

Agat Management A/S

Mølleå 1, 2. 4.

9000 Aalborg

CVR-nr. 12141599

Årsrapport for 2022/23

35. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-06-2023

Anne R. Fisker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Agat Management A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-02-2022 - 31-01-2023 for Agat Management A/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. 31-01-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2022 - 31-01-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28-06-2023

Direktion

Vivi Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Robert Andersen
Formand

Vivi Sørensen

Niels Christian Thorbjørn Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Agat Management A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Agat Management A/S for regnskabsåret 01-02-2022 - 31-01-2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 31-01-2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2022 - 31-01-2023 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 28-06-2023

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670

Peter Højen Storgaard
Statsautoriseret revisor
mne33767

Agat Management A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Agat Management A/S Mølleå 1, 2. 4. 9000 Aalborg
CVR-nr.	12141599
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-02-2022 - 31-01-2023
Bestyrelse	Robert Andersen, Formand Vivi Sørensen Niels Christian Thorbjørn Olsen
Direktion	Vivi Sørensen, Direktør
Aktionærforhold	Selskabet er ejet af følgende: Agat Ejendomme A/S, Aalborg, CVR-nr. 24 25 67 82, 100% aktionær
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
CVR-nr.	20222670

Ledelsesberetning

Agat Management A/S aflægger hermed sin 35. årsrapport. Regnskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S, Mølleå 1, 2. 4, 9000 Aalborg, Danmark (CVR-nr. 24 25 67 82), som har udarbejdet og offentliggjort koncernregnskab i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS). Koncernregnskabet kan rekvireres på foranstående adresse eller hentes på selskabets hjemmeside www.agat.dk

Selskabet er en 100 % ejet dattervirksomhed af Agat Ejendomme A/S, CVR-nr. 24 25 67 82.

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning og byggestyring af projekter i direkte og indirekte ejede dattervirksomheder og joint ventures samt administration af koncernforbundne selskaber.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat for regnskabsåret 2022/23 udgør DKK -76.550.582 mod DKK 4.952.040 i 2021/22.

Den væsentligste del af ejendomsporteføljen i selskabets datterselskaber og joint ventures består af butiksejendomme, primært shopping- og outletcentre. Resultatet af driften af disse har været positiv i året men ejendomsporteføljen er påvirket af stigende afkastkrav, primært som følge af meget høje rentestigninger, hvilket har medført behov for nedskrivninger og negative værdireguleringer.

I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i dattervirksomheder med DKK -44.789.856. Resultatet er væsentligt påvirket af negative værdireguleringer af ejendomsporteføljen samt af nedskrivninger af grunde.

Resultat af kapitalandele i joint ventures udgør DKK -17.307.654 og er væsentligt negativt påvirket af værdireguleringer af koncernens ejendomme i joint ventures.

Selskabet har solgt sin 50%'s ejerandel i Ringsted Outlet Center P/S ultimo regnskabsåret, hvilket har bidraget til en væsentlig nedbringelse af selskabets rentebærende gæld samt samlede balancesum.

Herudover indgår i årets resultat nettofinansieringsudgifter på DKK 6.589.732 mod DKK 10.765.873 i 2021/22.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2023 DKK 464.259.015 mod DKK 660.255.295 pr. 31. januar 2022. Egenkapitalen udgør DKK 45.614.741 og er et fald i forhold til året før på DKK 76.654.123 svarende til årets resultat samt valutakursreguleringer ført direkte på egenkapitalen vedrørende investeringer i udenlandske dattervirksomheder.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets forventede udvikling

Der forventes i løbet af de kommende år en positiv indtjening i selskabet. Indtjeningen forventes primært i form af indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures.

Agat Management A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Agat Management A/S for 2022/23 aflægges i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Selskabet har endvidere anvendt IFRS 16: Leasing og IFRS 15: Indtægter fra kontrakter med kunder til fortolkning af årsregnskabsloven.

Årsregnskabet præsenteres i DKK.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S, Mølleå 1, 2. 4, 9000 Aalborg, CVR-nr. 24 25 67 82.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Eksterne direkte projektkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger der afholdes for at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, bildrift mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring m.v.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%
Indretning af lejede lokaler	3-5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede, indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente som diskonteringsfaktor.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige værdi, opgjort efter selskabets regnskabspraksis med tillæg af eventuel goodwill og fradrag for henholdsvis tillæg af interne avancer og tab.

I resultatet indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat, med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill. Der foretages eliminering af urealiserede, interne avancer og tab. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering uanset ejerandel. På øvrige kapitalandele foretages elimineringen forholdsmæssigt.

Den forholdsmæssige andel af alle transaktioner og begivenheder der er indregnet direkte på egenkapitalen i de tilknyttede virksomheder indregnes under egenkapitalen.

Nettoopskrivningen af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender og andre langfristede aktiver der anses for at være en del af den samlede investering, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender nedskrives i det omfang de er uerholdelige. Der indregnes alene en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi, hvis selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser og i øvrigt forventer et tab som følge af denne forpligtelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat beregnes med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster inden for samme juridiske skatteenhed. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes. Såfremt det vurderes at et skatteaktiv ikke kan udnyttes foretages nedskrivning heraf over resultatet.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og -satser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i

Anvendt regnskabspraksis

skattesatser og regler indregnes i resultatet, medmindre den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen. I sådanne tilfælde indregnes ændringen også direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Agat Ejendomme A/S og alle dets danske dattervirksomheder. De sambeskattede selskabers samlede skat af indkomst fordeles mellem de danske sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatet over leasingperioden.

Finansielle forpligtelser omfattende gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder og anden gæld måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles i balancen til kostpris.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Nettoomsætning		8.274.587	7.000.852
Eksterne direkte projektomkostninger		-1.849.129	-744.852
Andre eksterne omkostninger		-5.062.515	-4.705.427
Bruttofortjeneste		1.362.943	1.550.573
Personaleomkostninger	1	-2.833.878	-5.689.155
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.367.109	-1.171.494
Driftsresultat		-2.838.044	-5.310.076
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	-44.789.856	-33.579.067
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	3	-17.307.654	51.180.595
Finansielle indtægter	4	20.782.456	24.309.943
Finansielle omkostninger	5	-27.372.188	-35.075.816
Resultat før skat		-71.525.286	1.525.579
Skat af årets resultat	6	-5.025.296	3.426.461
Årets resultat		-76.550.582	4.952.040
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-76.550.582	4.952.040
Resultatdisponering		-76.550.582	4.952.040

Balance 31. januar 2023

	Note	31. januar 2023 kr.	31. januar 2022 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	513.210
Leasingaktiver		862.818	1.420.105
Materielle anlægsaktiver		862.818	1.933.315
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	99.733.751	122.219.002
Kapitalandele i joint ventures	3	78.590.868	273.544.744
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		139.046.260	120.154.057
Tilgodehavender hos joint ventures		74.034.519	106.648.177
Udskudte skatteaktiver	7	14.036.074	19.110.935
Finansielle anlægsaktiver		405.441.472	641.676.915
Anlægsaktiver		406.304.290	643.610.230
Igangværende og færdige projekter		1.461.407	2.570.859
Igangværende og færdige projekter	8	1.461.407	2.570.859
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		0	75.705
Tilgodehavender hos joint ventures		0	5.984.071
Tilgodehavende selskabsskat		0	5.390.742
Andre tilgodehavender		905.900	458.733
Periodeafgrænsningsposter		225.818	285.406
Tilgodehavender		1.131.718	12.194.657
Likvide beholdninger		55.361.600	1.879.549
Omsætningsaktiver		57.954.725	16.645.065
Aktiver		464.259.015	660.255.295

Agat Management A/S

Balance 31. januar 2023

	Note	31. januar 2023 kr.	31. januar 2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.100.000	2.100.000
Overført resultat		43.514.741	120.168.864
Egenkapital		45.614.741	122.268.864
Andre hensatte forpligtelser	2	54.217.984	52.743.556
Hensatte forpligtelser		54.217.984	52.743.556
Gæld til tilknyttede virksomheder		359.987.931	350.092.333
Leasingforpligtelser		143.713	589.716
Langfristede gældsforpligtelser	9	360.131.644	350.682.049
Gæld til kreditinstitutter		0	130.303.501
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.367.818	521.592
Anden gæld		983.124	2.068.550
Periodeafgrænsningsposter		315.134	454.518
Leasingforpligtelser		628.570	1.212.665
Kortfristede gældsforpligtelser		4.294.646	134.560.826
Gældsforpligtelser		364.426.290	485.242.875
Passiver		464.259.015	660.255.295
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	11		
Koncernoversigt	12		

Agat Management A/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-02-2022	2.100.000	120.168.864	122.268.864
Valutakursregulering finansielle anlægsaktiver	0	-103.541	-103.541
Årets resultat	0	-76.550.582	-76.550.582
Egenkapital 31-01-2023	2.100.000	43.514.741	45.614.741

Aktiekapitalen består af 2.100.000 stk. aktier a DKK 1. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og ingen aktier er tillagt særlige rettigheder eller begrænsninger, herunder begrænsninger med hensyn til udbetaling af udbytte og tilbagebetaling af kapital.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
Lønninger	2.460.310	5.244.776
Pensioner	91.835	159.038
Andre omkostninger til social sikring	31.709	51.485
Andre personaleomkostninger	250.024	233.856
	2.833.878	5.689.155
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>6</u>	<u>9</u>

Et af bestyrelsesmedlemmerne er fuldtidsansat i selskabet, men får ikke løn for sit arbejde i egenskab af bestyrelsesmedlem.

2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	31. januar 2023	31. januar 2022
Kostpris pr. 1. februar	1.746.612.481	1.595.292.713
Årets tilgang	5.757.710	151.372.568
Årets afgang	-500.000	-52.800
Kostpris pr. 31. januar	1.751.870.191	1.746.612.481
Værdiregulering pr. 1. februar	-1.778.636.688	-1.701.016.684
Valutakursregulering	-103.541	-855.593
Udloddet udbytte	0	-69.770.851
Årets resultat	-47.286.112	-33.579.067
Årets tilbageførsel	423.671	26.585.507
Værdiregulering pr. 31. januar	-1.825.602.670	-1.778.636.688
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-73.732.479	-32.024.207
Kapitalandele i tilknytt. virksomheder er indregnet i balancen således:		
Finansielle aktiver	99.733.751	122.219.002
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-119.248.246	-101.499.653
Hensatte forpligtelser	-54.217.984	-52.743.556
	-73.732.479	-32.024.207
I indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår:		
Årets resultat, jf. ovenfor	-47.286.112	-33.579.067
Fortjeneste/tab ved salg af kapitalandele	2.496.256	0
	-44.789.856	-33.579.067

For en oversigt over kapitalandele i tilknyttede virksomheder henvises til koncernoversigten i note 12.

Noter

3. Kapitalandele i joint ventures

	31. januar 2023	31. januar 2022
Kostpris pr. 1. februar	280.354.624	280.957.002
Årets tilgang	0	180.000
Årets afgang	-114.920.000	-782.378
Kostpris pr. 31. januar	165.434.624	280.354.624
Værdiregulering pr. 1. februar	-6.809.880	-22.470.246
Udloddet udbytte	-21.801.250	-41.500.000
Årets resultat	-14.654.252	56.377.988
Tilbageført vedrørende afgang	-43.578.374	782.378
Værdireguleringer pr. 31. januar	-86.843.756	-6.809.880
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	78.590.868	273.544.744
I indtægter af kapitalandele i joint ventures indgår:		
Årets resultat, jf. ovenfor	-14.654.252	56.377.988
Fortjeneste/tab ved salg af kapitalandele	-2.653.402	0
Egne omkostninger	0	-5.197.393
	-17.307.654	51.180.595

For en oversigt over kapitalandele i joint ventures henvises til koncernoversigten i note 12.

4. Finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.350.625	17.798.588
Renteindtægter fra joint ventures	5.622.895	5.781.079
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	379.877	413.130
Øvrige finansielle indtægter	44	14.904
Valutakursgevinster	429.015	302.242
	20.782.456	24.309.943

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger kreditinstitutter	5.838.053	4.879.837
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	20.840.223	29.654.052
Garantiprovision tilknyttede virksomheder	252.341	0
Renteomkostninger vedrørende leasingforpligtelser	52.781	101.135
Øvrige finansieringsomkostninger	388.790	440.792
	27.372.188	35.075.816

6. Skat af årets resultat

Aktuel selskabsskat	0	5.390.742
Ændring i udskudt skat	-5.074.861	-1.963.551
Regulering vedrørende skat for tidligere år	49.565	-730
	-5.025.296	3.426.461

Noter

7. Udskudte skatteaktiver

	31. januar 2023	31. januar 2022
Udskudte skatteaktiver 1. februar	208.666.799	217.430.679
Årets tilgang	2.413.601	0
Årets afgang	0	-8.763.880
Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar	211.080.400	208.666.799
Værdiregulering pr. 1. februar	-189.555.864	-196.356.193
Årets værdiregulering	-7.488.462	6.800.329
Værdiregulering pr. 31. januar	-197.044.326	-189.555.864
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	14.036.074	19.110.935
Materielle anlægsaktiver	45.164	-52.687
Kortfristede aktiver	1.186.237	-18.759.700
Hensættelser	14.491.564	15.389.000
Værdi af skattemæssige underskud	195.357.435	212.090.186
Nedskrivning af skatteaktiv	-197.044.326	-189.555.864
	14.036.074	19.110.935

Årets ændring af udskudte skatteaktiver er indregnet i resultatopgørelsen.

8. Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter til kostpris	1.461.407	7.620.733
Nedskrivninger	0	-5.049.874
	1.461.407	2.570.859

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	2.367.818	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	359.987.931	0	0
Anden gæld	0	983.124	0
Periodeafgrænsningsposter	0	315.134	0
Leasingforpligtelser	143.713	628.570	0
	360.131.644	4.294.646	0

Noter

10. Usikkerhed ved indregning og måling

Mange 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 grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget en række væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten.

Kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og joint ventures:

Behov for hensættelser til tab vedrørende kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er baseret på en konkret vurdering af hver enkelt virksomhed. Såfremt der sker ændringer i de anvendte forudsætninger eller at det faktiske forløb afviger fra det forventede, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2023. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2023 DKK 99.733.751, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2023 DKK 139.046.260.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i joint ventures udgør pr. 31. januar 2023 DKK 78.590.868, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2023 DKK 74.034.519.

Udskudte skatteaktiver:

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af de nugældende muligheder for underskudsfræførsel og sambeskatning. Såfremt vilkårene for underskudsfræførsel og sambeskatning ændres, kan værdien af skatteaktiverne være såvel højere som lavere end den regnskabsmæssige værdi opgjort 31. januar 2023. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteaktiver udgør pr. 31. januar 2023 DKK 14.036.074.

11. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Eventualaktiver:

For eventualaktiver i form af ikke indregnede udskudte skatteaktiver henvises til note 7.

	31. januar 2023	31. januar 2022
Kautions- og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder	92.100.000	180.327.000
Regnskabsm. værdi af kapitalandele stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	15.641.936	187.305.320
Regnskabsm. værdi af øvrige aktiver stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	0	38.438.583
Kaution og garantiforpligtelse for joint ventures	18.840.000	49.110.000

De opførte beløb for kautitioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. De tilknyttede virksomheder har pr. 31. januar 2023 udnyttet DKK 89.006.000 af kreditfaciliteterne (2021/22: t.DKK 124.323). De opførte beløb for kautitioner og garantiforpligtelser for joint ventures udgør de maksimale beløb. Joint ventures har pr. 31. januar 2023 udnyttet DKK 16.953.000 af kreditfaciliteterne (2021/22: t.DKK 27.671).

Selskabet er sambeskattet med en række af koncernens øvrige danske selskaber og hæfter fra og med regnskabsåret 2013/14 ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter opstået indenfor sambeskatningen, og fra 1. juni 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter i disse selskaber. Der er ingen skyldige selskabsskatter inden for den danske sambeskatning pr. 31. januar 2023.

Noter

12. Koncernoversigt

Selskaber 100 % ejet af Agat Management A/S - indgår i noten vedrørende kapitalandele i dattervirksomheder:

Euro Mall Polska X Sp. z o.o. , Warszawa
Euro Mall Polska XV Sp. z o.o., Warszawa
TK Polska Development II Sp. z o.o., Warszawa
Euro Mall Polska XXVII Sp. z o.o., Warszawa
TK Czech Operations s.r.o., Prag
Euro Mall City s.r.o., Prag
TK Development Sweden Holding AB, Stockholm
SIA "KK" , Riga
Agat Development A/S, Aalborg
KAS Frederikssund Shoppingcenter, Aalborg
Driftsselskabet Frederikssund ApS, Aalborg
Projektselskabet Køge Centrum P/S, Aalborg
Komplementarselskabet Agat Ejendomme ApS, Aalborg
Agat Ejendomme #1 P/S, Aalborg

Selskaber 50 % ejet af Agat Management A/S - indgår i noten vedrørende kapitalandele i joint ventures:

Kommanditaktieselskabet Danlink - Udvikling, København
Komplementarselskabet DLU ApS, København
Kommanditaktieselskabet Østre Havn, Aalborg
Østre Havn ApS, Aalborg
SporbyenScandia P/S, Aalborg
Sporbyen Komplementarselskab ApS, Aalborg
SporbyenScandia 3 P/S, Aalborg
SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S, Aalborg

Selskaber direkte 35 % ejet af Agat Management A/S - indgår i noten vedrørende kapitalandele i joint ventures:

Broen Shopping A/S, Aalborg

Selskaber direkte 45 % ejet af Agat Management A/S - indgår i noten vedrørende kapitalandele i joint ventures:

SC Administration A/S, Aalborg