

Agat Management A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 12141599

Årsrapport for 2021/22

34. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22-06-2022

Anne R. Fisker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Agat Management A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-02-2021 - 31-01-2022 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. 31-01-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2021 - 31-01-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21-06-2022

Direktion

Vivi Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Robert Andersen
Formand

Vivi Sørensen

Niels Christian Thorbjørn Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Agat Management A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Agat Management A/S for regnskabsåret 01-02-2021 - 31-01-2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2021 - 31-01-2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 21-06-2022

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670

Peter Højen Storgaard
Statsautoriseret revisor
mne33767

Agat Management A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Agat Management A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	12141599
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-02-2021 - 31-01-2022
Bestyrelse	Robert Andersen, Formand Vivi Sørensen Niels Christian Thorbjørn Olsen
Direktion	Vivi Sørensen, Direktør
Aktionærforhold	Selskabet er ejet af følgende: Agat Ejendomme A/S, Aalborg, CVR-nr. 24 25 67 82, 100% aktionær
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
CVR-nr.	20222670

Ledelsesberetning

Agat Management A/S aflægger hermed sin 34. 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

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 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 2021/22 udgør DKK 4.952.040 mod DKK -175.446.862 i 2020/21.

Langt den væsentligste del af ejendomsporteføljen i selskabets datterselskaber og joint ventures består af butiksejendomme, primært shopping- og outletcentre, og resultatet af driften af disse har derfor været påvirket af covid-19-pandemien, særligt i 1. kvartal, hvor der fortsat var nedlukninger. Genåbningen i foråret er imidlertid forløbet fornuftigt og centrene viser generelt en tilfredsstillende udvikling, dog har de udenlandske centre haft det sværere end de danske bl.a. qua flere nedlukninger og væsentligt svagere hjælpepakker.

I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i dattervirksomheder med DKK -33.579.067. Resultatet er væsentligt negativt påvirket af nedskrivning af et shoppingcenter i Polen.

Resultat af kapitalandele i joint ventures udgør DKK 51.180.595 og er væsentligt positivt påvirket af dels avancer ved salg af udviklingsprojekter, dels en positiv værdiregulering af et dansk outlet center.

Herudover indgår i årets resultat nettofinansieringsudgifter på DKK 10.765.873 mod DKK 17.865.721 i 2020/21.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2022 DKK 660.255.295 mod DKK 765.553.348 pr. 31. januar 2021. Egenkapitalen udgør DKK 122.268.864 og er en stigning i forhold til året før på DKK 204.096.447 svarende til årets resultat fratrukket valutakursreguleringer ført direkte på egenkapitalen vedrørende investeringer i udenlandske dattervirksomheder samt tillagt den i regnskabsåret gennemførte kapitalforhøjelse.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets forventede udvikling

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Agat Management A/S for 2021/22 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Omregning af fremmed valuta

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

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Eksterne direkte projektkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

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

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures

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

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

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatet over leasingperioden.

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

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Nettoomsætning		7.000.852	8.082.591
Andre driftsindtægter		0	26.883
Eksterne direkte projektkostninger		-744.852	-1.102.085
Andre eksterne omkostninger		-4.705.427	-4.884.971
Bruttofortjeneste		1.550.573	2.122.418
Personaleomkostninger	1	-5.689.155	-9.282.303
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.171.494	-1.733.897
Driftsresultat		-5.310.076	-8.893.782
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	-33.579.067	-165.286.684
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	3	51.180.595	15.499.261
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	28.234
Finansielle indtægter	4	24.309.943	29.276.727
Finansielle omkostninger	5	-35.075.816	-47.142.448
Resultat før skat		1.525.579	-176.518.692
Skat af årets resultat	6	3.426.461	1.071.830
Årets resultat		4.952.040	-175.446.862
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.952.040	-175.446.862
Resultatdisponering		4.952.040	-175.446.862

Balance 31. januar 2022

	Note	31. januar 2022 kr.	31. januar 2021 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		513.210	1.064.386
Leasingaktiver		1.420.105	1.805.561
Materielle anlægsaktiver		1.933.315	2.869.947
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	122.219.002	140.498.976
Kapitalandele i joint ventures	3	273.544.744	258.486.756
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		120.154.057	221.451.344
Tilgodehavender hos joint ventures		106.648.177	103.885.474
Udskudte skatteaktiver	7	19.110.935	21.074.486
Finansielle anlægsaktiver		641.676.915	745.397.036
Anlægsaktiver		643.610.230	748.266.983
Igangværende og færdige projekter		2.570.859	7.047.429
Igangværende og færdige projekter	8	2.570.859	7.047.429
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		75.705	88.100
Tilgodehavender hos joint ventures		5.984.071	940.015
Tilgodehavende selskabsskat		5.390.742	4.469.992
Andre tilgodehavender		458.733	460.152
Periodeafgrænsningsposter		285.406	451.942
Tilgodehavender		12.194.657	6.410.201
Likvide beholdninger		1.879.549	3.828.735
Omsætningsaktiver		16.645.065	17.286.365
Aktiver		660.255.295	765.553.348

Agat Management A/S

Balance 31. januar 2022

	Note	31. januar 2022 kr.	31. januar 2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.100.000	2.000.000
Overført resultat		120.168.864	-83.827.583
Egenkapital		122.268.864	-81.827.583
Andre hensatte forpligtelser	2	52.743.556	105.114.777
Hensatte forpligtelser		52.743.556	105.114.777
Gæld til tilknyttede virksomheder		350.092.333	603.191.265
Leasingforpligtelser		589.716	1.722.044
Langfristede gældsforpligtelser	9	350.682.049	604.913.309
Gæld til kreditinstitutter		130.303.501	130.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		521.592	567.970
Anden gæld		2.068.550	5.253.884
Periodeafgrænsningsposter		454.518	153.479
Leasingforpligtelser		1.212.665	1.377.512
Kortfristede gældsforpligtelser		134.560.826	137.352.845
Gældsforpligtelser		485.242.875	742.266.154
Passiver		660.255.295	765.553.348
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	11		
Ejerskab	12		
Koncernoversigt	13		

Agat Management A/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-02-2021	2.000.000		-83.827.583	-81.827.583
Kapitalforhøjelse	100.000	199.900.000	0	200.000.000
Valutakursregulering finansielle anlægsaktiver	0	0	-855.593	-855.593
Årets resultat	0	0	4.952.040	4.952.040
Overført fra overkurs ved emission	0	-199.900.000	199.900.000	0
Egenkapital 31-01-2022	2.100.000	0	120.168.864	122.268.864

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

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
Lønninger	5.244.776	8.708.910
Pensioner	159.038	210.321
Andre omkostninger til social sikring	51.485	78.360
Andre personaleomkostninger	233.856	284.712
	5.689.155	9.282.303
Gennemsnitligt antal beskæftigede	9	11

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

2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	31. januar 2022	31. januar 2021
Kostpris pr. 1. februar	1.595.292.713	1.462.165.738
Årets tilgang	151.372.568	218.455.142
Årets afgang	-52.800	-85.328.167
Kostpris pr. 31. januar	1.746.612.481	1.595.292.713
Værdiregulering pr. 1. februar	-1.701.016.684	-1.627.225.075
Valutakursregulering	-855.593	6.017.509
Udloddet udbytte	-69.770.851	0
Årets resultat	-33.579.067	-163.767.525
Årets tilbageførsel	26.585.507	83.958.407
Værdiregulering pr. 31. januar	-1.778.636.688	-1.701.016.684
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-32.024.207	-105.723.971
Kapitalandele i tilknyt. virksomheder er indregnet i balancen således:		
Finansielle aktiver	122.219.002	140.498.976
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-101.499.653	-141.108.170
Hensatte forpligtelser	-52.743.556	-105.114.777
	-32.024.207	-105.723.971
I indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår:		
Årets resultat, jf. ovenfor	-33.579.067	-163.767.525
Fortjeneste/tab ved salg af kapitalandele	0	6.666
Egne omkostninger	0	-1.525.825
	-33.579.067	-165.286.684

For en oversigt over kapitalandele i tilknyttede virksomheder henvises til koncernoversigten i note 13.

Noter

3. Kapitalandele i joint ventures

	31. januar 2022	31. januar 2021
Kostpris pr. 1. februar	280.957.002	280.938.822
Årets tilgang	180.000	18.180
Årets afgang	-782.378	0
Kostpris pr. 31. januar	280.354.624	280.957.002
Værdiregulering pr. 1. februar	-22.470.246	-9.667.963
Valutakursregulering	0	125.172
Udloddet udbytte	-41.500.000	-35.994.584
Årets resultat	56.377.988	23.067.129
Tilbageført vedrørende afgang	782.378	0
Værdireguleringer pr. 31. januar	-6.809.880	-22.470.246
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	273.544.744	258.486.756
I indtægter af kapitalandele i joint ventures indgår:		
Årets resultat, jf. ovenfor	56.377.988	23.067.129
Fortjeneste/tab ved salg af kapitalandele	0	-3.500
Egne omkostninger	-5.197.393	-7.564.368
	51.180.595	15.499.261

For en oversigt over kapitalandele i joint ventures henvises til koncernoversigten i note 13.

4. Finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	17.798.588	23.305.860
Renteindtægter fra joint ventures	5.781.079	5.531.368
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	413.130	436.717
Øvrige finansielle indtægter	14.904	2.782
Valutakursgevinster	302.242	0
	24.309.943	29.276.727

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger kreditinstitutter	4.879.837	5.370.475
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	29.654.052	33.808.870
Renteomkostninger vedrørende leasingforpligtelser	101.135	155.793
Øvrige finansieringsomkostninger	440.792	317.340
Valutakurstab	0	7.489.970
	35.075.816	47.142.448

6. Skat af årets resultat

Aktuel selskabsskat	5.390.742	4.469.992
Ændring i udskudt skat	-1.963.551	-3.337.100
Regulering vedrørende skat for tidligere år	-730	-61.062
	3.426.461	1.071.830

Noter

7. Udskudte skatteaktiver

	31. januar 2022	31. januar 2021
Udskudte skatteaktiver 1. februar	217.430.679	211.241.383
Årets tilgang	0	6.189.296
Årets afgang	-8.763.880	0
Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar	208.666.799	217.430.679
Værdiregulering pr. 1. februar	-196.356.193	-186.829.797
Årets værdiregulering	6.800.329	-9.526.396
Værdiregulering pr. 31. januar	-189.555.864	-196.356.193
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	19.110.935	21.074.486
Materielle anlægsaktiver	-52.687	-156.527
Kortfristede aktiver	-18.759.700	-13.125.809
Hensættelser	15.389.000	15.730.000
Værdi af skattemæssige underskud	212.090.186	214.983.015
Nedskrivning af skatteaktiv	-189.555.864	-196.356.193
	19.110.935	21.074.486

Årets ændring af udskudte skatteaktiver er indregnet i resultatopgørelsen.

8. Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter til kostpris	7.620.733	12.097.302
Nedskrivninger	-5.049.874	-5.049.874
	2.570.859	7.047.428

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	0	130.303.501	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	521.592	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	350.092.333	0	0
Anden gæld	0	2.068.550	0
Periodeafgrænsningsposter	0	454.518	0
Leasingforpligtelser	589.716	1.212.665	0
	350.682.049	134.560.826	0

Noter

10. Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

Kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og joint ventures:

Behov for hensættelser til tab vedrørende kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er baseret på en konkret vurdering af hver enkelt virksomhed. Såfremt der sker ændringer i de anvendte forudsætninger eller at det faktiske forløb afviger fra det forventede, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2022. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2022 DKK 122.219.002, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2022 DKK 120.154.057.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i joint ventures udgør pr. 31. januar 2022 DKK 273.544.744, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2022 DKK 112.632.248.

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 2022. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteaktiver udgør pr. 31. januar 2022 DKK 19.110.935.

11. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Eventualaktiver:

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

	31. januar 2022	31. januar 2021
Kautions- og garantforpligtelser for tilknyttede virksomheder	180.327.000	69.495.924
Regnskabsm. værdi af kapitalandele stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	187.305.320	165.734.796
Regnskabsm. værdi af øvrige aktiver stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	38.438.583	40.491.055
Kaution og garantforpligtelse for joint ventures	49.110.000	162.300.000

De opførte beløb for kautitioner og garantforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. De tilknyttede virksomheder har pr. 31. januar 2022 udnyttet DKK 124.323.000 af kreditfaciliteterne (2020/21: t.DKK 29.756). De opførte beløb for kautitioner og garantforpligtelser for joint ventures udgør de maksimale beløb. Joint ventures har pr. 31. januar 2022 udnyttet DKK 27.671.000 af kreditfaciliteterne (2020/21: t.DKK 58.674).

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 2022.

Agat Management A/S

Noter

12. Koncernregnskab

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

13. Koncernoversigt

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

Euro Mall Polska X Sp. z o.o. , Warszawa
Euro Mall Polska XV Sp. z o.o., Warszawa
TK Polska Development II Sp. z o.o., Warszawa
Euro Mall Polska XXVII Sp. z o.o., Warszawa
TK Czech Operations s.r.o., Prag
Euro Mall City s.r.o., Prag
TK Development Sweden Holding AB, Stockholm
SIA "KK" , Riga
Agat Development A/S, Aalborg
KAS Frederikssund Shoppingcenter, Aalborg
Driftsselskabet Frederikssund ApS, Aalborg
Projektselskabet Køge Centrum P/S, Aalborg
Komplementarselskabet Agat Ejendomme ApS, Aalborg
Agat Ejendomme #1 P/S, Aalborg
Projektselskabet Køge B11/B12 P/S, Aalborg

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

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

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

SC Administration A/S, Aalborg