

Agat Management A/S

Mølleå 1, 2. 4.

9000 Aalborg

CVR-nr. 12141599

Årsrapport for 2023/24

36. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 06-05-2024

Anne R. Fisker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Agat Management A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-02-2023 - 31-01-2024 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. 31-01-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2023 - 31-01-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30-04-2024

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 01-02-2023 - 31-01-2024, 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. 31-01-2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2023 - 31-01-2024 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 30-04-2024

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670

Peter Højen Storgaard
Statsautoriseret revisor
mne33767

Agat Management A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Agat Management A/S Mølleå 1, 2. 4. 9000 Aalborg
CVR-nr.	12141599
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-02-2023 - 31-01-2024
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 36. årsrapport. Regnskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S, Mølleå 1, 2. 4, 9000 Aalborg, Danmark (CVR-nr. 24 25 67 82), som har udarbejdet og offentliggjort koncernregnskab i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS). Koncernregnskabet kan rekvireres på foranstående adresse eller hentes på selskabets hjemmeside www.agat.dk

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

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning og drift af ejendomme 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 2023/24 udgør DKK -57.701.445 mod DKK -76.550.582 i 2022/23.

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

I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i dattervirksomheder med DKK -20.591.478. Resultatet er væsentligt påvirket af negative værdireguleringer af ejendomsporteføljen samt af nedskrivninger af grunde.

Resultat af kapitalandele i joint ventures udgør DKK -32.620.203 og er væsentligt negativt påvirket af værdireguleringer af koncernens ejendomme i joint ventures.

Herudover indgår i årets resultat nettofinansieringsudgifter på DKK 4.082.296 mod DKK 6.589.732 i 2022/23.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2024 DKK 380.561.481 mod DKK 464.259.015 pr. 31. januar 2023. Egenkapitalen udgør DKK -24.326.720 og er et fald i forhold til året før på DKK 69.941.461 svarende til årets resultat samt valutakursreguleringer ført direkte på egenkapitalen vedrørende investeringer i udenlandske dattervirksomheder.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabskapitalen er tabt. Ledelsen vil derfor i regnskabsåret 2024/25 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.

Agat Management A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Agat Management A/S for 2023/24 aflægges i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

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

Årsregnskabet præsenteres i DKK.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Omregning af fremmed valuta

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

Generelt

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Eksterne direkte projektkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

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

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og joint ventures

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

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

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Nettoomsætning		5.462.627	8.274.587
Eksterne direkte projektomkostninger		-1.184.179	-1.849.129
Andre eksterne omkostninger		-4.433.913	-5.062.515
Bruttofortjeneste		-155.465	1.362.943
Personaleomkostninger	1	-2.328.788	-2.833.878
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-889.339	-1.367.109
Driftsresultat		-3.373.592	-2.838.044
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	-20.591.478	-44.789.856
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	3	-32.620.203	-17.307.654
Finansielle indtægter	4	17.643.046	20.782.456
Finansielle omkostninger	5	-21.725.342	-27.372.188
Resultat før skat		-60.667.569	-71.525.286
Skat af årets resultat	6	2.966.124	-5.025.296
Årets resultat		-57.701.445	-76.550.582
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-57.701.445	-76.550.582
Resultatdisponering		-57.701.445	-76.550.582

Balance 31. januar 2024

	Note	31. januar 2024 kr.	31. januar 2023 kr.
Aktiver			
Leasingaktiver		1.009.595	862.818
Materielle anlægsaktiver		1.009.595	862.818
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	85.117.549	99.733.751
Kapitalandele i joint ventures	3	43.996.566	78.590.868
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		115.230.353	139.046.260
Tilgodehavender hos joint ventures		77.360.278	74.034.519
Udskudte skatteaktiver	7	13.001.499	14.036.074
Finansielle anlægsaktiver		334.706.245	405.441.472
Anlægsaktiver		335.715.840	406.304.290
Igangværende og færdige projekter		1.461.407	1.461.407
Igangværende og færdige projekter	8	1.461.407	1.461.407
Tilgodehavender hos joint ventures		2.668.309	0
Tilgodehavende selskabsskat		4.000.699	0
Andre tilgodehavender		144.125	905.900
Periodeafgrænsningsposter		51.079	225.818
Tilgodehavender		6.864.212	1.131.718
Likvide beholdninger		36.520.022	55.361.600
Omsætningsaktiver		44.845.641	57.954.725
Aktiver		380.561.481	464.259.015

Agat Management A/S

Balance 31. januar 2024

	Note	31. januar 2024 kr.	31. januar 2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.100.000	2.100.000
Overført resultat		-26.426.720	43.514.741
Egenkapital		-24.326.720	45.614.741
Andre hensatte forpligtelser	2	21.639.549	54.217.984
Hensatte forpligtelser		21.639.549	54.217.984
Gæld til tilknyttede virksomheder		381.334.047	359.987.931
Leasingforpligtelser		550.580	143.713
Langfristede gældsforpligtelser	9	381.884.627	360.131.644
Leverandører af varer og tjenesteydelser		228.501	2.367.818
Anden gæld		329.671	983.124
Periodeafgrænsningsposter		390.402	315.134
Leasingforpligtelser		415.451	628.570
Kortfristede gældsforpligtelser		1.364.025	4.294.646
Gældsforpligtelser		383.248.652	364.426.290
Passiver		380.561.481	464.259.015
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	11		
Koncernoversigt	12		

Agat Management A/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-02-2023	2.100.000	43.514.741	45.614.741
Valutakursregulering finansielle anlægsaktiver	0	-12.240.016	-12.240.016
Årets resultat	0	-57.701.445	-57.701.445
Egenkapital 31-01-2024	2.100.000	-26.426.720	-24.326.720

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

	2023/24	2022/23
Lønninger	2.035.848	2.460.310
Pensioner	78.379	91.835
Andre omkostninger til social sikring	26.184	31.709
Andre personaleomkostninger	188.377	250.024
	2.328.788	2.833.878
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	6

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 2024	31. januar 2023
Kostpris pr. 1. februar	1.751.870.191	1.746.612.481
Årets tilgang	94.265.394	5.757.710
Årets afgang	-176.979.936	-500.000
Kostpris pr. 31. januar	1.669.155.649	1.751.870.191
Værdiregulering pr. 1. februar	-1.825.602.670	-1.778.636.688
Valutakursregulering	-12.240.015	-103.541
Årets resultat	-20.421.714	-47.286.112
Årets tilbageførsel	221.023.410	423.671
Værdiregulering pr. 31. januar	-1.637.240.989	-1.825.602.670
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	31.914.660	-73.732.479
Kapitalandele i tilknyt. virksomheder er indregnet i balancen således:		
Finansielle aktiver	85.117.549	99.733.751
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-31.563.340	-119.248.246
Hensatte forpligtelser	-21.639.549	-54.217.984
	31.914.660	-73.732.479
I indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår:		
Årets resultat, jf. ovenfor	-20.421.714	-47.286.112
Fortjeneste/tab ved salg af kapitalandele	-169.764	2.496.256
	-20.591.478	-44.789.856

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

Noter

3. Kapitalandele i joint ventures

	31. januar 2024	31. januar 2023
Kostpris pr. 1. februar	165.434.624	280.354.624
Årets afgang	-34.161.479	-114.920.000
Kostpris pr. 31. januar	131.273.145	165.434.624
Værdiregulering pr. 1. februar	-86.843.756	-6.809.880
Udloddet udbytte	-1.063.756	-21.801.250
Årets resultat	-33.530.546	-14.654.252
Tilbageført vedrørende afgang	34.161.479	-43.578.374
Værdireguleringer pr. 31. januar	-87.276.579	-86.843.756
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	43.996.566	78.590.868
I indtægter af kapitalandele i joint ventures indgår:		
Årets resultat, jf. ovenfor	-33.530.546	-14.654.252
Fortjeneste/tab ved salg af kapitalandele	910.343	-2.653.402
	-32.620.203	-17.307.654

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

4. Finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.303.251	14.350.625
Renteindtægter fra joint ventures	3.449.682	5.622.895
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	122.586	379.877
Renteindtægter, kreditinstitutter	265.322	0
Valutakursgevinster	502.205	429.015
Øvrige finansielle indtægter	0	44
	17.643.046	20.782.456

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger kreditinstitutter	3	5.838.053
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	21.236.588	20.840.223
Garantiprovision tilknyttede virksomheder	0	252.341
Renteomkostninger vedrørende leasingforpligtelser	39.615	52.781
Øvrige finansieringsomkostninger	449.136	388.790
	21.725.342	27.372.188

6. Skat af årets resultat

Aktuel selskabsskat	4.000.699	0
Ændring i udskudt skat	-1.034.575	-5.074.861
Regulering vedrørende skat for tidligere år	0	49.565
	2.966.124	-5.025.296

Noter

7. Udskudte skatteaktiver

	31. januar 2024	31. januar 2023
Udskudte skatteaktiver 1. februar	211.080.400	208.666.799
Årets tilgang	0	2.413.601
Årets afgang	-1.069.618	0
Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar	210.010.782	211.080.400
Værdiregulering pr. 1. februar	-197.044.326	-189.555.864
Årets værdiregulering	35.043	-7.488.462
Værdiregulering pr. 31. januar	-197.009.283	-197.044.326
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	13.001.499	14.036.074
Materielle anlægsaktiver	11.753.273	45.164
Kortfristede aktiver	935.873	1.186.237
Hensættelser	3.471.356	14.491.564
Værdi af skattemæssige underskud	193.850.280	195.357.435
Nedskrivning af skatteaktiv	-197.009.283	-197.044.326
	13.001.499	14.036.074

Årets ændring af udskudte skatteaktiver er indregnet i resultatopgørelsen.

8. Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter til kostpris	1.461.407	1.461.407
	1.461.407	1.461.407

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	228.501	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	381.334.047	0	0
Anden gæld	0	329.671	0
Periodeafgrænsningsposter	0	390.402	0
Leasingforpligtelser	550.580	415.451	0
	381.884.627	1.364.025	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 2024. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2024 DKK 85.117.549, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2024 DKK 115.230.353.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i joint ventures udgør pr. 31. januar 2024 DKK 43.996.566, og den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2024 DKK 80.028.587.

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 2024. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteaktiver udgør pr. 31. januar 2024 DKK 13.001.499.

11. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Eventualaktiver:

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

	31. januar 2024	31. januar 2023
Kautions- og garantforpligtelser for tilknyttede virksomheder	67.026.000	92.100.000
Regnskabsm. værdi af kapitalandele stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	8.859.493	15.641.936
Regnskabsm. værdi af øvrige aktiver stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	1.461.407	1.461.407
Kaution og garantforpligtelse for joint ventures	18.150.000	18.840.000
	95.496.900	128.043.343

De opførte beløb for kautitioner og garantforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. De tilknyttede virksomheder har pr. 31. januar 2024 udnyttet t.DKK 62.026 af kreditfaciliteterne (2022/23: t.DKK 89.006). De opførte beløb for kautitioner og garantforpligtelser for joint ventures udgør de maksimale beløb. Joint ventures har pr. 31. januar 2024 udnyttet t.DKK 16.875 af kreditfaciliteterne (2022/23: t.DKK 16.953).

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 2024.

Agat Management A/S

Noter

12. Koncernoversigt

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

Euro Mall Polska X Sp. z o.o. , Warszawa
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 i likvidation, Stockholm
SIA "KK" , Riga
Agat Development A/S, Aalborg
KAS Frederikssund Shoppingcenter, Aalborg
Driftsselskabet Frederikssund ApS, Aalborg
Projektselskabet Køge Centrum P/S, Aalborg
Komplementarselskabet Agat Ejendomme ApS, Aalborg
Agat Ejendomme #1 P/S, Aalborg

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

Kommanditaktieselskabet Østre Havn, Aalborg
Østre Havn ApS, Aalborg
SporbyenScandia P/S, Aalborg
Sporbyen Komplementarselskab ApS, Aalborg
SporbyenScandia 3 P/S, Aalborg
SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S, Aalborg

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

Broen Shopping A/S, Aalborg

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

SC Administration A/S, Aalborg