

Agat Development A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 18260476

Årsrapport for 2019/20

27. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 05-07-2020

Vivi Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultat- og Totalindkomstopgørelse.....	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse.....	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter.....	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Agat Development A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
Telefon	88 96 10 10
CVR-nr.	18260476
Regnskabsår	01-02-2019 - 31-01-2020
Bestyrelse	Robert Andersen, Formand Rune Bech Kjældgaard Vivi Sørensen
Direktion	Vivi Sørensen, Direktør
Hjemsted	Aalborg Kommune
Aktionærforhold	Agat Management A/S, Aalborg, CVR-nr. 12141599, 100 % aktionær
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Agat Development A/S aflægger hermed sin 27. årsrapport. Årsrapporten indeholder et separat årsregnskab for selskabet, men ikke et koncernregnskab, idet fritagelsesbestemmelserne for konsolidering, jfr. IAS 27.10 er benyttet. Regnskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S, Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg, Danmark (CVR-nr. 24256782), 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 har hjemsted i Aalborg Kommune og er en 100 % ejet dattervirksomhed af Agat Management A/S (CVR-nr. 12141599), der er en 100 % ejet dattervirksomhed af Agat Ejendomme A/S (CVR nr. 24256782).

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i handel med og udlejning af ejendomme samt udvikling og opførelse af fast ejendom. Selskabet har herudover danske dattervirksomheder, der ligeledes beskæftiger sig med drift af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat for regnskabsåret 01-02-2019 - 31-01-2020 udgør DKK - 67.902.000 mod DKK -19.940.864 året før.

Årets resultat er påvirket af en negativ værdiregulering af selskabets investering i shoppingcenteret Silkeborg i Frederikssund, som følge af udbruddet af COVID-19. Det er ledelsens vurdering, at udbruddet vil have negativ effekt på driften og værdien af selskabets investering i centeret, idet nogle butikker vil mangle omsætning, andre vil få behov for lejerabatter og udlejning og genudlejning kan blive sværere. Værdireguleringen indgår i resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, der herefter udgør henholdsvis DKK -59.648.835 og DKK 1.102.769.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2020 DKK 193.263.211 mod DKK 244.978.192 året før. Egenkapitalen udgør DKK 36.677.811 mod DKK 104.579.811 året før.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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

Agat Development A/S

Ledespåtegning

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29-06-2020

Direktion

Vivi Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Robert Andersen
Formand

Rune Bech Kjældgaard

Vivi Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Agat Development A/S

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2019 - 31-01-2020 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Aalborg, den 29-06-2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27762

Jacob Tækker Nørgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40049

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet præsenteres i DKK medmindre andet er anført. DKK er selskabets funktionelle valuta. Årsregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles efter den indre værdis metode.

Agat Development A/S har med henvisning til IAS 27.10 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S, som er det danske ultimative moderselskab. Koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller hentes på selskabets hjemmeside www.agat.dk.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

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

Anvendt regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er beskrevet nedenfor.

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

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

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

KONCERNSAMMENSÆTNING

Koncernen består af moderselskabet TKD Projekt A/S og følgende dattervirksomheder:

	<u>Stemme- og ejerandele:</u>
Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter, Aalborg	100 %
Driftsselskabet Frederikssund ApS, Aalborg	100 %
Selskabet har herudover følgende associerede virksomhed:	
Trøjborgvej ApS, Ikast-Brande	20 %

Anvendt regnskabspraksis

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætning indregnes og måles i overensstemmelse med IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder. På solgte projekter opdeles salgsaftalerne i individuelt identificerbare leveringsforpligtelser, og vederlaget for disse måles særskilt til dagsværdi. Hvor en salgsaftale indeholder flere leveringsforpligtelser, allokeres salgsaftalens samlede salgsværdi forholdsmæssigt til aftalens enkelte leveringsforpligtelser. Omsætningen indregnes, når kontrollen med aktivet overgår til kunden, hvilket kan ske enten løbende over tid eller på et bestemt tidspunkt.

For projekter, hvor overførsel af kontrollen med det udførte arbejde sker løbende, enten fordi opførelsen sker på kundens ejendom, eller fordi det solgte ikke anvendes til andet formål, samtidig med at selskabet har en uigenkaldelig ret til betaling for det til dato udførte arbejde, indregnes omsætningen løbende i takt med arbejdets udførelse, hvorved årets omsætning på disse projekter svarer til salgsværdien af det i årets løb udførte arbejde. Den indregnede salgsværdi udgør den forventede salgsværdi på projektet beregnet i forhold til projektes færdiggørelsesgrad. Færdiggørelsesgraden opgøres ved brug af en inputbaseret opgørelsesmetode baseret på faktisk afholdte omkostninger i forhold til samlede forventede omkostninger, idet denne metode vurderes bedst at afspejle den løbende overdragelse af kontrol.

Hvis udfaldet af en salgskontrakt på et projekt ikke kan estimeres tilstrækkelig pålideligt, indregnes nettoomsætning svarende til periodens afholdte entrepriseomkostninger, hvis det er sandsynligt, at disse omkostninger vil blive genindvundet.

Lejeindtægter på færdige projekter periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Hvis der er aftalt en rentefri kredit på betaling af det tilgodehavende vederlag, der strækker sig ud over den normale kredittid, beregnes dagsværdien af vederlaget ved at tilbagediskontere de fremtidige indbetalinger. Forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi af vederlaget indregnes som en finansiel indtægt i resultatet over den forlængede kredittid ved at anvende den effektive rentes metode.

Eksterne direkte projektomkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger vedrørende projekter der afholdes for at opnå årets omsætning og omfatter bl.a. direkte projektomkostninger, herunder renter i byggeperioden.

Herudover indgår eventuelle nedskrivninger af igangværende og færdige projekter samt udgiftsførelse af projektudviklingsomkostninger i det omfang projekterne ikke forventes realiseret.

Andre eksterne omkostninger

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Låneomkostninger, som er direkte knyttet til anskaffelse, opførelse eller produktion af aktiver aktiveres som den del af aktivets kostpris. Øvrige låneomkostninger resultatføres.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

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

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

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

Udskudt skat beregnes med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den 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.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og -satser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser og -regler indregnes i resultatet, medmindre den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sådanne tilfælde indregnes ændringen også direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst.

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

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

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Kaitalandele 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 iøvrigt forventer tab som følge af denne forpligtelse.

Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter består af projekter inden for fast ejendom.

Projektbeholdningen måles til direkte medgåede omkostninger, herunder eventuelle renter i projektperioden, og et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til lavere værdi, hvor dette er skønnet nødvendigt, idet der løbende foretages værdiforringelsestests af de ativerede beløb for at sikre, at aktiverne nedskrives, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger den forventede nettorealiseringsværdi.

Tillæg for indirekte projektomkostninger er opgjort som en del af personaleomkostninger, projektmaterialer, lokaleomkostninger samt vedligeholdelse og afskrivninger, der er foranlediget af projektudviklingen, og som forholdsmæssigt kan henføres til den udnyttede projektudviklingskapacitet.

Projekter, hvor overførsel af kontrollen med det udførte arbejde sker løbende, enten fordi opførelsen sker på kundens ejendom, eller fordi det solgte ikke kan anvendes til andet formål, samtidig med at selskabet har en uigenkaldelig ret til betaling for det til dato udførte arbejde, måles til salgsværdien af det i årets løb udførte arbejde. Den indregnede salgsværdi udgør den forventede salgsværdi på projektet beregnet i forhold til projektes færdiggørelsesgrad. Færdiggørelsesgraden opgøres ved brug af en inputbaseret opgørelsesmetode baseret på faktisk afholdte omkostninger i forhold til samlede forventede omkostninger, idet denne metode vurderes bedst at afspejle den løbende overdragelse af kontrol.

Hvis udfaldet af en salgskontrakt på et projekt ikke kan estimeres tilstrækkelig pålideligt, indregnes nettoomsætning svarende til periodens afholdte entrepriseomkostninger, hvis det er sandsynligt, at disse omkostninger vil blive genindvundet.

Forudbetalinger fra kunder vedrørende igangværende solgte projekter (forward funding) fratrækkes. I det omfang nettoværdien af de enkelte projekter er negativ indregnes værdien i balancen under kortfristede forpligtelser.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindestående.

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes når der som følge af begivenheder før eller på balancedagen opstår en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

I posten indgår hensættelse til dækning af leje Garantier. Hensættelsen er foretaget på baggrund af erfaringer med leje Garantier og efter en individuel vurdering af de enkelte lejemål. Hensættelsesbeløbet indtægtsføres over løbetiden for Garantierne.

Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfald efter et år, er klassificeret som langfristede

Anvendt regnskabspraksis

forpligtelser og måles til nutidsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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.

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

Likvide beholdninger omfatter frie likvider.

Resultatopgørelse

	Note	2019/20	2018/19
Nettoomsætning	1	40.412.746	54.561.801
Eksterne direkte projektkomkostninger	2	-50.235.846	-46.611.152
Bruttoresultat		-9.823.100	7.950.649
Andre eksterne omkostninger	3	-418.514	-451.553
Resultat af primær drift		-10.241.614	7.499.096
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder	4, 5	-58.546.066	-25.530.049
Finansielle indtægter	6	3.939.843	3.551.611
Finansielle omkostninger	7	-7.039.775	-6.593.142
Resultat før skat		-71.887.612	-21.072.484
Skat af årets resultat	8	3.985.612	1.131.620
Årets resultat		-67.902.000	-19.940.864
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-67.902.000	-19.940.864
Årets totalindkomst		-67.902.000	-19.940.864

Balance

	Note	31. januar 2020	31. januar 2019
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	2.331.473	11.980.308
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	5.809.404	4.706.635
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.250.000	1.250.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.606.415	4.081.594
Udsudte skatteaktiver	9	3.814.581	5.074.654
Andre langfristede aktiver		16.811.873	27.093.191
Langfristede aktiver i alt		16.811.873	27.093.191
Igangværende og færdige projekter	10	140.338.763	141.367.670
Igangværende og færdige projekter		140.338.763	141.367.670
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	11	2.934.717	11.089.598
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.401.758	58.934.162
Tilgodehavende selskabsskat		5.190.340	664.458
Andre tilgodehavender		274.382	1.500.611
Periodeafgrænsningsposter		826.300	309.685
Tilgodehavender		25.627.497	72.498.514
Likvide beholdninger		156.743	20.481
Indestående på deponerings- og sikringskonti		10.328.335	3.998.336
Kortfristede aktiver i alt		176.451.338	217.885.001
Aktiver		193.263.211	244.978.192

Balance

	Note	31. januar 2020	31. januar 2019
Passiver			
Virksomhedskapital	12	50.085.000	50.085.000
Overført resultat		-13.407.189	54.494.811
Egenkapital		36.677.811	104.579.811
Gæld til kreditinstitutter	13	49.101.555	81.650.490
Modtagne forudbetalinger fra kunder		250.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.498.733	3.590.187
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.283.820	54.791.324
Anden gæld		3.166.684	88.400
Periodeafgrænsningsposter		284.608	277.980
Kortfristede forpligtelser		156.585.400	140.398.381
Forpligtelser		156.585.400	140.398.381
Passiver		193.263.211	244.978.192
Nærtstående parter	14		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	15		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	16		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	17		
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	18		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	19		

Egenkapitalopgørelse 31. januar 2020**Beløb i DKK**

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2018	50.085.000	74.435.675	124.520.675
Årets resultat	0	-19.940.864	-19.940.864
Årets totalindkomst	0	-19.940.864	-19.940.864
Egenkapital pr. 31. januar 2019	50.085.000	54.494.811	104.579.811
Årets resultat	0	-67.902.000	-67.902.000
Årets totalindkomst	0	-67.902.000	-67.902.000
Egenkapital pr. 31. januar 2020	50.085.000	-13.407.189	36.677.811

Udbytte

Der foreslås et udbytte på DKK 0 for regnskabsåret 2019/20 (2018/19: DKK 0).

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK

	2019/20	2018/19
Resultat af primær drift	-10.241.614	7.499.096
Ændring i andre værdipapirer og kapitalandele	475.179	382.117
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	1.028.907	-3.129.935
Ændringer i tilgodeh. hos tilknyttede og associerede virksomheder	-7.467.596	-11.877.585
Ændringer i tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	8.154.881	-9.420.280
Ændringer i andre tilgodehavender	709.614	4.783.862
Ændringer i gæld hos tilknyttede virksomheder	45.492.496	35.075.597
Ændringer i deponerings- og sikringskonti	-6.329.999	27.251.664
Ændringer i kreditorer og anden gæld m.m.	3.243.458	-8.454.352
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	35.065.326	42.110.184
Modtagne renter m.v.	3.939.843	3.551.611
Betalte renter m.v.	-7.039.775	-6.593.142
Betalt/modtaget selskabsskat	719.803	1.190.065
Pengestrøm fra driftsaktivitet	32.685.197	40.258.718
Salg af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	14.766.831
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	14.766.831
Optagelse af kortfristet finansiering	0	25.816.438
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-32.548.935	-80.821.506
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-32.548.935	-55.005.068
Årets pengestrøm	136.262	20.481
Likvider, primo	20.481	0
Likvider, ultimo	156.743	20.481

Noter

1. Nettoomsætning

	2019/20	2018/19
Salg af projekter og ejendomme	37.600.234	50.821.795
Salgsomkostninger	-340.954	-208.383
Lejeindtægter	3.153.466	3.948.389
Nettoomsætning i alt	40.412.746	54.561.801
Nettoomsætning indregnet løbende over tid	0	7.330.387
Nettoomsætning indregnet på et bestemt tidspunkt	40.412.746	47.231.414
Nettoomsætning i alt	40.412.746	54.561.801

2. Eksterne direkte projektomkostninger

Projektomkostninger	49.029.640	46.611.152
Nedskrivning af igangværende og færdige projekter	1.206.206	0
Eksterne direkte projektomkostninger i alt	50.235.846	46.611.152

3. Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger	418.514	451.553
Andre eksterne omkostninger i alt	418.514	451.553

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 1. februar	254.208.320	254.258.320
Afgang i året / tilgang ved gældskonvertering	50.000.000	-50.000
Kostpris pr. 31. januar	304.208.320	254.208.320
Værdiregulering pr. 1. februar	-242.228.012	-200.955.035
Årets resultat	-59.648.835	-41.348.760
Årets afgang	0	75.783
Værdiregulering pr. 31. januar	-301.876.847	-242.228.012
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	2.331.473	11.980.308
I Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår:		
Årets resultat, jfr. ovenfor	-59.648.835	-41.348.760
Resultat vedr. solgte kapitalandele	0	14.792.615
	-59.648.835	-26.556.145

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

De tilknyttede virksomheder fremgår af koncernoversigten under anvendt regnskabspraksis.

Noter

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

	31. januar 2020	31. januar 2019
Kostpris pr. 1. februar	25.000	25.000
Kostpris ultimo	25.000	25.000
Værdireguleringer pr. 1. februar	4.681.635	3.655.539
Årets resultat	1.102.769	1.026.096
Værdireguleringer pr. 31. januar	5.784.404	4.681.635
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	5.809.404	4.706.635

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

De associerede virksomheder fremgår af koncernoversigten under anvendt regnskabspraksis.

6. Finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
Renteindtægter fra associerede virksomheder	62.186	82.705
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.656.112	3.091.335
Øvrige renteindtægter	137.808	217.229
Regulering tidligere kursnedskrivning pantebrev	83.737	160.342
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	3.939.843	3.551.611

Ovennævnte finansielle indtægter er alle fra finansielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet.

7. Finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
Renteomkostninger kreditinstitutter	4.478.926	4.671.781
Finansieringsomkostninger overført til projektbeholdning	-1.301.712	-915.727
Øvrige finansieringsomkostninger	228.992	58.162
Låneomkostninger	0	511.660
Renter til tilknyttede virksomheder	3.633.569	2.267.266
Finansielle omkostninger i alt	7.039.775	6.593.142

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

Til aktivering af renter på igangværende projekter anvendes en rentesats på 3,5-6 % (2018/19: 3,5-6 %).

Noter

8. Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
Aktuel selskabsskat	5.190.340	664.458
Ændring i udskudt skat	-1.260.073	467.162
Regulering til tidligere år	55.345	0
Skat af årets resultat	3.985.612	1.131.620

Skat af årets resultat kan forklares således:

	2019/20	2018/19
Beregnet dansk skat af resultat før skat	15.815.274	4.635.946
Regulering vedr. tidligere regnskabsår	55.345	0
Ikke-skattepligtige indtægter/udgifter	-26.642	3.486.323
Ændring af værdiansættelse af udskudt skatteaktiv	-11.858.365	-6.990.649
Skat af årets resultat	3.985.612	1.131.620

Effektiv skatteprocent	5	1
------------------------	---	---

Udskudt skatteaktiv pr. 1. februar	5.074.654	4.607.492
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-1.260.073	467.162
Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar	3.814.581	5.074.654

9. Udskudte skatteaktiver

	31. januar 2020	31. januar 2019
Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv pr. 1. februar	26.242.481	18.784.671
Tilgang	10.598.292	7.457.810
Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar	36.840.773	26.242.481

Værdireguleringer pr. 1. februar	-21.167.828	-14.177.179
Årets værdiregulering	-11.858.365	-6.990.649
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-33.026.193	-21.167.828

Udskudt skatteaktiv vedrører:

Kortfristede aktiver	26.805.284	18.855.608
Værdi af skattemæssige underskud	10.035.490	7.386.874
Nedskrivning af skatteaktiv	-33.026.193	-21.167.828
Udskudt skatteaktiv i alt	3.814.581	5.074.654

Årets ændring i udskudte skatteforpligtelser/skatteaktiv er indregnet i resultatopgørelsen.

Noter

10. Igangværende og færdige projekter

	31. januar 2020	31. januar 2019
Igangværende og færdige projekter excl. renter m.v.	138.427.764	146.713.660
Aktiverede renter m.v.	8.117.205	8.598.441
Nedskrivninger	-6.206.206	-7.500.000
Forudbetalinger fra kunder	0	-6.954.222
Acontoavance	0	509.791
Igangværende og færdige projekter i alt	140.338.763	141.367.670
Der specificeres således		
Igangværende og færdigopførte projekter	88.663.366	89.913.833
Grunde og udviklingsprojekter	51.675.397	51.453.837
Igangværende og færdige projekter i alt	140.338.763	141.367.670
Kontraktaktiver efter IFRS 15		
Kontraktaktiver med løbende indregning	0	377.865
Kontraktaktiver med indregning på et bestemt tidspunkt	1.836.000	0
Kontraktaktiver ialt	1.836.000	377.865
Kontraktaktiver med løbende indregning	0	377.865
Kontraktaktiver med indregning på et bestemt tidspunkt	1.836.000	0
Øvrige projekter	138.502.763	140.989.805
Igangværende og færdige projekter i alt	140.338.763	141.367.670

Indregnet omsætning relateret til kontraktforpligtelser:

Entreprisekontrakter (aktiver) omfatter salgsværdien af udført arbejde, hvor selskabet endnu ikke har opnået en ubetinget ret til betaling.

Der er ikke i regnskabsåret 2019/20 indregnet omsætning vedrørende arbejde udført i regnskabsåret 2018/19

Væsentlige ændringer i kontraktaktiver, m.v.:

Værdien af kontraktaktiver i selskabet kan variere meget fra år til år, idet det afhænger af, hvordan de enkelte projektsalg aftales med kunden. Sædvanligvis sker der overdragelse af kontrol med aktivet til kunden, når projektet er færdigopført og leveres til kunden, hvor kunden samtidig hermed betaler for projektet. Entreprisekontrakterne indeholder sædvanligvis bestemmelser om løbende betaling fra kunden i takt med arbejdets udførelse.

Uopfyldte leveringsforpligtelser vedrørende entreprisekontrakter:

Selskabet har i henhold til undtagelsen i IFRS 15.121 undladt at give oplysninger om uopfyldte leveringsforpligtelser, idet selskabets entreprisekontrakter har en forventet varighed på under et år.

Aktiver indregnet fra omkostningerne til at opnå eller opfylde en kontrakt med en kunde:

Agat Development A/S har ingen væsentlige omkostninger til opnåelse eller opfyldelse af kontrakter med kunder indeholdt i kontraktaktiver.

Noter

11. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

	31. januar 2020	31. januar 2019
Øvrige tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2.934.717	11.089.598
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt	2.934.717	11.089.598
Årets nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	1.000.000	0
Nedskrivninger pr. 1. februar	0	0
Tilgang i året	1.000.000	0
Nedskrivninger pr. 31. januar	1.000.000	0

Eventuel nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, svarende til summen af de fremtidige nettoindbetalinger, som tilgodehavenderne forventes at indbringe.

Behovet for nedskrivning til imødegåelse af tab på finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris, bliver opgjort til det forventede kredittab i hele tilgodehavendets løbetid. Vurderingen foretages fortsat individuelt for hvert tilgodehavende.

Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender nedskrevet til nettorealiseringsværdi udgør DKK 1.039.819. Pr. 31. januar 2019 udgjorde den tilsvarende værdi DKK 0. Der er ingen væsentlige overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender.

Der er ikke indtægtsført renteindtægter på nedskrevne tilgodehavender, hverken i 2019/20 eller i sammenligningsåret.

12. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 50.085 stk. aktier a DKK 1.000. 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.

	31. januar 2020	31. januar 2019
Saldo primo	50.085.000	50.085.000
Saldo ultimo	50.085.000	50.085.000

13. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

	31. januar 2020	31. januar 2019
Kortfristede gældsforpligtelser	49.101.555	81.650.490
Gæld til kreditinstitutter i alt	49.101.555	81.650.490
Dagsværdi	49.101.555	81.650.490
Nominal værdi	49.101.555	81.650.490
Selskabet har pr. 31. januar følgende lån og kreditter:		
Bank DKK-udløb 2020, variabel rente, 3,5-4,75% (2018/19:3,75-5,25%)	49.101.555	81.650.490
Gæld til kreditinstitutter i alt	49.101.555	81.650.490

Noter

Gælden til kreditinstitutter har forfald i 2020. Alle lån er efter regnskabsårets udløb forlænget frem til 31. marts 2021. Gælden har variabel rente, og den effektive rente på statusdagen er mellem 3,5 og 4,75 %.

Dagsværdien er opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den effektive rentes metode.

14. Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter:

Tilknyttede virksomheder:

Agat Ejendomme A/S (ultimativt moderselskab)

Agat Management A/S (moderselskab)

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter (dattervirksomhed, 100%-ejet)

Driftsselskabet Frederikssund ApS (dattervirksomhed, 100%-ejet)

Associerede virksomheder:

Trøjborgvej ApS (associeret virksomhed, 20%-ejet)

Bestyrelse og direktion:

Vivi Sørensen (direktør/bestyrelsesmedlem)

Robert Andersen (bestyrelsesformand)

Rune Bech Kjældgaard (bestyrelsesmedlem)

Transaktioner med nærtstående parter:	31. januar 2020	31. januar 2019
Administrationsomkostninger og styringshonorarer, moderselskab	-2.654.710	-3.950.677
Renteomkostninger til moderselskab	-3.633.569	-2.267.266
Gæld til moderselskab (saldo)	-100.283.820	-54.789.371
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.656.112	3.091.335
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (saldo)	16.401.758	58.934.162
Renteindtægter associerede virksomheder	62.186	82.705
Tilgodehavender hos associerede virksomheder (saldo)	1.250.000	1.250.000
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	0	-1.953

Der er ikke stillet sikkerhed eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen, bortset fra hvad der fremgår af note 18. Tilgodehavender og gæld forventes afviklet ved kontant betaling.

Der er ikke afholdt omkostninger, herunder løn, pensioner m.v. til hverken direktion eller bestyrelse.

15. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for 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.

Resultatet for 2019/20 er påvirket af en negativ værdiregulering af selskabets investering i shoppingcenteret Sillebroen i Frederikssund, som følge af coronakrisen, der startede i januar 2020. Resultateffekten indgår i Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Det er ledelsens vurdering, at coronakrisen vil påvirke erhvervslivet i al almindelighed negativt og i særdeleshed

Noter

detailhandlen negativt, og det påvirker dermed værdien af selskabets investering i shoppingcenteret. Det er ligeledes ledelsens vurdering, at den kortvarige effekt vil være markant, og at der også må forventes en længerevarende effekt. Detailhandlen, bortset fra dagligvarebutikker, forventes at få svære vilkår på kort og mellemlang sigt, og det forventes, at dette vil medføre, at nogle lejere vil få behov for lejerabatter og i øvrigt forringe mulighederne for udlejning og genudlejning. Alt i alt betyder det en lavere nettoglejende både nu og fremover. Det er samtidigt vurderet, at den nuværende usikkerhed på ejendomsmarkedet kan medføre et stigende afkastkrav og dette er baggrunden for den foretagne værdiregulering.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures:

En væsentlig del af igangværende og færdige projekter i tilknyttede virksomheder er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi. Vurdering af nedskrivningsbehov på kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder samt joint ventures kræver opgørelse af kapitalværdier for de pengestrømsgivende enheder, hvortil kapitalandelen kan henføres. Opgørelse af kapitalværdien fordrer et skøn over forventede fremtidige pengestrømme i den enkelte pengestrømsfrembringende enhed samt fastlæggelse af en rimelig diskonteringsfaktor. I skønnet over forventede fremtidige pengestrømme i de enkelte pengestrømsfrembringende enheder indgår forudsætninger om og forventninger til den fremtidige udlejningssituation, herunder lejeniveau, mulighed for udlejning af ledige lokaler m.v., samt forventninger til investorenes afkastkrav i relation til de underliggende aktiver. Som følge af de usikkerheder, der knytter sig til disse forventninger og skøn kan det faktiske forløb afvige fra det forventede og medføre behov for justeringer af de indregnede nedskrivninger, og disse justeringer kan være væsentlige. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder udgør pr. 31. januar 2020 henholdsvis DKK 2.331.473 og DKK 5.809.404.

Indregning af omsætning:

Omsætninger fra projekter indregnes og måles i overensstemmelse med IFRS 15, Omsætning fra kontrakter med kunder. Indregning og måling sker i takt med, at kontrollen med aktivet overgår til kunden. Det kan ske løbende over projektperioden eller ved aflevering af projektet til køber. På solgte projekter foretages således en konkret vurdering af bl.a. antal leveringsforpligtelser, variable vederlag og tidspunktet og metode for indregning af omsætning.

Tilgodehavender:

Vurdering af nedskrivningsbehov på tilgodehavender foretages ud fra en konkret vurdering af hvert enkelt tilgodehavende. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender udgør pr. 31. januar 2020 DKK 20.437.157.

Igangværende og færdige projekter:

Vurdering af nedskrivningsbehov på igangværende og færdige projekter foretages med udgangspunkt i en konkret vurdering af hvert enkelt projekt, herunder foreliggende projektbudgetter og forventninger til fremtidige udviklingsmuligheder. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for justeringer af de eventuelt indregnede nedskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af igangværende og færdige projekter udgør pr. 31. januar 2020 DKK 140.338.763.

16. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

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

17. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 29. juni 2020 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 5. juli 2020.

Noter

18. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:	31. januar 2020	31. januar 2019
Andel af kautions- og garantiforpligtelser for joint ventures	0	38.900.000
Regnskabsm. værdi af projektbehold. stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	83.223.726	101.820.958
Regnskabsm. værdi øvrige aktiver stillet til sikkerhed for kreditinstitut. m.v.	12.659.808	15.978.644
Kaution og garantiforpligtelse for associerede virksomheder	10.000.000	10.000.000

Agat Development A/S har indgået enkelte entreprenorkontrakter til opførelse af projekter. Den totale, resterende entreprenersum udgør t.DKK 15.636 mod t.DKK 42.364 pr. 31. januar 2019.

Der er ydet sædvanlige arbejdsgarantier vedrørende udførte byggearbejder. Garantierne er ydet via kautionsforsikringselskab. Eventuelle garantiarbejder kan i vidt omfang henføres til underentreprenører.

De af sambeskatningen omfattede selskaber hæfter fra og med regnskabsåret 2013/14 solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

19. Finansielle risici og finansielle instrumenter

	31. januar 2020	31. januar 2019
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder - kort	16.401.758	58.934.162
Tilgodehavende associerede virksomheder	1.250.000	1.250.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.606.415	4.081.594
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2.934.717	11.089.598
Andre tilgodehavender	274.382	1.500.611
Likvide beholdninger	156.743	20.481
Indestående på deponerings- og sikringskonti	10.328.335	3.998.336
Udlån og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	34.952.350	80.874.782
Kreditinstitutter	49.101.555	81.650.490
Leverandørgæld	3.498.733	3.590.187
Gæld til tilknyttede virksomheder	100.283.820	54.791.324
Anden gæld	3.166.684	88.400
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	156.050.792	140.120.401

Selskabets risikostyringspolitik:

Selskabet har en risikopolitik med det overordnede formål at styre risikoen gennem overblik og eksponeringer for derved at begrænse de negative virkninger på indtjening og pengestrømme på kort sigt.

Valutarisici:

Selskabet har primært transaktioner i DKK. Selskabets eventuelle valutarisici afdækkes så vidt muligt af at afpasse indbetalinger og udbetalinger i samme valuta. Ledelsen vurderer løbende ud fra en konkret vurdering hvorvidt eventuelle valutarisici i selskabet skal afdækkes ved terminsforretninger eller andre finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2019/20 eller sammenligningsåret været indgået terminskontrakter.

Renterisici:

Selskabet finansierer som hovedregel de igangværende projekter dels med kortfristet, variabelt forrentede bankfinansiering, dels med forward funding der oftest er baseret på en fast rente. Øvrige rentebærende gæld i selskabet er enten fast eller variabelt forrentet. Nettotilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er fastforrentet

Noter

Ledelsen vurderer løbende i henhold til koncernens politik, hvorvidt en andel af udlånet skal sikres med finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2019/20 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

Likviditetsrisici:

Det er selskabets målsætning løbende at sikre det for selskabet mest optimale likviditetsberedskab for at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Selskabets lividitetsberedskab kan søges optimeret ved låneoptagelse eller indgåelse af aftale om forward funding vedrørende igangværende projekter.

Kreditrisici:

I forbindelse med salg af selskabets udviklingsprojekter overgår ejendomsretten først til investor på betalingsstidspunktet. Selskabets salg af projekter genererer således ikke egentlige kreditrisici. Hvert tilgodehavende vurderes individuelt og eventuelle nedskrivninger foretages.

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

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
Tilgodehavender hos associerede virksomheder (effektiv rente 5%)		1.250.000	0	1.250.000
Andre værdipapirer og kapitalandel (effektiv rente 3%)	3.606.415	0	0	3.606.415
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser (effektiv rente 0%)	2.934.717	0	0	2.934.717
Indestående hos kreditinstitutter (effektiv negativ rente 0-0,75%)	10.485.078	0	0	10.485.078
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	274.382	0	0	274.382
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6%)	16.401.758	0	0	16.401.758
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-3.498.733	0	0	-3.498.733
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-3.166.684	0	0	-3.166.684
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,0-4,75%)	-49.101.555	0	0	-49.101.555
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-100.283.820	0	0	-100.283.820
I alt pr. 31. januar 2020	-122.348.442	1.250.000	0	-121.098.442

Noter

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	> 5 år	I alt
Tilgodehavende hos associerede virksomheder (effektiv rente 5%)	0	1.250.000	0	1.250.000
Andre værdipapirer og kapitalandelandel (effektiv rente 3%)	558.915	3.522.679	0	4.081.594
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser (effektiv rente 0%)	11.089.598	0	0	11.089.598
Indestående hos kreditinstitutter (effektiv rente 0%)	4.018.817	0	0	4.018.817
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	1.500.611	0	0	1.500.611
Tilgodeh. hos tilknytt. virksomh.(effektiv rente 6%)	58.934.162	0	0	58.934.162
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-3.590.186	0	0	-3.590.186
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-88.400	0	0	-88.400
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 3,75-5,25%)	-81.650.490	0	0	-81.650.490
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6%)	-54.791.324	0	0	-54.791.324
I alt pr. 31. januar 2019	-64.018.297	4.772.679	0	-59.245.618

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede bankindeståender og gæld til kreditinstitutter for et fuldt år medføre en negativ indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital på DKK 0,3 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2018/19 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 0,6 mio. for et fuldt år.

Likviditetsrisici

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

Kreditrisici

I forbindelse med salg af selskabets udviklingsprojekter overgår ejendomsretten først til investor på betalingstidspunktet. Selskabets salg af projekter genererer således ikke egentlige kreditrisici. Hvert enkelt tilgodehavende vurderes individuelt og eventuelle nedskrivninger foretages.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til både tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder, andre tilgodehavender og indeståender på deponerings- og sikringskonti svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.

Der er ikke udover nedskrivninger på tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, jf. note 11 foretaget nedskrivninger af finansielle aktiver.

Misligholdelse af låneaftaler

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