

Agat Development A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 18260476

Årsrapport for 2020/21

28. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-06-2021

Vivi Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Agat Development A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-02-2020 - 31-01-2021 for Agat Development A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29-06-2021

Direktion

Vivi Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Robert Andersen
Formand

Vivi Sørensen

Rune Bech Kjældgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Agat Development A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Agat Development A/S for regnskabsåret 01-02-2020 - 31-01-2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 29-06-2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
mne27762

Agat Development A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Agat Development A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	18260476
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-02-2020 - 31-01-2021
Bestyrelse	Robert Andersen, formand Vivi Sørensen Rune Bech Kjældgaard
Direktion	Vivi Sørensen, Direktør
Aktionærforhold	Selskabet er ejet af følgende: Agat Management A/S, Aalborg, CVR-nr. 12 14 15 99, 100% aktionær
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Agat Development A/S aflægger hermed sin 28. årsrapport. 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).

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

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 2020/21 udgør DKK -22.245.496 mod DKK -67.902.000 året før.

Årets resultat er påvirket af nedskrivninger af selskabets ejendomme med i alt DKK 13,5 mio., primært som en konsekvens af lavere priser på butiksejendomme som følge af covid-19-pandemien. Herudover er resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder væsentligt påvirket af covid-19-pandemien, både i form af negative værdireguleringer af investeringsejendomme og lavere nettolejeindtægter end tidligere. Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør i 2020/21 DKK -11,6 mio.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2021 DKK 161.152.177 mod DKK 193.263.211 året før. Egenkapitalen udgør DKK 14.432.315 mod DKK 36.677.811 året før.

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

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Agat Development A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Agat Development A/S for 2020/21 aflægges i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

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

Årsregnskabet præsenteres i DKK.

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

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

KONCERNSAMMENSÆTNING

Koncernen består af moderselskabet Agat Development A/S og følgende dattervirksomheder:

	<u>Stemme- og ejerandele:</u>
Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter, Aalborg	100 %
Driftsselskabet Frederikssund ApS, Aalborg	100 %

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 projektets 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 finansiell 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

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige 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 diskonteringsrate, 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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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 anskaffelseskursen.

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

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 aktiverede beløb for at sikre, at aktiverne nedskrives, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger den forventede nettorealisationsværdi.

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 projektets 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres

Anvendt regnskabspraksis

med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavninger.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nominal 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.

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Nettoomsætning		80.824.783	40.412.746
Eksterne direkte projektomkostninger		-85.719.715	-50.235.846
Andre eksterne omkostninger		-466.677	-418.514
Bruttoresultat		-5.361.609	-10.241.614
Driftsresultat		-5.361.609	-10.241.614
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	-11.560.829	-59.648.835
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	-5.679	1.102.769
Finansielle indtægter	3	2.190.215	3.939.843
Finansielle omkostninger	4	-8.355.751	-7.039.775
Resultat før skat		-23.093.653	-71.887.612
Skat af årets resultat	5	848.157	3.985.612
Årets resultat		-22.245.496	-67.902.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-22.245.496	-67.902.000
Resultatdisponering		-22.245.496	-67.902.000

Balance 31. januar 2021

	Note	31. januar 2021 kr.	31. januar 2020 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	397.564	2.331.473
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	0	5.809.404
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.250.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	3.606.415
Udskudte skatteaktiver	6	4.106.845	3.814.581
Finansielle anlægsaktiver		4.504.409	16.811.873
Anlægsaktiver		4.504.409	16.811.873
Igangværende og færdige projekter		97.351.688	140.338.763
Igangværende og færdige projekter	7	97.351.688	140.338.763
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.363.529	2.934.717
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		53.301.702	16.401.758
Tilgodehavende selskabsskat		396.214	5.190.340
Andre tilgodehavender		1.357.174	274.382
Periodeafgrænsningsposter		2.164.248	826.300
Tilgodehavender		58.582.867	25.627.497
Likvide beholdninger		123.213	156.743
Indestående på deponerings- og sikringskonti		590.000	10.328.335
Omsætningsaktiver		156.647.768	176.451.338
Aktiver		161.152.177	193.263.211

Balance 31. januar 2021

	Note	31. januar 2021 kr.	31. januar 2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.085.000	50.085.000
Overført resultat		-35.652.685	-13.407.189
Egenkapital		14.432.315	36.677.811
Gæld til kreditinstitutter		19.051.564	49.101.555
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.282.057	3.498.733
Gæld til tilknyttede virksomheder		121.141.790	100.283.820
Anden gæld		0	3.166.684
Periodeafgrænsningsposter		244.451	284.608
Kortfristede gældsforpligtelser		146.719.862	156.585.400
Gældsforpligtelser		146.719.862	156.585.400
Passiver		161.152.177	193.263.211
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	9		
Ejerskab	10		

Agat Development A/S

Egenkapitaloppørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-02-2020	50.085.000	-13.407.189	36.677.811
Årets resultat	0	-22.245.496	-22.245.496
Egenkapital 31-01-2021	50.085.000	-35.652.685	14.432.315

Noter

1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	31. januar 2021	31. januar 2020
Kostpris pr. 1. februar	304.208.320	254.208.320
Årets tilgang	0	50.000.000
Kostpris pr. 31. januar	304.208.320	304.208.320
Værdireguleringer pr. 1. februar	-301.876.847	-242.228.012
Årets resultat	-11.560.829	-59.648.835
Værdiregulering pr. 31. januar	-313.437.676	-301.876.847
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-9.229.356	2.331.473
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen således:		
Finansielle aktiver	397.564	2.331.473
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-9.626.920	0
	-9.229.356	2.331.473
I indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår:		
Årets resultat jf. ovenfor	-11.560.829	-59.648.835
	-11.560.829	-59.648.835

De tilknyttede virksomheder fremgår af koncernoversigten under anvendt regnskabspraksis.

2. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 1. februar	25.000	25.000
Årets afgang	-25.000	0
Kostpris pr. 31. januar	0	25.000
Værdireguleringer pr. 1. februar	5.784.404	4.681.635
Udloddet udbytte	-2.500.000	0
Årets resultat	0	1.102.769
Årtes afgang	-3.284.404	0
Værdiregulering pr. 31. januar	0	5.784.404
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	0	5.809.404
I indtægter af associerede virksomheder indgår:		
Årets resultat jf. ovenfor	0	1.102.769
Fortjeneste/tab ved salg af kapitalandele	-5.679	0
	-5.679	1.102.769

3. Andre finansielle indtægter

	2020/21	2019/20
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.854.114	3.656.112
Renteindtægter fra associerede virksomheder	57.292	62.186

Noter

Øvrige finansielle indtægter	278.809	221.545
	2.190.215	3.939.843

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger kreditinstitutter	2.107.618	4.478.926
Finansieringsomkostninger overført til projektbeholdning	-366.826	-1.301.712
Øvrige finansieringsomkostninger	2.002	228.992
Renter tilknyttede virksomheder	6.612.957	3.633.569
	8.355.751	7.039.775

5. Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
Aktuel selskabsskat	396.214	5.190.340
Ændring i udskudt skat	292.264	-1.260.073
Regulering vedrørende tidligere år	159.679	55.345
	848.157	3.985.612

6. Udskudte skatteaktiver

	31. januar 2021	31. januar 2020
Udskudte skatteaktiver 1. februar	36.840.774	26.242.481
Årets tilgang	4.821.813	10.598.293
Udskudt skatteaktiv pr. 31. januar	41.662.587	36.840.774
Værdiregulering pr. 1. februar	-33.026.193	-21.167.828
Årets værdiregulering	-4.529.549	-11.858.365
Værdiregulering pr. 31. januar	-37.555.742	-33.026.193
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	4.106.845	3.814.581
Kortfristede aktiver	31.847.031	26.805.284
Værdi af skattemæssige underskud	9.815.556	10.035.490
Nedskrivning af skatteaktiv	-37.555.742	-33.026.193
	4.106.845	3.814.581

Årets ændring af udskudte skatteaktiver er indregnet i resultatopgørelsen.

7. Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter til kostpris	108.902.328	138.427.764
Aktiverede renter	7.156.781	8.117.205
Nedskrivninger	-18.707.421	-6.206.206
	97.351.688	140.338.763

Noter

8. 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.

Årets resultat er påvirket af nedskrivninger af selskabets ejendomme med i alt DKK 13,5 mio., primært som en konsekvens af lavere priser på butiksejendomme som følge af covid-19-pandemien tillige med negative værdireguleringer af investeringsejendomme i datterselskaber.

Effekterne af covid-19-pandemien på både kort og mellemlangt sigt er vanskelig at vurdere. Da værdiansættelsen af selskabets ejendomme og ejendommene i de underliggende datterselskaber er baseret på en række forventninger til bl.a. lejeniveau, udlejningsgrader, driftsomkostninger og afkastkrav, er værdiansættelsen i sagens natur behæftet med usikkerhed.

Kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder:

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 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 investorernes 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 virksomheder udgør pr. 31. januar 2021 DKK 397.564. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør DKK 53.301.702.

Indregning af omsætning:

Omsætning 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 2021 DKK 2.720.703.

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 2021 DKK 97.351.688.

Noter

9. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Eventualaktiver:

For eventualaktiver i form af ikke indregnede udskudte skatteaktiver henvises til note 6.

	31. januar 2021	31. januar 2020
Regnskabsm. værdi af projektbehold. stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	46.780.607	83.223.726
Kautions og garantiforpligtelse for associerede virksomheder	0	10.000.000
Regnskabsm. værdi af kapitalandele stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	397.564	0
Regnskabsm. værdi af øvrige aktiver stillet til sikkerhed for kreditinstitut.	33.849.379	12.659.808

Agat Development A/S har indgået enkelte entreprisekontrakter til opførelse af projekter. Den totale, resterende entreprisum udgør t.DKK 13.013 pr. 31. januar 2021 mod t.DKK 15.636 pr. 31. januar 2020.

Der er ydet sædvanlige arbejdsgarantier vedrørende udførte byggearbejder. Garantierne er ydet via kautionsforsikringsselskab. 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.

10. Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S, Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg.