

# Agat Management A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 12141599

## Årsrapport for 2020/21

33. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-06-2021

---

Anne R. Fisker  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

**Agat Management A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-02-2020 - 31-01-2021 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. 31-01-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2020 - 31-01-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30-06-2021

### **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 01-02-2020 - 31-01-2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2020 - 31-01-2021 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 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.

#### 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 30-06-2021

### Deloitte

#### Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne27762

## Agat Management A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Agat Management A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	12141599
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-02-2020 - 31-01-2021
<b>Bestyrelse</b>	Robert Andersen, formand Vivi Sørensen Rune Bech Kjældgaard
<b>Direktion</b>	Vivi Sørensen, Direktør
<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 33. årsrapport. 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.

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis fra IFRS til årsregnskabsloven. Ændringen har ikke medført ændring i hverken resultat, balance eller egenkapital.

### Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i projektudvikling, 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 2020/21 udgør DKK -175.446.862 mod DKK -204.278.820 i 2019/20.

I årets resultat for 2020/21 indgår en samlet estimeret covid-19-effekt på DKK -120 til -130 mio., fordelt med samlede nedskrivninger og negative værdireguleringer på DKK 113,4 mio. i datterselskaber og joint ventures, hvoraf den væsentligste del er covid-19-relateret, og en anslået negativ driftsmæssig effekt vedrørende ejendomsporteføljen i datterselskaber og joint ventures på DKK 15-20 mio. Langt den væsentligste del af ejendomsporteføljen i selskabets datterselskaber og joint ventures består af butiksejendomme, primært shopping- og outletcentre, og resultatet for 2020/21 er derfor kraftigt påvirket af covid-19-pandemien, der har medført, at centrene i overvejende grad har været lukket ned i adskillige uger i årets løb og i åbne perioder været præget af restriktioner og myndighedernes anbefalinger om onlinehandel m.v.

Ledelsen søgte i forbindelse med årsrapporten for 2019/20 at tage højde for effekterne af covid-19 i værdiansættelserne pr. 31. januar 2020. Pandemien er desværre fortsat i hele 2020, og det er ledelsens vurdering, at dette har bevirket, at priserne på butiksejendomme er faldet mere end forventet.

Den fysiske detailhandel påvirkes negativt af covid-19-pandemien, ligesom ændringer i indkøbsmønstre, herunder øget online-handel har en negativ effekt på den fysiske detailhandel. Der er risiko for, at det vil reducere de enkelte butikkers muligheder for at overleve, og at det vil mindske efterspørgslen efter nye lejemål. Dermed er der risiko for, at lejeniveauet over tid vil falde, og ledelsen har vurderet, at dette har medført øgede afkastkrav for butiksejendomme, herunder storcentre. Ledelsen har søgt at tage højde herfor i værdiansættelserne pr. 31. januar 2021.

Herudover indgår i årets resultat nettofinansieringsudgifter på DKK 17.865.721 mod DKK 8.223.782 i 2019/20. I indeværende regnskabsår er nettofinansieringsudgifterne væsentligt påvirket af valutakurstab på mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2021 DKK 765.553.348 mod DKK 876.012.341 pr. 31. januar 2020. Egenkapitalen udgør DKK -81.827.583 og er et fald i forhold til året før på DKK 169.304.183 svarende til årets resultat tillagt valutakursreguleringer ført direkte på egenkapitalen vedrørende investeringer i udenlandske dattervirksomheder.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabskapitalen er tabt. Ledelsen vil derfor i regnskabsåret 2021/22 på en ekstraordinær generalforsamling anmode aktionæren om at reetablere selskabskapitalen.

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

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

## Ledelsesberetning

### 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 vanskeligt at vurdere. Indtjeningen forventes primært i form af indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet for Agat Management A/S for 2020/21 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.

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

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, idet selskabet har valgt at aflægge årsregnskabet efter årsregnskabsloven mod tidligere praksis efter International Financial Reporting Standards (IFRS). Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed, idet ændringen dog ikke har effekt på hverken resultat, balancesum eller egenkapital.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

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

### **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 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, 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 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**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 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 nominal 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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Nettoomsætning		8.082.591	18.118.878
Andre driftsindtægter		26.883	215.075
Eksterne direkte projektkomkostninger		-1.102.085	-4.246.119
Andre eksterne omkostninger		-4.884.971	-5.917.801
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.122.418</b>	<b>8.170.033</b>
Personaleomkostninger	1	-9.282.303	-18.626.543
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.733.897	-3.616.067
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8.893.782</b>	<b>-14.072.577</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	-165.286.684	-204.615.067
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	3	15.499.261	41.092.654
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	28.234	0
Finansielle indtægter	5	29.276.727	40.306.039
Finansielle omkostninger	6	-47.142.448	-48.529.821
<b>Resultat før skat</b>		<b>-176.518.692</b>	<b>-185.818.772</b>
Skat af årets resultat	7	1.071.830	-18.460.048
<b>Årets resultat</b>		<b>-175.446.862</b>	<b>-204.278.820</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-175.446.862	-204.278.820
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-175.446.862</b>	<b>-204.278.820</b>

Balance 31. januar 2021

	Note	31. januar 2021 kr.	31. januar 2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.064.386	1.718.730
Leasingaktiver		1.805.561	3.006.069
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.869.947</b>	<b>4.724.799</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	2	140.498.976	175.481.653
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	0	1.173.937
Kapitalandele i joint ventures	3	258.486.756	271.270.859
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		221.451.344	255.533.676
Tilgodehavender hos joint ventures		103.885.474	109.368.535
Udsudte skatteaktiver	8	21.074.486	24.411.586
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>745.397.036</b>	<b>837.240.246</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>748.266.983</b>	<b>841.965.045</b>
Igangværende og færdige projekter		7.047.429	15.090.047
<b>Igangværende og færdige projekter</b>	9	<b>7.047.429</b>	<b>15.090.047</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		88.100	0
Tilgodehavender hos joint ventures		940.015	10.813.162
Tilgodehavende selskabsskat		4.469.992	0
Andre tilgodehavender		460.152	680.333
Periodeafgrænsningsposter		451.942	892.073
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.410.201</b>	<b>12.385.568</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.828.735</b>	<b>6.571.681</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.286.365</b>	<b>34.047.296</b>
<b>Aktiver</b>		<b>765.553.348</b>	<b>876.012.341</b>

Agat Management A/S

Balance 31. januar 2021

	Note	31. januar 2021 kr.	31. januar 2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		-83.827.583	85.476.600
<b>Egenkapital</b>		<b>-81.827.583</b>	<b>87.476.600</b>
Andre hensatte forpligtelser		105.114.777	87.058.750
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>105.114.777</b>	<b>87.058.750</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		603.191.265	537.147.403
Leasingforpligtelser		1.722.044	3.096.781
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>604.913.309</b>	<b>540.244.184</b>
Gæld til kreditinstitutter		130.000.000	130.671.515
Leverandører af varer og tjenesteydelser		567.970	958.961
Selskabsskat		0	2.665.252
Anden gæld		5.253.884	24.946.761
Periodeafgrænsningsposter		153.479	296.519
Leasingforpligtelser		1.377.512	1.693.799
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>137.352.845</b>	<b>161.232.807</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>742.266.154</b>	<b>701.476.991</b>
<b>Passiver</b>		<b>765.553.348</b>	<b>876.012.341</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	11		
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	12		
Ejerskab	13		
Koncernoversigt	14		

## Agat Management A/S

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-02-2020	2.000.000	85.476.600	87.476.600
Valutakursregulering finansielle anlægsaktiver	0	6.142.679	6.142.679
Årets resultat	0	-175.446.862	-175.446.862
<b>Egenkapital 31-01-2021</b>	<b>2.000.000</b>	<b>-83.827.583</b>	<b>-81.827.583</b>

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.



## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Lønninger	8.708.910	16.824.766
Pensioner	210.321	424.096
Andre omkostninger til social sikring	78.360	-62.039
Andre personaleomkostninger	284.712	1.439.720
	<b>9.282.303</b>	<b>18.626.543</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	11	25

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

### 2. Kapitalandele i dattervirksomheder

	<b>31. januar 2021</b>	<b>31. januar 2020</b>
Kostpris pr. 1. februar	1.462.165.738	1.599.692.720
Årets tilgang	218.455.142	18.844.080
Årets afgang	-85.328.167	-156.371.062
<b>Kostpris pr. 31. januar</b>	<b>1.595.292.713</b>	<b>1.462.165.738</b>
Værdiregulering pr. 1. februar	-1.627.225.075	-1.571.170.947
Valutakursregulering	6.017.509	-6.112.122
Udloddet udbytte	0	-1.611.989
Årets resultat	-163.767.525	-204.610.745
Årets afgang	83.958.407	156.280.728
<b>Værdiregulering pr. 31. januar</b>	<b>-1.701.016.684</b>	<b>-1.627.225.075</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar</b>	<b>-105.723.971</b>	<b>-165.059.337</b>
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder er indregnet i balancen således:</b>		
Finansielle aktiver	140.498.976	175.481.653
Modregnet i tilgodehavender hos dattervirksomheder	-141.108.170	-253.482.240
Hensatte forpligtelser	-105.114.777	-87.058.750
	<b>-105.723.971</b>	<b>-165.059.337</b>
<b>I indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder indgår:</b>		
Årets resultat, jf. ovenfor	-163.767.525	-204.610.745
Fortjeneste/tab ved salg af kapitalandele	6.666	-4.322
Egne omkostninger	-1.525.825	0
	<b>-165.286.684</b>	<b>-204.615.067</b>

For en oversigt over kapitalandele i dattervirksomheder henvises til koncernoversigten i note 14.

Noter

**3. Kapitalandele i joint ventures**

	<b>31. januar 2021</b>	<b>31. januar 2020</b>
Kostpris pr. 1. februar	280.938.822	256.198.004
Årets tilgang	18.180	24.740.818
<b>Kostpris pr. 31. januar</b>	<b>280.957.002</b>	<b>280.938.822</b>
Værdiregulering pr. 1. februar	-9.667.963	49.501.170
Valutakursregulering	125.172	-779.874
Udloddet udbytte	-35.994.584	-99.500.000
Årets resultat	23.067.129	41.110.741
<b>Værdireguleringer pr. 31. januar</b>	<b>-22.470.246</b>	<b>-9.667.963</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar</b>	<b>258.486.756</b>	<b>271.270.859</b>
<b>I indtægter af kapitalandele i joint ventures indgår:</b>		
Årets resultat, jf. ovenfor	23.067.129	41.110.741
Fortjeneste/tab ved salg af kapitalandele	-3.500	-18.087
Egne omkostninger	-7.564.368	0
	<b>15.499.261</b>	<b>41.092.654</b>
	<b>273.986.017</b>	<b>312.363.513</b>

For en oversigt over kapitalandele i joint ventures henvises til koncernoversigten i note 14.

**4. Kapitalandele i associerede virksomheder**

	<b>31. januar 2021</b>	<b>31. januar 2020</b>
Kostpris pr. 1. februar	703.697	703.697
Årets afgang	-703.697	0
<b>Kostpris pr. 31. januar</b>	<b>0</b>	<b>703.697</b>
Værdiregulering pr. 1. februar	470.240	470.240
Udloddet udbytte	-1.202.171	0
Årets resultat	28.234	0
Årets afgang	703.697	0
<b>Værdiregulering pr. 31. januar</b>	<b>0</b>	<b>470.240</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar</b>	<b>0</b>	<b>1.173.937</b>

**5. Finansielle indtægter**

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	23.305.860	32.283.508
Renteindtægter fra joint ventures	5.531.368	5.340.621
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	436.717	469.635
Øvrige finansielle indtægter	2.782	7
Valutakursgevinster	0	2.212.268
	<b>29.276.727</b>	<b>40.306.039</b>

Noter

**6. Finansielle omkostninger**

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Renteomkostninger kreditinstitutter	5.370.475	6.656.288
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	33.808.870	41.290.426
Renteomkostninger vedrørende leasingforpligtelser	155.793	142.243
Øvrige finansieringsomkostninger	317.340	440.864
Valutakurstab	7.489.970	0
	<b>47.142.448</b>	<b>48.529.821</b>

**7. Skat af årets resultat**

Aktuel selskabsskat	4.469.992	-2.673.492
Deferred tax on profit for the year	-3.337.100	-15.882.408
Adjustment previous years	-61.062	95.852
	<b>1.071.830</b>	<b>-18.460.048</b>

**8. Udskudte skatteaktiver**

Udskudte skatteaktiver 1. februar	211.241.383	205.831.334
Årets tilgang	6.189.296	5.410.049
<b>Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar</b>	<b>217.430.679</b>	<b>211.241.383</b>
Værdiregulering pr. 1. februar	-186.829.797	-165.520.711
Årets værdiregulering	-9.526.396	-21.309.086
<b>Værdiregulering pr. 31. januar</b>	<b>-196.356.193</b>	<b>-186.829.797</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. januar</b>	<b>21.074.486</b>	<b>24.411.586</b>
Materielle anlægsaktiver	-156.527	-245.546
Kortfristede aktiver	-13.125.809	-8.830.300
Hensættelser	15.730.000	11.550.000
Værdi af skattemæssige underskud	214.983.015	208.767.229
Nedskrivning af skatteaktiv	-196.356.193	-186.829.797
	<b>21.074.486</b>	<b>24.411.586</b>

Årets ændring af udskudte skatteaktiver er indregnet i resultatopgørelsen.

**9. Igangværende og færdige projekter**

	<b>31. januar 2021</b>	<b>31. januar 2020</b>
Igangværende og færdige projekter til kostpris	12.097.302	18.614.096
Nedskrivninger	-5.049.874	-3.524.049
	<b>7.047.428</b>	<b>15.090.047</b>

## Noter

### 10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	130.000.000	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	568.156	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	603.191.265	0	0
Anden gæld	0	5.252.805	0
Periodeafgrænsningsposter	0	153.479	0
Leasingforpligtelser	1.722.044	1.377.512	0
	<b>734.913.309</b>	<b>7.351.952</b>	<b>0</b>

### 11. 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 regnskabsafleggelsen. 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.

Ledelsen søgte i forbindelse med årsrapporten for 2019/20 at tage højde for effekterne af covid-19 i værdiansættelserne pr. 31. januar 2020. Pandemien er desværre fortsat i hele 2020, og det er ledelsens vurdering, at dette har bevirket, at priserne på butiksejendomme er faldet mere end forventet.

Den fysiske detailhandel påvirkes negativt af covid-19-pandemien, ligesom ændringer i indkøbsmønstre, herunder øget online-handel påvirker den fysiske detailhandel negativt. Der er risiko for, at det vil reducere de enkelte butikkers muligheder for at overleve, og at det vil mindske efterspørgslen efter nye lejemaal. Dermed er der risiko for, at lejeniveauet over tid vil falde, og ledelsen har vurderet, at dette har medført øgede afkastkrav for butiksejendomme, herunder storcentre. Ledelsen har søgt at tage højde herfor i værdiansættelserne pr. 31. januar 2021 og dette er baggrunden for de foretagne nedskrivninger og værdireguleringer i de tilknyttede virksomheder og joint ventures. De indregnede nedskrivninger og værdireguleringer udgør netto DKK 88,3 mio. Hertil kommer andre reservationer m.v. på DKK 55,1 mio.

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 2021. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2021 DKK 140.498.976, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2021 DKK 221.451.344.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i joint ventures udgør pr. 31. januar 2021 DKK 258.486.756, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2021 DKK 104.825.489.

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

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 2021.

## Noter

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteaktiver udgør pr. 31. januar 2021 DKK 21.074.486.

### 12. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Eventualaktiver:

For eventualaktiver i form af ikke indregnede udskudte skatteaktiver henvises til note 8.

Kautions- og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder	69.495.924	117.231.000
Regnskabsm. værdi af kapitalandele stillet til sikkerhed for kreditinstit.	165.734.796	153.899.873
Regnskabsm. værdi af øvrige aktiver stillet til sikkerhed for kreditinstit.	40.491.055	40.353.833
Kaution og garantiforpligtelse for joint ventures	162.300.000	42.360.000

De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. De tilknyttede virksomheder har pr. 31. januar 2021 udnyttet DKK 29.756.000 af kreditfaciliteterne (2019/20: t.DKK 74.336). De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for joint ventures udgør de maksimale beløb. Joint ventures har pr. 31. januar 2021 udnyttet DKK 58.674.000 af kreditfaciliteterne (2019/20: t.DKK 14.969).

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 2021.

### 13. Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S, Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg, CVR-nr. 24 25 67 82.

## Agat Management A/S

### Noter

#### 14. 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  
TK Czech Development III s.r.o., Prag  
Euro Mall City s.r.o., Prag  
Euro Mall Event 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  
Projektselskabet Køge B11/B12 P/S

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  
Østre Havnepark 12, 9000 Aalborg P/S, Aalborg  
Komplementarselskabet Østre Havnepark 12, 9000 Aalborg ApS, Aalborg  
Ringsted Outlet Center P/S, Aalborg  
SPV Ringsted ApS, Aalborg  
SporbyenScandia P/S, Aalborg  
Sporbyen Komplementarselskab ApS, Aalborg  
SporbyenScandia 3 P/S, Aalborg  
SporbyenScandia 4 P/S, Aalborg  
SporbyenScandia Byggefelt U P/S, Aalborg  
SporbyenScandia Byggefelt Z P/S, Aalborg  
SporbyenScandia Byggefelt ØÆÅ P/S, Aalborg

Selskaber indirekte 25 % ejet af Agat Management A/S - indgår i noten vedrørende kapitalandele i joint ventures:

Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS, Aalborg  
Amerika Plads C 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