

# **Agat Management A/S**

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 12141599

## **Årsrapport for 2019/20**

32. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22-06-2020

---

Anne R. Fisker  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse.....	12
Balance .....	13
Egenkapitalopgørelse .....	15
Pengestrømsopgørelse .....	16
Noter.....	17

Agat Management A/S

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Agat Management A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	12141599
Regnskabsår	01-02-2019 - 31-01-2020
<b>Bestyrelse</b>	Robert Andersen Vivi Sørensen Rune Bech Kjældgaard
<b>Direktion</b>	Vivi Sørensen, Direktør
<b>Hjemsted</b>	Aalborg Kommune
<b>Aktionærforhold</b>	Selskabet er ejet af følgende: Agat Ejendomme A/S, Aalborg, CVR-nr. 24 25 67 82, 100 % aktionær
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

## Ledelsesberetning

Agat Management A/S aflægger hermed sin 32. årsrapport. Årsrapporten indeholder et separat årsregnskab for selskabet, men ikke et koncernregnskab, idet fritagelsesbestemmelserne for konsolidering, jfr. IAS 27.10 er benyttet. Regnskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S, Vestre Havnepromenade 7, 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](http://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 projektudvikling, udlejning og byggestyring af projekter i danske direkte og indirekte ejede dattervirksomheder og joint ventures samt administration af koncernforbundne selskaber.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er gennemført fusion jf. fusionsplan af 28. juni 2019, hvor Agat Management A/S som det fortsættende selskab fusioneres med Euro Mall Holding A/S, samt fusion jf. fusionsplan af 20. december 2019, hvor Agat Management A/S som det fortsættende selskab fusioneres med Euro Mall Sweden AB. Begge fusioner er foretaget som lodrette fusioner med virkning fra 1. februar 2019 fra hvilket tidspunkt aktiver, gæld, rettigheder og forpligtelser i de ophørende selskaber er overgået til Agat Management A/S. Den regnskabsmæssige behandling af fusionerne er sammenlægningsmetoden.

Årets resultat efter skat for regnskabsåret 01-02-2019 - 31-01-2020 udgør DKK -204.278.820 mod DKK -212.899.840 i 2018/19.

Årets resultat er påvirket af negative værdireguleringer, nedskrivninger og hensættelser på DKK 165 mio. som følge af udbruddet af COVID-19. Det er ledelsens vurdering, at udbruddet vil have væsentlig negativ effekt på driften og værdien af selskabets investeringer i shopping- og outletcentre, idet centrenes butikker vil mangle omsætning, nogle vil få behov for lejerabatter, andre må lukke permanent og udlejning og gen-udlejning vil blive sværere. Beløbet indgår i resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures, der herefter udgør henholdsvis DKK -204.615.067 og DKK 41.092.654.

Herudover indgår i årets resultat nettofinansieringsudgifter på DKK 8.223.782 mod DKK 51.507.120 i 2018/19. I sammenligningsåret var nettofinansieringsudgifterne væsentligt påvirket af en nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, som ikke er dattervirksomheder.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2020 DKK 876.012.341 mod DKK 1.100.156.126 pr. 31. januar 2019. Egenkapitalen udgør DKK 87.476.600 og er et fald i forhold til året før på DKK 91.170.816 svarende til den i regnskabsåret gennemførte kapitalforhøjelse ved gældskonvertering samt årets totalindkomst.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Coronakrisen kan have betydelige negative konsekvenser for selskabet ud over, hvad der allerede er indarbejdet i årsregnskabet for 2019/20.

Der er ikke herudover 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, dog er der væsentlig usikkerhed forbundet med disse forventningerne, idet konsekvenserne af coronakrisen fortsat er vanskelig at vurdere. Indtjeningen forventes primært i form af indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures.

Agat Management A/S

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2019 - 31-01-2020 for Agat Management A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU samt danske oplysningskrav til årsrapporter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2019 - 31-01-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16-06-2020

### Direktion

Vivi Sørensen  
Direktør

### Bestyrelse

Robert Andersen  
Formand

Vivi Sørensen

Rune Bech Kjældgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Agat Management A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Agat Management A/S for regnskabsåret 01-02-2019 - 31-01-2020, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for selskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2019 - 31-01-2020 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne 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.
- 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

Aalborg, den 16-06-2020

**Deloitte**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27762

Jacob Tækker Nørgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40049

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Agat Management A/S for 2019/20 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven for danske virksomheder i regnskabsklasse B, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. Agat Management A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

Årsregnskabet præsenteres i DKK medmindre andet er anført. DKK er selskabets funktionelle valuta.

Årsregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles efter den indre værdis metode.

### Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Der er med virkning fra 1. februar 2019 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2019 eller senere.

Implementeringen af IFRS 16, Leasing, har medført ændringer i anvendt regnskabspraksis. Agat Management A/S har implementeret IFRS 16 efter de lempeligere overgangsbestemmelser, hvorved sammenligningstal ikke tilpasses, og hvor effekten af implementeringen indregnes i overført resultat pr. 1. februar 2019. Herudover har selskabet i videst muligt omfang anvendt de øvrige lempelser, hvorved leasede aktiver med lav værdi og leasingkontrakter med en restløbetid pr. 1. februar 2019 på mindre end 12 måneder ikke er indregnet som hverken et aktiv eller en leasingforpligtelse.

Pr. 31. januar 2019 havde selskabet leasingkontrakter, som var kategoriseret som operationel leasing med samlede fremtidige minimumsleasingydelser i henhold til uopsigelige leasingkontrakter på i alt DKK 3,8 mio., som ikke var indregnet i balancen. Disse leasingkontrakter opfylder definitionen på leasingkontrakter i henhold til IFRS 16, og selskabet har derfor pr. 1. februar 2019 indregnet et aktiv og en tilhørende forpligtelse på DKK 3,8 mio. vedrørende disse aftaler.

Som følge af implementeringen af IFRS 16 er omkostninger vedrørende de omfattede leasingkontrakter nu indregnet som henholdsvis afskrivninger på de indregnede aktiver og som renteudgifter vedrørende leasingforpligtelsen. Tidligere blev omkostningerne hertil indregnet i resultatet som driftsomkostninger.

Implementeringen af øvrige nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i indregning og måling i årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år. Sammenligningstal for 2018/19 er tilpasset som følge af gennemførte fusioner, jf. omtale nedenfor.

### Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft eller ikke godkendt af EU og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten.

Ingen af de nye eller ændrede standarder forventes at få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende år.

### Virksomhedssammenslutninger

Der er gennemført fusion jf. fusionsplan af 28. juni 2019, hvor Agat Management A/S som det fortsættende selskab fusioneres med Euro Mall Holding A/S, samt fusion jf. fusionsplan af 20. december 2019, hvor Agat Management A/S som det fortsættende selskab fusioneres med Euro Mall Sweden AB. Begge fusioner er foretaget som lodrette



## Anvendt regnskabspraksis

fusioner med virkning fra 1. februar 2019 fra hvilket tidspunkt aktiver, gæld, rettigheder og forpligtelser i de ophørende selskaber er overgået til Agat Management A/S. Den regnskabsmæssige behandling af fusionerne er sammenlægningsmetoden.

Der er som følge af fusionerne foretaget tilpasning af sammenligningstal for tidligere regnskabsår, således at resultatopgørelse og balance for årene er sammenlignelige.

### 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.

## Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Omsætning indregnes og måles i overensstemmelse med IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder.

#### Eksterne direkte projektkostninger

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

#### Andre eksterne omkostninger

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration, lokaleomkostninger samt bildrift.

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, gældsforpligtelser og værdipapirer samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Renteindtægter og -omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonteringsats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til den regnskabsmæssige værdi af henholdsvis aktivet og forpligtelsen.

#### Skat

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 vurderes 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.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke bliver udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

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

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. Saldi under selskabsskattelovens rentefradragsbegrænsningsregler er fordelt mellem de sambeskattede selskaber efter den indgåede sambeskatningsaftale.

## Balancen

### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug. De regnskabsmæssige værdier af andre anlæg, driftsmateriel og inventar gennemgås på balancedagen for at fastsætte om der er indikationer på værdiforringelse. Såfremt det er tilfældet, opgøres aktivets genindvindingsværdi for at fastslå behovet for eventuel nedskrivning og omfanget heraf.

Aktivernes kostpris afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der er vurderet til 3-5 år. Indretning af lejede lokaler afskrives lineært over lejekontrakternes løbetid.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, joint ventures og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, joint ventures og associerede virksomheder 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 forholdsmæssige interne avancer og tab.

I resultatet indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og forholdsmæssig eliminering af urealiserede, interne avancer og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill. I anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner og begivenheder der er indregnet i anden totalindkomst i de tilknyttede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, joint ventures og associerede virksomheder 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

## Anvendt regnskabspraksis

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 der sædvanligvis svarer til nominel værdi, eller en lavere nettorealiseringsværdi. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles i balancen til kostpris.

### Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Pensionsforpligtelser o.l.

Ved bidragsbaserede pensionsordninger indbetales løbende faste bidrag til uafhængige pensionselskaber o.l. Bidragene indregnes i resultatet i den periode, hvori medarbejderne har udført den arbejdsydelse, der giver ret til pensionsbidraget. Skyldige betalinger indregnes i balancen som en forpligtelse.

### Finansielle gældsforpligtelser

Kortfristede, finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatet over leasingsperioden.

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.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode med udgangspunkt i resultat af primær drift og viser pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteterne samt likvide beholdninger ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og fratrukket selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, materielle og andre langfristede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiver omfatter ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse og indfrielse af lån, afdrag i øvrigt på langfristet finansiering samt udbetaling af udbytte.

Likvide beholdninger omfatter frie likvider.

## Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Nettoomsætning	1	18.118.878	26.050.393
Eksterne direkte projektkomkostninger		-4.246.119	-9.650.290
<b>Bruttoresultat</b>		<b>13.872.759</b>	<b>16.400.103</b>
Personaleomkostninger	2	-18.626.543	-32.137.918
Af- og nedskrivninger andre anlæg, driftsmidler og inventar		-3.346.067	-753.287
Andre eksterne omkostninger	3	-5.972.726	-9.321.236
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-14.072.577</b>	<b>-25.812.338</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, joint ventures og associerede virksomheder	4, 5, 6	-163.522.413	-126.987.885
Finansielle indtægter	7	40.306.039	44.894.195
Finansielle omkostninger	8	-48.529.821	-96.401.315
<b>Resultat før skat</b>		<b>-185.818.772</b>	<b>-204.307.343</b>
Skat af årets resultat	9	-18.460.048	-8.592.497
<b>Årets resultat</b>		<b>-204.278.820</b>	<b>-212.899.840</b>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
Årets resultat		-204.278.820	-212.899.840
Anden totalindkomst efter skat i tilknyttede virksomheder		-6.891.996	-18.634.054
<b>Årets totalindkomst</b>		<b>-211.170.816</b>	<b>-231.533.894</b>

**Balance 31. januar 2020**

	Note	31. januar 2020 kr.	31. januar 2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.718.730	2.301.502
Leasingaktiver		3.006.069	0
<b>Materielle aktiver</b>		<b>4.724.799</b>	<b>2.301.502</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	175.481.653	257.481.622
Kapitalandele i joint ventures	5	271.270.859	305.699.174
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	1.173.937	1.173.937
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		255.533.676	329.340.754
Tilgodehavender hos joint ventures		109.368.535	115.360.843
Udskudte skatteaktiver	10	24.411.586	40.310.623
<b>Andre langfristede aktiver</b>		<b>837.240.246</b>	<b>1.049.366.953</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>841.965.045</b>	<b>1.051.668.455</b>
Igangværende og færdige projekter		15.090.047	40.063.028
<b>Igangværende og færdige projekter</b>	11	<b>15.090.047</b>	<b>40.063.028</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		0	36.957
Tilgodehavender hos joint ventures		10.813.162	1.449.129
Tilgodehavende selskabsskat		0	352.938
Andre tilgodehavender		680.333	1.704.817
Periodeafgrænsningsposter		892.073	1.452.280
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.385.568</b>	<b>4.996.121</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<b>6.571.681</b>	<b>3.428.522</b>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>34.047.296</b>	<b>48.487.671</b>
<b>Aktiver</b>		<b>876.012.341</b>	<b>1.100.156.126</b>

**Balance 31. januar 2020**

	Note	31. januar 2020 kr.	31. januar 2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	13	2.000.000	1.500.000
Andre reserver		-40.583.679	-33.691.683
Overført resultat		126.060.279	210.839.099
<b>Egenkapital</b>		<b>87.476.600</b>	<b>178.647.416</b>
Leasingforpligtelser		3.096.781	0
Andre hensatte forpligtelser	4	87.058.750	44.629.896
Gæld til tilknyttede virksomheder		537.147.403	658.235.074
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>627.302.934</b>	<b>702.864.970</b>
Andre hensatte forpligtelser		0	18.623
Gæld til kreditinstitutter	14	130.671.515	184.862.561
Leasingforpligtelser		1.693.799	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		958.961	1.861.186
Selskabsskat		2.665.252	0
Anden gæld		24.946.761	31.750.789
Periodeafgrænsningsposter		296.519	150.581
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>161.232.807</b>	<b>218.643.740</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>788.535.741</b>	<b>921.508.710</b>
<b>Passiver</b>		<b>876.012.341</b>	<b>1.100.156.126</b>
Nærtstående parter	15		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	16		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	17		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	18		
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	19		
Koncernoversigt	20		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	21		

**Egenkapitalopgørelse 31. januar 2020**

Beløb i DKK

	Aktiekapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. februar 2018</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-15.057.629</b>	<b>19.897.613</b>	<b>5.839.984</b>
Effekt af implementeringen af IFRS 15	0	0	4.341.326	4.341.326
<b>Tilpasset egenkapital pr. 1. februar 2018</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-15.057.629</b>	<b>24.238.939</b>	<b>10.181.310</b>
Kapitalforhøjelse	500.000	0	0	500.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	0	399.500.000	399.500.000
Årets resultat	0	0	-212.899.840	-212.899.840
Årets anden totalindkomst	0	-18.634.054	0	-18.634.054
Årets totalindkomst	0	-18.634.054	-212.899.840	-231.533.894
<b>Egenkapital pr. 31. januar 2019</b>	<b>1.500.000</b>	<b>-33.691.683</b>	<b>210.839.099</b>	<b>178.647.416</b>
Kapitalforhøjelse	500.000	0	0	500.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	0	119.500.000	119.500.000
Årets resultat	0	0	-204.278.820	-204.278.820
Årets anden totalindkomst	0	-6.891.996	0	-6.891.996
Årets totalindkomst	0	-6.891.996	-204.278.820	-211.170.816
<b>Egenkapital pr. 31. januar 2020</b>	<b>2.000.000</b>	<b>-40.583.679</b>	<b>126.060.279</b>	<b>87.476.600</b>

**Udbytte**

Der foreslås et udbytte på DKK 0 (2018/19: DKK 0).

**Pengestrømsopgørelse**

**Beløb i DKK**

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Resultat af primær drift	-14.072.577	-25.812.338
Regulering for ikke-kontante poster:		
Kursreguleringer	2.212.268	3.168.317
Afskrivninger	3.346.067	753.287
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	1.204.169	7.977.752
Ændringer i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.264.429	122.879.340
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-3.371.725	17.547.021
Ændringer i tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	36.957	54.293
Ændringer i andre tilgodehavender	1.584.691	-302.668
Ændringer i gæld til tilknyttede virksomheder	-1.087.671	-141.752.362
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	-3.800.000	587.476
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-7.293.221	44.498
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat</b>	<b>-16.976.613</b>	<b>-14.855.384</b>
Finansielle omkostninger	-48.139.458	-60.919.643
Finansielle indtægter	38.093.771	41.725.878
Betalt/modtaget selskabsskat	440.530	-1.920.114
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-26.581.770</b>	<b>-35.969.263</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-116.000	-147.859
Salg af materielle anlægsaktiver	238.500	0
Investering i tilknyttede virksomheder	-18.844.080	-55.385.358
Investering i joint ventures	-972.006	0
Salg kapitalandele, herunder betaling af leje garanti mm	-30.477	6.533.140
Salg af joint ventures	-18.087	9.043.575
Modtaget udbytte	101.111.989	1.490.180
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>81.369.839</b>	<b>-38.466.322</b>
Optagelse af kortfristet finansiering	0	78.032.768
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-54.191.046	-655.447
Tilbagebetaling af leasingforpligtelse	-1.253.864	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-55.444.910</b>	<b>77.377.321</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-656.841</b>	<b>2.941.736</b>
Likvider, primo	3.428.522	486.786
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>2.771.681</b>	<b>3.428.522</b>



Noter

2019/20

2018/19

**1. Nettoomsætning**

Salg af tjenesteydelser (indregning over tid)	18.118.878	26.050.393
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>18.118.878</b>	<b>26.050.393</b>

**2. Personaleomkostninger**

Gager og personaleomkostninger	18.010.939	31.445.683
Bidragbaserede pensionsordninger	424.096	565.903
Forsikringer m.v.	191.508	126.332
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>18.626.543</b>	<b>32.137.918</b>

Et af bestyrelsesmedlemmerne er fuldtidsansat i dette selskab, et andet har været fuldtidsansat frem til juli 2019, men ingen får løn for sit arbejde i egenskab af bestyrelsesmedlem.

Bidragbaserede pensionsordninger:

Selskabet har indgået bidragbaserede pensionsordninger med hovedparten af de ansatte. I henhold til de indgåede aftaler indbetaler selskabet månedligt et beløb på 2 % af de pågældende medarbejderes grundløn til uafhængige pensionsselskaber.

Gennemsnitlige antal ansatte udgør i 2019/20: 25 (2018/19: 31)

**3. Andre eksterne omkostninger**

Administrationsomkostninger	3.034.937	4.403.042
Lokaleomkostninger	2.309.620	2.669.193
Biludgifter	705.702	1.885.958
Omkostningsfordeling, koncernselskaber	-77.533	363.043
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>5.972.726</b>	<b>9.321.236</b>

**Noter**

	2019/20	2018/19
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 1. februar	1.599.692.720	1.630.620.169
Årets tilgang	18.844.080	55.385.358
Årets afgang	-156.371.062	-86.312.807
<b>Kostpris pr. 31. januar</b>	<b>1.462.165.738</b>	<b>1.599.692.720</b>
Værdiregulering pr. 1. februar	-1.571.170.947	-1.464.877.910
Implementering af IFRS 15	0	830.216
Valutakursregulering	-6.112.122	-18.634.054
Udloddet udbytte	-1.611.989	-1.490.180
Årets resultat	-204.610.745	-173.723.808
Årets afgang	156.280.728	86.724.789
<b>Værdiregulering pr. 31. januar</b>	<b>-1.627.225.075</b>	<b>-1.571.170.947</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar</b>	<b>-165.059.337</b>	<b>28.521.773</b>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen således:</b>		
Finansielle aktiver	175.481.653	257.481.622
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-253.482.240	-184.329.953
Hensatte forpligtelser	-87.058.750	-44.629.896
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar</b>	<b>-165.059.337</b>	<b>28.521.773</b>
<b>I indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår:</b>		
Årets resultat, jfr. ovenfor	-204.610.745	-173.723.808
Fortjeneste/tab ved salg af kapitalandele	-4.322	4.540.892
Tab på tilgodehavender		0
	<b>-204.615.067</b>	<b>-169.182.916</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode og svarer til de enkelte dattervirksomheders regnskabsmæssige værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag for interne fortjenester og tab, m.v.

For en oversigt over kapitalandele i tilknyttede virksomheder henvises til note 20.

Noter

	2019/20	2018/19
<b>5. Kapitalandele i joint ventures</b>		
Kostpris pr. 1 februar	256.198.004	256.479.764
Årets tilgang	24.740.818	0
Årets afgang	0	-281.760
<b>Kostpris pr. 31. januar</b>	<b>280.938.822</b>	<b>256.198.004</b>
Værdiregulering pr. 1. februar	49.501.170	12.300.345
Implementering af IFRS 15	0	4.735.583
Valutakursregulering	-779.874	0
Udloddet udbytte	-99.500.000	0
Årets resultat	41.110.741	32.351.392
Tilbageført vedr. afgang	0	113.850
<b>Værdiregulering pr. 31. januar</b>	<b>-9.667.963</b>	<b>49.501.170</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar</b>	<b>271.270.859</b>	<b>305.699.174</b>
<b>I indtægter af kapitalandele i joint ventures indgår:</b>		
Årets resultat, jfr. ovenfor	41.110.741	32.351.392
Fortjeneste ved salg af kapitalandele	-18.087	8.859.639
	<b>41.092.654</b>	<b>41.211.031</b>

Kapitalandele i joint ventures måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode og svarer til de enkelte dattervirksomheders regnskabsmæssige værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag for interne fortjenester og tab, m.v.

For en oversigt over kapitalandele i joint ventures henvises til note 20.

**6. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris pr. 1. februar	703.697	703.697
<b>Kostpris pr. 31. januar</b>	<b>703.697</b>	<b>703.697</b>
Nedskrivninger pr. 1. februar	470.240	705.208
Udloddet udbytte	0	-1.218.968
Årets resultat	0	984.000
	<b>470.240</b>	<b>470.240</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar</b>	<b>1.173.937</b>	<b>1.173.937</b>

**Noter**

2019/20 2018/19

**7. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra joint ventures	5.340.621	5.384.873
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	32.283.508	36.322.522
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	469.635	0
Øvrige finansielle indtægter	7	18.483
<b>Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris</b>	<b>38.093.771</b>	<b>41.725.878</b>
Valutakursgevinster	2.212.268	3.168.317
	<b>2.212.268</b>	<b>3.168.317</b>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>40.306.039</b>	<b>44.894.195</b>

**8. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger kreditinstitutter	6.668.787	4.245.641
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	41.290.426	56.620.479
Tab på tilgodehavender tilknyttede virksomheder	390.363	35.481.672
Renteomkostninger vedrørende leasingforpligtelser	142.244	0
Øvrige finansieringsomkostninger	38.001	53.523
<b>I alt</b>	<b>48.529.821</b>	<b>96.401.315</b>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>48.529.821</b>	<b>96.401.315</b>

Ovennævnte finansielle omkostninger er alle fra finansielle forpligtelser, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet.

**9. Skat af årets resultat**

Aktuel selskabsskat	-2.673.492	333.307
Ændring i udskudt skat	-15.899.037	-8.917.221
Adjustment previous years	112.481	-8.583
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-18.460.048</b>	<b>-8.592.497</b>
Beregnet dansk skat af ordinært resultat før skat	40.880.130	44.947.614
Regulering vedrørende tidligere regnskabsår	112.751	-8.583
Ikke skattepligtige indtægter/udgifter	-37.614.175	-40.584.249
Andet	-529.668	-166.531
Ændring af værdiansættelse af udskudt skatteaktiv	-21.309.086	-12.780.748
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-18.460.048</b>	<b>-8.592.497</b>
Effektiv skatteprocent	-10	-4

**Noter**

2019/20

2018/19

**9. Skat af årets resultat (fortsat)**

Udskudte skatteaktiver pr. 1. februar	40.310.623	50.452.320
Effekt af implementering af IFRS 15	0	-1.224.476
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-15.899.037	-8.917.221
<b>Udskudte skatteaktiver/forpligtelser pr. 31. januar</b>	<b>24.411.586</b>	<b>40.310.623</b>

**10. Udskudte skatteaktiver**

Udskudt skatteaktiv pr. 1. februar	205.831.334	203.192.283
Effekt af implementering af IFRS 15	0	-1.224.476
Årets tilgang	5.410.049	3.863.527
<b>Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar</b>	<b>211.241.383</b>	<b>205.831.334</b>

Værdiregulering pr. 1. februar	-165.520.711	-152.739.963
Årets værdiregulering	-21.309.086	-12.780.748
<b>Værdireguleringer pr. 31. januar</b>	<b>-186.829.797</b>	<b>-165.520.711</b>

Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	24.411.586	40.310.623
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar</b>	<b>24.411.586</b>	<b>40.310.623</b>

**Der fordeles således:**

Langfristede aktiver	24.411.586	40.310.623
<b>I alt</b>	<b>24.411.586</b>	<b>40.310.623</b>

**Udskudt skatteaktiv vedrører:**

Materielle aktiver	-245.546	-327.562
Kortfristede aktiver	-8.830.300	-11.744.514
Hensættelser	11.550.000	0
Værdi af skattemæssige underskud	208.767.229	217.903.410
Nedskrivning af skatteaktiv	-186.829.797	-165.520.711
<b>I alt</b>	<b>24.411.586</b>	<b>40.310.623</b>

Årets ændring i udskudte skatteaktiver er indregnet i resultatopgørelsen.

**Noter**

2019/20 2018/19

**11. Igangværende og færdige projekter**

Igangværende og færdige projekter, excl. renter m.v.	18.207.281	43.180.262
Aktiverede renter m.v.	406.815	406.815
Nedskrivninger	-3.524.049	-3.524.049
<b>Igangværende og færdige projekter i alt</b>	<b>15.090.047</b>	<b>40.063.028</b>

Der er ikke i igangværende og færdige projekter indeholdt kontraktaktiver efter IFRS 15.

Selskabet har hverken pr. 31. januar 2020 eller ultimo sammenligningsåret kontraktforpligtelser efter IFRS 15 eller uopfyldte leveringsforpligtelser vedrørende entrepriscontrakter.

Selskabet har primo regnskabsåret reklassificeret sin investering i Shoppingcenteret BROEN DKK 23,8 mio. fra projektbeholdning til investering i joint ventures.

**12. Likvide beholdninger**

Frie likvider	2.771.681	3.428.522
Deponeringskonti og øvrige konti uden fuld dispositionsret	3.800.000	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>6.571.681</b>	<b>3.428.522</b>

**13. Virksomhedskapital**

Aktiekapitalen består af 2.000.000 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.

	<b>31. januar 2020</b>	<b>31. januar 2019</b>
Saldo primo	1.500.000	1.000.000
Årets tilgang	500.000	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.500.000</b>

**14. Gæld til kreditinstitutter**

**Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:**

Kortfristede forpligtelser	130.671.515	184.862.561
<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<b>130.671.515</b>	<b>184.862.561</b>

Gælden har variabel rente, og den effektive rente er på statusdagen 2,60 - 3,61 % (2018/19: 2,75 - 4,80 %). Gælden har forfald i 2020, men er efter regnskabs udløb forlænget frem til april 2021.

Den regnskabsmæssige værdi svarer til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Noter

2019/20

2018/19

**15. Nærtstående parter**

Selskabet har følgende nærtstående parter med kontrol:

Agat Ejendomme A/S (ultimativt moderselskab - 100 % aktionær)

Øvrige nærtstående parter:

Tilknyttede og associerede virksomheder, jf. koncernoversigten note 20.

Vivi Sørensen (Direktør/bestyrelsesmedlem)

Robert Andersen (Bestyrelsesmedlem)

Rune Bech Kjældgaard (Bestyrelsesmedlem)

<b>Agat Ejendomme A/S:</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Omkostningsfordeling moderselskab (udgift)	3.613.862	5.978.900
Renteomkostninger	33.182.569	42.591.808
Administrationshonorarindtægter	2.000.000	2.500.000
Gæld (saldo)	460.616.311	561.318.282

**Øvrige tilknyttede og associerede virksomheder:**

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	32.283.508	36.322.522
Renteindtægter joint ventures	5.340.621	5.384.873
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	8.107.857	14.028.671
Omkostningsfordeling til tilknyttede virksomheder (indtægt)	3.691.393	6.846.070
Styringshonorarindtægter m.v.	15.922.428	13.089.917
Indtægter fra entreprisekontrakter	0	30.200.952
Garantiprovision tilknyttede virksomheder (indtægt)	469.635	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	255.533.676	329.340.754
Tilgodehavender hos joint ventures	120.181.697	116.809.972
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	76.531.092	96.916.792
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	1.611.989	1.490.180
Udbytte fra joint ventures	99.500.000	0
Tab på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	390.363	35.481.672
Nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	253.482.240	184.329.953

Herudover har der ikke i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter.

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværende med nærtstående parter på balancedagen, bortset fra hvad der fremgår af note 19. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling.

**16. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger**

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

## Noter

2019/20

2018/19

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.

Resultatet for 2019/20 er påvirket af negative værdireguleringer, nedskrivninger og reservationer på i alt DKK 172,5 mio., hvoraf DKK 165 mio. er en følge af coronakrisen, der startede i januar 2020. Resultateffekten indgår i Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures.

Det er ledelsens vurdering, at coronakrisen vil påvirke erhvervslivet i al almindelighed negativt og i særdeleshed detailhandelen negativt, og det påvirker dermed værdien af selskabets beholdning af shoppingcentre i betydeligt omfang. Det er ligeledes ledelsens vurdering, at den kortvarige effekt vil være markant, og at der også må forventes en længerevarende effekt. Detailhandlen, bortset fra dagligvarebutikker, forventes at få svære økonomiske vilkår på kort og mellemlang sigt, og det forventes, at dette vil give afsmitning på selskabets aktiviteter, herunder i form af flere lejerabatter til lejerne og forringede muligheder for udlejning og genudlejning, hvilket på kort og mellemlang sigt vil medføre større tomgang i centrene end hidtil forventet. Herudover vil lejernes evne til at betale husleje generelt forværres, ligesom lejeniveauet kan komme under pres. Alt i alt betyder det en lavere nettoglejende indtægt både nu og fremover. Det er samtidigt vurderet, at den nuværende usikkerhed på ejendomsmarkedet i flere tilfælde har medført et stigende afkastkrav og dette er baggrunden for de foretagne nedskrivninger, værdireguleringer og reservationer i de tilknyttede virksomheder og joint ventures.

Kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og joint ventures:

Behov for hensættelser til tab vedrørende kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede og associerede 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 2020. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2020 DKK 175.481.653, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2020 DKK 255.533.676.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i joint ventures udgør pr. 31. januar 2020 DKK 271.270.859, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2020 DKK 120.181.697.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i associerede virksomheder udgør pr. 31. januar 2020 DKK 1.173.937. Der er ingen tilgodehavender hos associerede virksomheder.

Årets resultat er påvirket af negative værdireguleringer og nedskrivninger, indregnet i resultat af kapitalandele, jf. omtale ovenfor.

Tilgodehavender i øvrigt:

Vurdering af nedskrivningsbehov på tilgodehavender foretages ud fra en konkret vurdering af hvert enkelt tilgodehavende. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender udgør pr. 31. januar 2020 DKK 1.572.406.

Udskudte skatteaktiver:

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af de nugældende muligheder for underskudsfræmførsel og sambeskatning. Såfremt vilkårene for underskudsfræmførsel og sambeskatning ændres, kan værdien af skatteaktiverne være såvel højere som lavere end den regnskabsmæssige værdi opgjort 31. januar 2020. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteaktiver udgør pr. 31. januar 2020 DKK 24.411.586.



## Noter

2019/20

2018/19

**17. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning**

Som nævnt i ledelsesberetningen kan coronakrisen have betydelige negative konsekvenser for selskabet ud over hvad der allerede er indarbejdet i årsregnskabet for 2019/20. Der henvises i øvrigt til note 16, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Der er ikke herudover indtrådt væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb, der kan påvirke selskabets finansielle stilling.

**18. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse**

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 16. juni 2020 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 22. juni 2020.

**19. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

Eventualaktiver:

For eventualaktiver i form af ikke indregnede udskudte skatteaktiver henvises til note 10.

**Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Kautions- og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder	117.231.000	181.512.000
Regnskabsm. værdi af kapitalandele stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	153.899.873	182.224.143
Regnskabsm. værdi af øvrige aktiver stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	40.353.833	43.421.930
Kaution og garantiforpligtelse for joint ventures	42.360.000	99.165.000

De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. De tilknyttede virksomheder har pr. 31. januar 2020 udnyttet DKK 74.336.000 af kreditfaciliteterne (2018/19: t.DKK 113.832). De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for joint ventures udgør de maksimale beløb. Joint ventures har pr. 31. januar 2020 udnyttet DKK 14.969.000 af kreditfaciliteterne (2018/19: t.DKK 90.978).

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. Skyldige selskabsskatter inden for den danske sambeskatning udgør pr. 31. januar 2020 DKK 5,2 mio.

## Agat Management A/S

### 20. Koncernsammensætning:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	
TK Polska Operations S.A.	Warszawa	1	100%
Euro Mall Polska X Sp. z o.o.	Warszawa	1	100%
Euro Mall Polska XV Sp. z o.o.	Warszawa	1	100%
TK Polska Development II Sp. z o.o.	Warszawa	1	100%
Euro Mall Polska XXVII Sp. z o.o.	Warszawa	1	100%
TK Czech Operations s.r.o.	Prag	1	100%
TK Czech Development III s.r.o.	Prag	1	100%
Euro Mall City s.r.o.	Prag	1	100%
Euro Mall Event s.r.o.	Prag	1	100%
Camacuri s.r.o., i likvidation	Prag		50%
Step Re CSP Invest I A/S	Herning		50%
Euro Mall Ventures S.á.r.l.	Luxembourg	4	20%
TK Development Sweden Holding AB	Stockholm	1	100%
UAB TK Development Lietuva, i likvidation	Vilnius	1	100%
SIA "KK"	Riga	1	100%
Agat Development A/S	Aalborg	1	100%
KAS Frederikssund Shoppingcenter	Aalborg		100%
Driftsselskabet Frederikssund ApS	Aalborg		100%
Projektselskabet Køge centrum P/S	Aalborg	1	100%
Komplementarselskabet Agat Ejendomme ApS	Aalborg	1	100%
Agat Ejendomme #1 P/S	Aalborg	1	100%
Broen Shopping A/S	Aalborg	3	35%
Tovværksgrunden ApS	Aalborg		35%
Kommanditaktieselskabet Danlink - Udvikling	København	2	50%
Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS	Aalborg		25%
Amerika Plads C P/S	Aalborg		25%
Komplementarselskabet DLU ApS	København	2	50%
Kommanditaktieselskabet Østre Havn	Aalborg	2	50%
Østre Havn ApS	Aalborg	2	50%
Østre Havnepark 12, 9000 Aalborg P/S	Aalborg		50%
Komplementarselskabet Østre Havnepark 12, 9000 Aalborg ApS	Aalborg		50%
Ringsted Outlet Center P/S	Aalborg	2	50%
SPV Ringsted ApS	Aalborg	2	50%
Ringsted Retail Company ApS	Aalborg		50%
SporbyenScandia P/S	Aalborg	2	50%
Sporbyen Komplementarselskab ApS	Aalborg	2	50%
SporbyenScandia 3 P/S	Aalborg		50%
SporbyenScandia 4 P/S	Aalborg		50%
SporbyenScandia Byggefelt U P/S	Aalborg		50%
Trøjborgvej ApS	Ikast-Brande		20%

- 1) Selskaberne er direkte ejet af Agat Management A/S og indgår i noten vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder.
- 2) Selskaberne er direkte 50 % ejet af Agat Management A/S og indgår i noten vedrørende kapitalandele i joint ventures.
- 3) Selskabet er direkte 35 % ejet af Agat Management A/S og indgår i noten vedrørende kapitalandele i joint ventures.
- 4) Selskabet er direkte 20 % ejet af Agat Management A/S og indgår i noten vedrørende kapitalandele i joint ventures.

## Noter

2019/20

2018/19

**21. Finansielle risici og finansielle instrumenter****Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser:**

Der har ikke i regnskabsåret 2019/20 eller sammenligningsåret været indgået terminkontrakter eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici i selskabet.

Beløb i DKK	Likvider og værdipapirer	Tilgodehavender	Kreditinstitutter	Gældsforpligtelser	Usikret netto position
EUR	0	375.044.850	-531.308	-20.127.632	354.385.910
PLN	1.824.681	42.176.051	0	0	44.000.732
SEK	0	0	-1.280	-71.480.227	-71.481.507
CZK	10.732	34.169.041	0	-24.173.297	10.006.476
<b>31. januar 2020</b>	<b>1.835.413</b>	<b>451.389.942</b>	<b>-532.588</b>	<b>-115.781.156</b>	<b>336.911.611</b>

Beløb i DKK	Tilgodehavender	Kreditinstitutter	Gældsforpligtelser	Usikret netto position
EUR	323.114.419	-16.236.554	-11.735.600	295.142.265
PLN	113.405.815	-308.157	0	116.470.940
SEK	0	-2.203.574	-83.317.367	-85.520.941
CZK	31.674.346	-1.341.160	-22.074.994	8.258.192
<b>31. januar 2019</b>	<b>468.194.580</b>	<b>-20.089.445</b>	<b>-117.127.961</b>	<b>334.350.456</b>

**Resultatets og egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving**

Indvirkning hvis EUR-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	-27.642.101	-23.021.097
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	-3.432.057	-10.265.480
Indvirkning hvis SEK-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	5.575.558	6.670.633
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10% lavere end faktisk kurs	-780.505	-644.139
	<b>-26.279.105</b>	<b>-27.260.083</b>

Selskabets væsentligste valutaeksponeringer relaterer sig til EUR, PLN, CZK og SEK. Ovenstående viser hvilken indvirkning et valutakursudsving på 10% ville have på egenkapitalen og resultatet, såfremt kursen på den pågældende valuta havde været 10 % lavere end den faktisk anvendte kurs. En tilsvarende stigning i valutakursen ville medføre en tilsvarende fald i årets resultat og egenkapital.

Idet samtlige kursreguleringer vedrørende ovenstående finansielle instrumenter føres i resultatopgørelsen, vil påvirkningen fra eventuelle kursudsving være den samme på både resultat og egenkapital.

## Noter

### Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0 %)	680.333	0	0	680.333
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	6.571.681	0	0	6.571.681
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6-8%)	0	255.533.676	0	255.533.676
Tilgodeh. hos joint ventures (effektiv rente 1,7-6 %)	10.813.162	109.368.535	0	120.181.697
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6-8 %)	0	-537.147.403	0	-537.147.403
Leverandørgæld (effektiv rente 0 %)	-958.961	0	0	-958.961
Anden gæld (effektiv rente 0 %)	-24.946.761	0	0	-24.946.761
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 2,6-3,61%)	-130.671.515	0	0	-130.671.515
Leasingforpligtelser (effektiv rente 4%)	-1.693.799	-3.096.781	0	-4.790.580
Rentebetaling på lån	-1.270.380	0	0	-1.270.380
<b>I alt pr. 31. januar 2020</b>	<b>-141.476.240</b>	<b>-175.341.973</b>	<b>0</b>	<b>-316.818.213</b>

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Tilgodehavender fra salg og tjenesteyd. (effektiv rente 0%)	36.957	0	0	36.957
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	1.704.817	0	0	1.704.817
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	3.428.522	0	0	3.428.522
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6-8 %)	0	329.340.754	0	329.340.754
Tilgodeh. hos joint ventures (effektiv rente 1,7-6% var.)	1.449.129	115.360.843	0	116.809.972
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6-8%)	0	-658.235.074	0	-658.235.074
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-1.861.186	0	0	-1.861.186
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-31.750.789	0	0	-31.750.789
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 2,75-4,80%)	-184.862.561	0	0	-184.862.561
<b>I alt pr. 31. januar 2019</b>	<b>-211.855.111</b>	<b>-213.533.477</b>	<b>0</b>	<b>-425.388.588</b>

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede bankindeståender og gæld til kreditinstitutter for et fuldt år medføre en negativ indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital på DKK 1,0 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2018/19 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 1,4 mio. for et fuldt år.

#### Likviditetsrisici:

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret i noterne for de enkelte kategorier af forpligtelser, bortset fra leverandørgæld og anden gæld, der i al væsentlighed forfalder inden for ét år. Selskabets likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter.

**Noter**

2019/20

2018/19

**Kreditrisici:**

Selskabets aktivitet generer som udgangspunkt ikke egentlige kreditrisici, bortset fra kreditrisici vedrørende tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til både tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og joint ventures, andre tilgodehavender og likvide beholdninger svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.

Der er i regnskabsåret 2019/20 ikke realiseret tab på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. (2018/19 t.DKK 0). Der er foretaget nedskrivninger på tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder med t.DKK 390 ( 2018/19 t.DKK 35.482). Der er ikke indtægtsført renter vedrørende nedskrevne tilgodehavender, ligesom der ikke er væsentlige overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender.

**Misligholdelse af låneaftaler:**

Selskabet har ikke i regnskabsåret eller sammenligningsåret forsømt eller misligholdt låneaftaler.

**Kategorier af finansielle instrumenter**

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	255.533.676	329.340.754
Tilgodehavende hos joint ventures	120.181.697	116.809.972
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	0	36.957
Andre tilgodehavender	680.333	1.704.817
Indestående på deponerings- og sikringskonti	3.800.000	0
Likvide beholdninger	2.771.681	3.428.522
<b>Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>382.967.387</b>	<b>451.321.022</b>
Kreditinstitutter	130.671.515	184.862.561
Leverandørgæld	958.961	1.861.186
Gæld til tilknyttede virksomheder	537.147.403	658.235.074
Anden gæld	24.946.761	31.750.789
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>693.724.640</b>	<b>876.709.610</b>

**Selskabets risikostyringspolitik:**

Agat Management A/S er som følge af sine aktiviteter eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau. Selskabets risikostyringspolitik har det overordnede formål at styre risici og eksponeringer for derved at begrænse de negative virkninger på såvel indtjening som pengestrømme. Moderselskabet i koncernen styrer i videst muligt omfang de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrebringelse og placering af overskudslikviditet.

**Valutarisici:**

Selskabets valutarisici afdækkes så vidt muligt af at afpasse indbetalinger og udbetalinger i samme valuta. Da selskabet er moderselskab for en række udenlandske selskaber, har selskabet en række mellemværender med disse selskaber, som kan være i fremmed valuta. Ledelsen vurderer løbende ud fra en konkret vurdering hvorvidt eventuelle valutarisici i selskabet skal afdækkes ved terminsforretninger eller andre finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2019/20 eller sammenligningsåret været indgået terminskontrakter.

**Renterisici:**

Selskabet har i sin egenskab af moderselskab en række tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder. Ledelsen søger i videst mulige omfang at sikre at der ikke er væsentlige forskelle i rentesatser på disse koncerninterne ind- og udlån, der som udgangspunkt er fastforrentede. Øvrig rentebærende tilgodehavender er i al væsentlighed fastforrentet og øvrig rentebærende gæld er i al væsentlighed uforrentet.

## Noter

2019/20

2018/19

Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt en andel af den variabelt forrentede gæld skal sikres med finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2019/20 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

### Likviditetsrisici:

Agat Management A/S indgår i Agat Ejendomme-koncernen, hvor koncernen løbende styrer sine likviditetsrisici ved anvendelse af rullende korttidslivudbudgetter og langsigtede likviditetsbudgetter, der dækker flere år. Det er koncernens målsætning løbende at sikre det for koncernen mest optimale likviditetsberedskab for at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Koncernens likviditetsberedskab søges optimeret ved låneoptagelse eller indgåelse af aftaler om forward funding vedrørende igangværende projekter.

### Kreditrisici:

Selskabets aktivitet generer som udgangspunkt ikke egentlige kreditrisici, bortset fra kreditrisici vedrørende tilgodehavender hos tilknyttede selskaber og joint ventures. Behovet for nedskrivning bliver opgjort til det forventede kredittab i hele tilgodehavendets løbetid. Vurderingen foretages individuelt for hvert tilgodehavende.