

Projektselskabet Køge B11/B12 P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 41735821

Årsrapport

30-09-2020 - 31-01-2022

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-05-2022

Vivi Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 30-09-2020 - 31-01-2022 for Projektselskabet Køge B11/B12 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30-09-2020 - 31-01-2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10-05-2022

Direktion

Vivi Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Robert Andersen
Formand

Vivi Sørensen

Niels Christian Thorbjørn Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Projektselskabet Køge B11/B12 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Køge B11/B12 P/S for regnskabsåret 30-09-2020 - 31-01-2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30-09-2020 - 31-01-2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 10-05-2022

BDO

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670

Peter Højen Storgaard
Statsautoriseret revisor
mne33767

Projektselskabet Køge B11/B12 P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Projektselskabet Køge B11/B12 P/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	41735821
Stiftelsesdato	30-09-2020
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	30-09-2020 - 31-01-2022
Bestyrelse	Robert Andersen, Formand Vivi Sørensen Niels Christian Thorbjørn Olsen
Direktion	Vivi Sørensen, Direktør
Aktionærforhold	Selskabet er 100 % ejet af Agat Management A/S, CVR-nr. 12 14 15 99.
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.	20222670

Ledelsesberetning

Projektselskabet Køge B11/B12 P/S aflægger herved sin 1. årsrapport, omfattende perioden fra 30. september 2020 til 31. januar 2022.

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udvikling og opførelse af et boligprojekt i Køge. Projektet er en 3.000 m² stor boligudlejningsejendom. Projektet, som er solgt til en privat investor, er i gang og forventes færdigt i efteråret 2022.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 30-09-2020 - 31-01-2022 udgør kr. -278.844. Selskabets balance udgør pr. 31-01-2022 kr. 18.299.487, og egenkapitalen udgør kr. 212.736.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af sin kapital. Det er ledelsens forventning, at selskabet, når ejendommen er færdig, vil generere en fremtidig indtjening, der vil kunne reetablere kapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projektselskabet Køge B11/B12 P/S for 30-09-2020 - 31-01-2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 30-09-2020 - 31-01-2022 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende likvide beholdninger, gæld og tilgodehavender.

Selskabsskat

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

Balancen

Projektbeholdning

Projektbeholdning er optaget til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til den nominelle værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	30-09-2020 - 31-01-2022 kr.
Andre eksterne omkostninger		-278.515
Driftsresultat		-278.515
Finansielle omkostninger	1	-329
Resultat før skat		-278.844
Årets resultat		-278.844
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-278.844
Resultatdisponering		-278.844

Projektselskabet Køge B11/B12 P/S

Balance 31. januar 2022

	Note	31. januar 2022 kr.
Aktiver		
Igangværende projekter		17.406.800
Igangværende projekter	2	<u>17.406.800</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		865.135
Tilgodehavender		<u>865.135</u>
Likvide beholdninger		<u>27.552</u>
Omsætningsaktiver		<u>18.299.487</u>
Aktiver		<u>18.299.487</u>

Projektselskabet Køge B11/B12 P/S

Balance 31. januar 2022

	Note	31. januar 2022 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		500.000
Overført resultat		-287.264
Egenkapital		212.736
Gæld til kreditinstitutter		13.945.931
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.233.437
Gæld til tilknyttede virksomheder		907.383
Kortfristede gældsforpligtelser		18.086.751
Gældsforpligtelser		18.086.751
Passiver		18.299.487
Usikkerhed ved indregning og måling	3	
Eventualforpligtelser	4	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5	
Ejerskab	6	
Selskabets administration	7	

Noter

30-09-2020 -
31-01-2022

1. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	502.616
Heraf aktiverede finansieringsomkostninger	-502.381
Øvrige rentekomkostninger	94
	329

2. Igangværende projekter

Igangværende projekt til kostpris	39.406.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder	-22.000.000
	17.406.800

3. Usikkerhed ved indregning og måling

Flere regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på baggrund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information eller efterfølgende begivenheder.

De af ledelsen foretagne væsentlige skøn omfatter primært:

Igangværende projekter:

Værdiansættelsen af selskabets projektbeholdning er foretaget ud fra en konkret vurdering af projektet, herunder forventninger til fremtiden. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for nedskrivninger af værdien af projektet. Den regnskabsmæssige værdi af projektet udgør pr. 31. januar 2022 DKK 17.406.800.

4. Eventualforpligtelser m.m.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet har indgået en entreprisekontrakt til opførelse af et boligprojekt, som forventes afleveret til køber i efteråret 2022.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med kreditinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebrev med meddelelse og fuldmagt til kreditgiver på DKK 58 mio. med pant i matrikelnummer 0335 Køge Bygrunde.

Til sikkerhed for købers forudbetalinger til projektet har selskabet udstedt ejerpantebrev med meddelelse og fuldmagt til køber på DKK 22 mio. med pant i matrikelnummer 0335 Køge Bygrunde.

6. Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S, Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg.

7. Selskabets administration

Selskabet har ingen ansatte og har som følge heraf ikke afholdt vederlag til personale eller ledelse.