

ÅRSRAPPORT

2020/21

**FREMLAGT OG GODKENDT PÅ SELSKABETS ORDINÆRE
GENERALFORSAMLING DEN 22. APRIL 2021**

**ADVOKAT MARIANNE PHILIP
DIRIGENT**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Resumé.....	3
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	5
Væsentligste begivenheder i 2020/21.....	6
Strategisk fokus for bestyrelse og direktion.....	8
Markedsforhold.....	8
Forventninger til 2021/22 og andre udsagn om fremtiden.....	9
Regnskabsberetning.....	10
Ejendomsportefølje.....	12
Development.....	16
Restaktiviteter.....	19
Forretningskoncept og videnressourcer.....	20
Økonomiske styremål.....	21
Risikoforhold.....	22
Aktionærforhold.....	25
God selskabsledelse.....	27
Bestyrelsen.....	30
Direktionen.....	33
Ledelsespåtegning.....	34
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	35
Koncernregnskab.....	39
Moderselskabsregnskab.....	76

RESUMÉ

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I 2020/21

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør DKK -31,6 mio. i 2020/21, hvilket er på niveau med det senest forventede, jf. selskabsmeddelelse af 19. november 2020.

Det samlede koncernresultat udgør DKK -138,9 mio. mod DKK -191,9 mio. året før.

I resultatet for 2020/21 indgår en samlet estimeret covid-19-effekt på DKK -120 til -130 mio., fordelt med samlede nedskrivninger og negative værdireguleringer på DKK 113,4 mio., hvoraf den væsentligste del er covid-19-relateret, og en anslået driftsmæssig effekt vedrørende koncernens ejendomsportefølje på DKK 15-20 mio. Herudover indgår reservationer m.v. vedrørende Strædet, Køge på i alt DKK 38,6 mio., som ligeledes påvirker resultatet negativt.

Langt den væsentligste del af koncernens ejendomsportefølje består af butiksejendomme, primært shopping- og outletcentre. Regnskabsåret 2020/21 er derfor kraftigt påvirket af covid-19-pandemien.

Koncernens shopping- og outletcentre har i overvejende grad været lukket ned i adskillige uger i årets løb og derudover i de åbne perioder været påvirket af restriktioner som bl.a. begrænsninger på antal kunder i de enkelte butikker og myndighedernes anbefalinger om onlinehandel m.v.

Resultatet i 2020/21 er langt fra tilfredsstillende og præget af, at værdiansættelser af butiksejendomme er fortsat i nedadgående retning, at lejeindtægterne, særligt den omsætningsbestemte del, i koncernens ejendomsportefølje er væsentlig under forventet, og at hensættelser til tab på debitorer er på højeste niveau i flere år.

Ud over at fokusere på drift og optimering af koncernens shopping- og outletcentre, har ledelsen brugt 2020/21 til at optimere og frigøre likviditet, tilbagebetale gæld, gennemføre en kapitalforhøjelse og ikke mindst til at fortsætte med væsentlige omkostningsreduktioner.

Ledelsen forventer, at Agat Ejendomme dermed står bedre rustet til udfordringerne de kommende år, herunder særligt at kunne fortsætte et intensiveret fokus på udvikling og drift af koncernens tre shoppingcentre og to outletcentre.

Resultatet før skat fordelt på kvartaler er som følger:

Segment	1/2- 30/4-20	1/5- 31/7-20	1/8- 31/10-20	1/11-20-31/1- 21	I alt 1/2-20- 31/1-21
Ejendomsportefølje, drift	-4,1	2,1	2,2	18,5	18,7
Development	-3,4	-4,4	-31,7	-10,8	-50,3
Resultat før værdireguleringer og skat af de fremadrettede forretningsområder	-7,5	-2,3	-29,5	7,7	-31,6
Værdireguleringer og nedskrivning af ejendomsporteføljen, negative	0,0	0,0	0,0	-55,6	-55,6
Værdireguleringer og nedskrivning af ejendomsporteføljen, positive	0,0	0,0	0,0	25,1	25,1
Restaktiviteter	-4,7	-4,0	-47,7	-13,6	-70,0
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	-12,2	-6,3	-77,2	-36,4	-132,1
Skat af resultat i joint ventures	-0,1	-0,4	-0,9	-0,3	-1,7
Resultat før skat	-12,3	-6,7	-78,1	-36,7	-133,8

Den forventede omkostningsbesparelse er opnået. De faste omkostninger i koncernen er gennem de seneste to år væsentligt reduceret fra DKK 86,6 mio. i regnskabsåret 2018/19 til i 2020/21 at udgøre DKK 37,4 mio. Det kommende år forventes omkostningerne at udgøre i niveauet DKK 28-30 mio., hvilket stadigt vurderes for høje, jf. strategisk fokus på side 8 i ledelsesberetningen.

Balancen udgør pr. 31. januar 2021 DKK 1.504,7 mio., og egenkapitalen udgør DKK 454,5 mio. svarende til en soliditet på 30,2 %.

Development

Agat Ejendomme har i 1. kvartal 2020/21 solgt et 5.675 m² boligudlejningsprojekt på Østre Havn i Aalborg til private investorer. Salgsprisen udgør DKK 160 mio. Byggeriet er i gang, og det færdige projekt forventes afleveret til investor i efteråret 2021.

Senest har Agat Ejendomme solgt en 3.000 m² boligudlejningsejendom til Nectar Invest A/S. Byggeriet påbegyndes i sommeren 2021, og overdragelse til investor forventes at finde sted i efteråret 2022.

Herudover har Agat Ejendomme løbende opført og afleveret forskellige storbutikker udlejet til bl.a. JYSK og Harald Nyborg-koncernen.

FORBEDRET LÅNEAFTALE VEDRØRENDE SILLEBROEN SHOPPING

Ledelsen valgte i november 2020 som følge af den usikre situation i relation til covid-19-pandemien på ny at forhandle med selskabets største långiver om finansieringen af Sillebroen Shopping i Frederikssund. Der blev derved indgået aftale om en betydelig rentenedsættelse i lånets restløbetid frem til 30. september 2023.

Besparselsen herved, som i nutidsværdi er opgjort til DKK 16,5 mio., er indregnet på tidspunktet for aftalens indgåelse og dermed i 4. kvartal 2020/21.

GENNEMFØRELSE AF EN RETTET EMISSION

Bestyrelsen gennemførte i december 2020 en kapitaludvidelse på 20 % af kapitalen ved en rettet emission til markedskurs uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer. Nettoprovenu udgjorde DKK 34,6 mio. Baggrunden herfor var, at bestyrelsen ønskede mulighed for at kunne foretage forskellige driftsforbedrende tiltag, herunder at udnytte ovenstående mulighed for bedre rentevilkår på finansieringen af Sillebroen Shopping.

FORVENTNINGER TIL 2021/22 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2021/22 på DKK 0-10 mio. for koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjort eksklusiv resultatet af koncernens restaktiviteter.

I resultatforventningerne indgår, at alle koncernens shopping- og outletcentre åbner i april 2021, og at der ikke sker yderligere nedlukninger resten af året.

Forventningerne til koncernens development-aktiviteter er baseret på de konkrete projekter, som ledelsen forventer, bliver gennemført og afleveret til investorer i løbet af 2021/22. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 9.

Adm. direktør Robert Andersen udtaler om årsregnskabet 2020/21: "Året 2020/21 har været et skrækkeligt år. Med en god og lovende start på året, hvor der var udsigt til positiv udvikling på flere områder, blev det i marts 2020 totalt ødelagt af den første nedlukning af samfundet som en af konsekvenserne af covid-19-pandemien, og det har fyldt vores dagligdag hver eneste dag lige siden. Vi har en portefølje af ejendomme med langt overvejende shopping- og outletcentre, og det giver sig selv, at vi om nogen er påvirket af centrenes delvise nedlukninger op til fire gange."

Robert Andersen fortsætter: "Udviklingsaktiviteterne viser fornuftig fremdrift, men kan slet ikke afbøde de negative konsekvenser for ejendomsporteføljen. For den samlede koncern har vi oplevet en negativ effekt af covid-19 på anslået DKK 15-20 mio. på selve driften af koncernens centre og derudover knap DKK 115 mio. i nedskrivninger og negative værdireguleringer på retail-aktiver. Vi skønner dermed den samlede negative covid-19-effekt for året til DKK 120-130 mio. De DKK 115 mio. påvirker ganske vist ikke likviditeten, men alligevel påskønner vi aktionærernes opbakning til den gennemførte kapitaludvidelse i december 2020."

Robert Andersen slutter: "Covid-19-pandemien rækker desværre også ind i 2021, og vi ser meget frem til at få genåbnet de sidste fire af vores fem hel eller delvist ejede centre fuldt ud efter påske. Den nuværende konkurrenceforvridende situation for detailhandelen kan ikke fortsætte. Vi tror på segmentet shopping- og outletcentre fremadrettet, men med en lidt anden lejringsmæssighed end i dag. Den kamp ser vi frem til – men vores lejere og vi er afhængige af, at vi får centrene fuldt genåbnet."

Kontakt detaljer:
Adm. direktør Robert Andersen
Tel. +45 8896 1010

agat
ejendomme

Udtalelser om fremtiden

De forventninger, der er omtalt i denne årsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen og faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabet note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
HOVEDTAL					
Nettoomsætning	401,5	785,9	753,2	340,2	161,6
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,0	-25,0	-15,0	-55,4	-29,1
Bruttoresultat	83,1	-268,4	-71,6	-89,5	-101,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	48,8	13,9	35,4	29,7	17,4
Resultat af primær drift (EBIT)	51,8	-339,4	-122,8	-124,3	-121,5
Finansiering m.v.	-38,5	-35,0	-27,8	-40,0	-12,3
Resultat før skat og nedskrivninger m.v.	25,5	34,2	18,1	-30,2	-45,5
Resultat før skat	13,8	-373,7	-148,6	-163,2	-133,8
Årets resultat	7,1	-379,0	-156,3	-191,9	-138,9
Årets totalindkomst	8,0	-370,9	-172,1	-197,1	-138,1
Samlet balance	2.852,9	2.271,1	2.038,2	1.719,3	1.504,7
Investeringsejendomme	53,1	28,1	575,0	531,2	515,0
Projektportefølje	2.155,2	1.516,5	749,7	566,2	476,1
Egenkapital	1.293,7	922,8	755,1	558,0	454,5
Årets pengestrøm	4,8	-6,2	1,0	-0,6	13,5
Netto rentebærende gæld, ultimo	1.196,2	953,6	900,7	802,0	721,7
NØGLETAL					
Egenkapitalforrentning (ROE)	0,6%	-34,2%	-18,6%	-30,1%	-28,2%
Soliditetsgrad (egenkapital)	45,3%	40,6%	37,0%	32,5%	30,2%
Indre værdi i DKK pr. aktie	13,2	9,4	7,7	5,7	3,9
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,7	0,8	0,6	0,7	0,5
Antal aktier ultimo	98.153.335	98.153.335	98.153.335	98.153.335	117.783.335
Gennemsnitligt antal aktier	98.153.335	98.153.335	98.153.335	98.153.335	100.753.389
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,1	-3,9	-1,6	-2,0	-1,4
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	9,7	7,1	4,6	4,0	1,8

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens online version af "Anbefalinger & Nøgletal".

For definition af nøgletal henvises til koncernregnskabets note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

Sammenligningstal, hvori antal aktier indgår, er korrigeret med en justeringsfaktor på 0,9973 for effekten af den i december 2020 gennemførte kapitalforhøjelse.

VÆSENTLIGSTE BEGIVENHEDER I 2020/21

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør DKK -31,6 mio. i 2020/21, hvilket er på niveau med det senest forventede, jf. selskabsmeddelelse af 19. november 2020. Dette resultat er i væsentlig grad påvirket af:

- En negativ driftsmæssig effekt af covid-19 på skønnet DKK 15-20 mio.
- En positiv finansieringsmæssig effekt på DKK 16,5 mio. ved forbedrede lånevilkår.
- Yderligere reservationer m.v. vedrørende Strædet, Køge, herunder en tabt retssag, på i alt DKK 38,6 mio.

Det samlede koncernresultat udgør DKK -138,9 mio. mod DKK -191,9 mio. året før.

I resultatet for 2020/21 indgår en samlet estimeret covid-19-effekt på DKK -120 til -130 mio., fordelt med samlede nedskrivninger og negative værdireguleringer på DKK 113,4 mio., hvoraf den væsentligste del er covid-19-relateret, og en anslået driftsmæssig effekt vedrørende koncernens ejendomsportefølje på DKK 15-20 mio. Herudover indgår reservationer m.v. vedrørende Strædet, Køge på i alt DKK 38,6 mio., som ligeledes påvirker resultatet negativt.

Langt den væsentligste del af koncernens ejendomsportefølje består af butiksejendomme, primært shopping- og outletcentre. Regnskabsåret 2020/21 er derfor kraftigt påvirket af covid-19-pandemien.

Koncernens shopping- og outletcentre har i overvejende grad været lukket ned i adskillige uger i årets løb og derudover i de åbne perioder været påvirket af restriktioner som bl.a. begrænsninger på antal kunder i de enkelte butikker og myndighedernes anbefalinger om onlinehandel m.v.

Resultatet i 2020/21 er langt fra tilfredsstillende og præget af, at værdiansættelser af butiksejendomme er fortsat i nedadgående retning, at lejeindtægterne, særligt den omsætningsbestemte del, i koncernens ejendomsportefølje er væsentlig under forventet, og at hensættelser til tab på debitorer er på højeste niveau i flere år.

Ud over at fokusere på drift og optimering af koncernens shopping- og outletcentre har ledelsen brugt 2020/21 til at optimere og frigøre likviditet, tilbagebetale gæld, gennemføre en kapitalforhøjelse og ikke mindst til at fortsætte med væsentlige omkostningsreduktioner.

Ledelsen forventer, at Agat Ejendomme dermed står bedre rustet til udfordringerne de kommende år, herunder særligt at kunne fortsætte et intensiveret fokus på udvikling og drift af koncernens tre shoppingcentre og to outletcentre.

Resultatet fordelt på kvartaler er som følger:

Segment	1/2- 30/4-20	1/5- 31/7-20	1/8- 31/10-20	1/11-20-31/1- 21	I alt 1/2-20- 31/1-21
Ejendomsportefølje	-4,1	2,1	2,2	*)18,5	18,7
Development	-3,4	-4,4	-31,7	-10,8	-50,3
Resultat før værdireguleringer og skat af de fremadrettede forretningsområder	-7,5	-2,3	-29,5	7,7	-31,6
Værdireguleringer og nedskrivning af ejendomsporteføljen, negative	0,0	0,0	0,0	-55,6	-55,6
Værdireguleringer og nedskrivning af ejendomsporteføljen, positive	0,0	0,0	0,0	25,1	25,1
Restaktiviteter	-4,7	-4,0	-47,7	-13,6	-70,0
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	-12,2	-6,3	-77,2	-36,4	-132,1
Skat af resultat i joint ventures	-0,1	-0,4	-0,9	-0,3	-1,7
Resultat før skat	-12,3	-6,7	-78,1	-36,7	-133,8

*) inkl. gevinst ved genforhandling af lånevilkår i Sillebroen Shopping, jf. senere omtale.

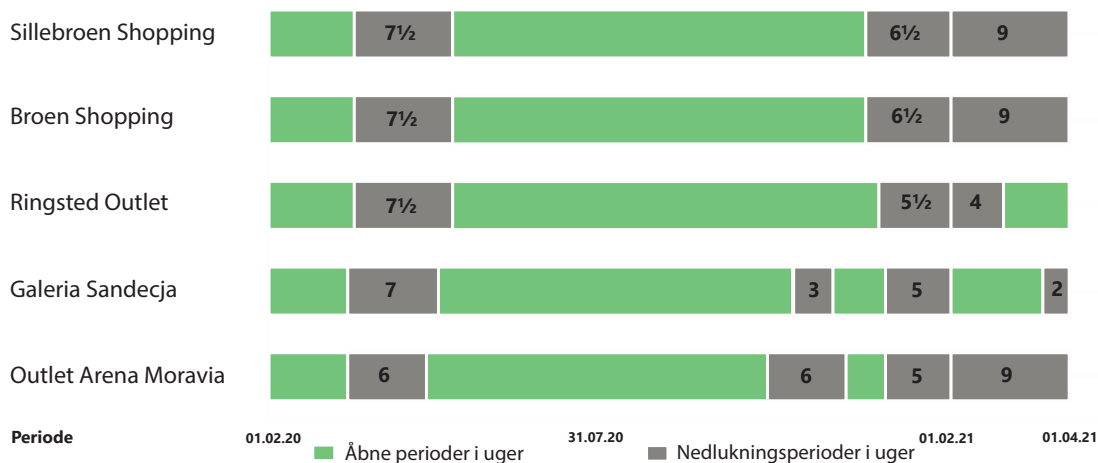
Driften af koncernens ejendomsportefølje er negativt påvirket af covid-19-udbruddet. Nettolejeindtægterne vedrørende ejendomsporteføljen er faldet fra DKK 62,2 mio. i 2019/20 til DKK 40,8 mio. i 2020/21, og driften af ejendomsporteføljen er således væsentligt påvirket af covid-19-pandemien. De faldende lejeindtægter skyldes primært:

- Lavere basisleje, bl.a. som en konsekvens af genforhandling af en række lejekontrakter i det polske shoppingcenter Galeria Sandecja, og at det i Polen er bestemt ved lov, at lejerne ikke skal betale husleje i lukkeperioder.
- Lavere omsætningsleje, bl.a. som en konsekvens af adskillige uger uden omsætning i de fleste af de butikker, hvor lejebetalingerne beregnes med udgangspunkt i realiseret omsætning.
- Afgivne lejerabatter og betydelige reservationer til tab på debitorer.

Alle koncernens shopping- og outletcentre var i overvejende grad lukket ned i flere uger i foråret 2020, ligesom alle centre sidst på året 2020 igen var omfattet af nedlukninger. Det polske shoppingcenter åbnede igen 1. februar 2021, men er igen fra 20. marts 2021 nedlukket, foreløbigt indtil 9. april 2021. Koncernens danske shoppingcentre er også fortsat omfattet af nedlukninger, foreløbigt indtil 21. april 2021. Dagligvarebutikker og dermed beslægtede butikker er dog åbne, ligesom restauranter må have åbent for take away. Ringsted Outlet genåbnede for handel pr. 1. marts 2021.

Nedenfor fremgår overblik over de enkelte centres nedlukningsperioder, herunder den periode i starten af epidemien, hvor langt hovedparten af lejerne i Ringsted Outlet selv valgte at lukke ned af hensyn til personale og kunder.

Nedlukningsperioder, shopping- og outletcentre, ekskl. dagligvarebutikker og lign.



Det meste af året 2020/21 har således stået i covid-19-pandemiens tegn, hvilket, som det ses af driften af ejendomsporteføljen, har haft stor resultateffekt på koncernen.

Efter i foråret 2020 at have oplevet et meget lavt niveau for omsætning og kunder i koncernens centre, blev situationen væsentlig bedre og nærmede sig et normaliseret niveau fra juni 2020 for flere af centrene, men efterårets genopblussen af covid-19-pandemien påvirkede igen centrene negativt.

Der blev indført en række restriktioner i den fysiske detailhandel, bl.a. krav om mundbind, afstandskrav og begrænsninger på antal kunder i den enkelte butik, samtidig med at regeringen gav anbefalinger om online-handel frem for fysisk handel, og i december 2020 blev centrene igen i overvejende grad lukket, hvilket også betød, at en del af julehandlen i storcentre gik tabt.

Efter den første genåbning i foråret 2020 genfandt Ringsted Outlet hurtigt sin hidtidige gode udvikling, og genåbningen af outlettet pr. 1. marts 2021 er indtil videre også forløbet meget tilfredsstillende.

Driften af de enkelte centre vil i første kvartal 2021/22 lide under den fortsatte nedlukning. Ledelsen forventer dog, at centrene kan genvinde deres position i markedet efter pandemiens afslutning.

Ledelsen søgte i forbindelse med årsrapporten for 2019/20 at tage højde for effekterne af covid-19 i værdiansættelserne pr. 31. januar 2020. Der er løbende foretaget en fornyet vurdering af værdiansættelserne, og ledelsen vurderede i 3. kvartal 2020/21, at der var et nedskrivningsbehov på DKK 45,0 mio. vedrørende koncernens outletcentre i Tjekkiet. Baggrunden herfor er omtalt på side 18. Ledelsen har ultimo 2020/21 vurderet, at priserne på butiksejendomme i Danmark er faldet yderligere som følge af stigende afkastkrav og har derfor indregnet værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporteføljen på DKK -55,6 mio. med Sillebroen Shopping og Broen Shopping som de to væsentligste heri.

Det er ultimo 2020 besluttet, at Ringsted Outlet skal beholdes i det nuværende joint venture i en længere periode. Ejendommen er i den forbindelse reklassificeret fra projektejendomme til investeringsejendomme med en positiv resultateffekt i 4. kvartal 2020/21 på DKK 25,1 mio. Værdiansættelsen er underbygget af en ekstern vurdering af centret.

Værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporteføljen udgør dermed netto DKK -30,5 mio. i 2020/21.

FORBEDRET LÅNEAFTALE VEDRØRENDE SILLEBROEN SHOPPING

Som oplyst i selskabsmeddelelse nr. 14/2020 af 19. november 2020 valgte ledelsen som følge af den usikre situation i relation til covid-19-pandemien på ny at forhandle med selskabets største långiver om finansieringen af Sillebroen Shopping i Frederikssund. Der blev

derved indgået aftale om en betydelig rentenedsættelse i lånets restløbetid frem til 30. september 2023.

Besparselsen herved, som i nutidsværdi er opgjort til DKK 16,5 mio., er indregnet på tidspunktet for aftalens indgåelse og dermed i 4. kvartal 2020/21.

Agat Ejendomme har en ret til frem til 30. juni 2023 at forlænge restløbetiden på lånet med et år til udløb 30. september 2024.

Ledelsen har derudover aftalt med långiver i Sillebroen Shopping, at såfremt lånet nedbringes ekstraordinært med DKK 15 mio. senest 31. marts 2021, nedsættes renten yderligere for perioden frem til lånets udløb 30. september 2023. Dette ekstraordinære afdrag er afregnet efter regnskabsåret udløb og medfører en yderligere rentebesparelse i lånets restløbetid, omregnet til nutidsværdi DKK 9 mio., der indtægtsføres i 1. kvartal 2021/22.

GENNEMFØRELSE AF EN RETTET EMISSION

Bestyrelsen gennemførte i december 2020 en kapitaludvidelse på 20 % af kapitalen ved en rettet emission til markedskurs uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer i henhold til gældende bemyndigelse. Baggrunden herfor var, at bestyrelsen ønskede mulighed for at kunne foretage forskellige driftsforbedrende tiltag, herunder eventuelt at udnytte ovenstående mulighed for bedre rentevilkår på finansieringen af Sillebroen Shopping. Nettoprovenuet udgjorde DKK 34,6 mio.

STRATEGISK FOKUS FOR BESTYRELSE OG DIREKTION

Bestyrelse og direktion har fortsat et maksimalt fokus på at optimere og forbedre de forhold, som er umiddelbart påvirkelige. Covid-19-pandemien har desværre påvirket betydeligt oveni nogle allerede vanskelige markedsforhold, hvor særligt den fysiske detailhandel over de seneste år har udviklet sig negativt.

Den samlede ledelse er meget bevidst om, at Agat Ejendomme er udfordret strategisk. Udfordringerne går særligt på:

- At koncernens altovervejende investeringer er placeret i et segment, hvor særligt de traditionelle shoppingcentre aktuelt har udfordringer.
- At koncernens aktiviteter er geografisk spredt med for store omkostninger til følge.
- At der fortsat består restaktiviteter i form af grunde, der skal afvikles hurtigst muligt.
- At koncernens finansielle omkostninger trods besparelser fortsat vurderes for høje.
- At Agat Ejendomme-aktien aktuelt handles med en betydelig discount i forhold til indre værdi.
- At koncernens omkostninger ved at være børsnoteret – holdt op mod et relativt begrænset forretningsomfang – er relativt store.

Koncernens strukturelle forhold er således af betydning i forhold til den aktuelle omkostningsbase. Bestyrelse og direktion ønsker at fastlægge den bedste værdiskabelse for selskabets aktionærer, og ledelsen er således åben overfor at undersøge de strategiske muligheder, der løbende måtte opstå.

MARKEDSFORHOLD

INVESTERINGSMARKEDET

Ejendomsmarkedet i Danmark er generelt positivt. Ejendomsmarkedet er præget af en fortsat god likviditet, som sammenholdt med et fortsat lavt renteniveau og et fortsat ønske om risikospredning hos investorer medvirker til, at ejendomsinvesteringer også i det kommende år vil være attraktive for investorer. Priserne på fast ejendom er således på trods af covid-19-pandemien fortsat på et relativt højt niveau.

Markedet for butiksejendomme er i modsætning til ejendomsmarkedet generelt negativt påvirket af covid-19-pandemien. Generelt påvirkes de fysiske butikker gennem nedlukninger og restriktioner i øvrigt, ligesom ændrede indkøbsmønstre, herunder yderligere online-handel spiller ind. Dagligvarebutikker, dermed beslægtede butikker og andre butikker, herunder storbutikker, som ikke har været omfattet af nedlukninger i samme omfang som andre butikker, har omvendt haft gode muligheder for at drive fornuftige forretninger.

Der er risiko for, at ændringer i den fysiske detailhandel kan få betydning for lønsomheden i de enkelte butikker og derved medvirke til et faldende lejeniveau. Den mellemlange og længerevarende effekt af covid-19 er vanskelig at vurdere, men alt andet lige er risikoen ved investering i butiksejendomme steget, hvilket har givet sig udslag i højere afkastkrav.

Interessen for boligejendomme vurderes fortsat at være pæn med størst fokus på de større byer og byer med befolkningstilvækst.

UDLEJNING AF EJENDOMSPORTEFØLJEN

Agat Ejendomes ejendomsportefølje består primært af shopping- og outletcentre. Koncernens shoppingcentre har generelt haft en stabil drift, og der har kontinuerligt været fokus på optimering af både drift og udlejning. Samtidig har Ringsted Outlet gennem adskillige

år vist meget pæn vækst i både omsætning og besøgstal.

En række lejere har det aktuelt vanskeligt som følge af nedlukninger og restriktioner. På trods heraf er det lykkedes at fastholde en vægtet udlejningsgrad på koncernens ejendomme på niveau med sidste år.

De centre, som Agat Ejendomme ejer, er centre, der har været i drift i flere år og dermed indkørte centre. Det er ledelsens forventning, at centrene efter genåbning og ophør af restriktioner vil kunne genfinde sine hidtidige markedspositioner. Særligt Ringsted Outlet har efter genåbningen 1. marts 2021 igen vist meget positive takter og underbygger, at der igen kommer gang i den fysiske detailhandel.

Efter genåbning vil der blive arbejdet med nyudlejning af ledige lokaler og udskiftning af svage lejere. Udviklingen i den fysiske detailhandel vil være afgørende for mulighederne for fortsat udlejning af butiklokaler. Det er umiddelbart ledelsens vurdering, at lejeniveauet på kort sigt vil være stabilt, men der er risiko for, at lejeniveauet over tid vil falde.

DEVELOPMENT-AKTIVITETER

Agat Ejendomes udviklingsaktiviteter koncentrerer sig om boligbyggerier, mindre og mellemstore retailprojekter og projekter med et miks af boliger og retail.

Interessen for nye placeringer fra både lejere og investorer har i en periode været påvirket af covid-19-pandemien, og omfanget af nye projekter har været begrænset. Det er dog ledelsens forventning, at omfanget af nye projekter de kommende år vil stige. Særligt forventes dagligvarebutikker og storbutikker at ville efterspørge nye placeringer, og ledelsen har tillid til, at der fortsat kan gennemføres projekter inden for dette segment.

Ledelsens udgangspunkt for igangsætning af projekter er fortsat, at de skal være helt eller delvist forhåndssolgt til investorer, og at der bindes et minimum af kapital heri, medmindre det færdige projekt vurderes at være relevant for selskabets ejendomsportefølje.

FORVENTNINGER TIL 2021/22 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2021/22 på DKK 0-10 mio. for koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjort eksklusiv resultatet af koncernens restaktiviteter.

I resultatforventningerne indgår, at alle koncernens shopping- og outletcentre åbner i april 2021, og at der ikke sker yderligere nedlukninger resten af året.

Forventningerne til koncernens development-aktiviteter er baseret på de konkrete projekter, som ledelsen forventer, bliver gennemført og afleveret til investorer i løbet af 2021/22.

Ledelsen planlægger at lade koncernens outletcenter i Tjekkiet, Outlet Arena Moravia, indgå i ejendomsporteføljen med virkning fra 1. februar 2021, og driften heraf indgår dermed i resultatforventningen ovenfor.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

Udvikling i nettolejeindtægter

Effekten af covid-19 på mellemlangt og længere sigt er fortsat meget vanskelig at vurdere. Den fysiske detailhandel påvirkes meget negativt af covid-19-pandemien, bl.a. gennem nedlukninger og restriktioner i de enkelte butikker, særligt i shoppingcentre m.v., ligesom ændringer i indkøbsmønstre, herunder yderligere online-handel, påvirker den fysiske detailhandel. Der er risiko for, at det vil mindske efterspørgslen efter nye lejemål, og at lejeniveauet over tid vil falde.

Med den fortsatte covid-19-pandemi, herunder risiko for yderligere genopblussen af pandemien, de fortsatte restriktioner, usikkerhed om genåbningstidspunkter og risikoen for, at der efter en genåbning igen indføres restriktioner med nedlukninger m.v., er risikoen ved investering i butiksejendomme, herunder også shoppingcentre, stigende, og der er risiko for, at det også det kommende år vil give sig udslag i stigende afkastkrav. De væsentligste risikofaktorer relaterer sig således til covid-19 og de påvirkninger, som sygdomsudbruddet måtte have på driften og værdiansættelserne i det kommende år.

Strædet, Køge

Agat Ejendomme er fortsat involveret i flere tvister, retssager og uafklarede kommercielle forhold vedrørende Strædet, Køge. Ledelsen har vurderet de enkelte forhold og på den baggrund indarbejdet reservationer til imødegåelse heraf. Flere af forholdene er vanskelige at vurdere, og der er risiko for, at der kan komme afvigelser.

De forventninger, der er omtalt i denne årsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usik-

kerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen og faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabet note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

REGNSKABSBERETNING

RESULTAT

Resultat før værdireguleringer af koncernens ejendomsportefølje og før skat af koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development udgør DKK -31,6 mio. i 2020/21. Resultatet svarer til det senest forventede. Årets resultat udgør DKK -138,9 mio. mod DKK -191,9 mio. året før.

Omsætning

Omsætningen er i 2020/21 realiseret med DKK 161,6 mio. mod DKK 340,2 mio. året før. Omsætningen varierer fra år til år i forhold til, hvilke projekter der afleveres til investorer.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør DKK -101,5 mio. mod DKK -89,5 mio. i sammenligningsperioden. Bruttoresultatet i 2020/21 er væsentligt påvirket af nedskrivninger og nettoværdireguleringer på DKK 95,4 mio., som i al væsentlighed er en konsekvens af den fortsatte covid-19-pandemi. Hertil kommer reservationer m.v. vedrørende Strædet, Køge, på i alt DKK 38,6 mio., som ligeledes påvirker resultatet negativt.

Indtægter af kapitalandele i joint ventures

Resultat af joint ventures i 2020/21 udgør DKK 17,4 mio. mod DKK 29,7 mio. i 2019/20. I resultatet for 2020/21 indgår, ud over bl.a. drift af koncernens delejede centre Broen Shopping og Ringsted Outlet, netto værdireguleringer på DKK 7,1 mio.

For nærmere omtale af de underliggende aktiviteter henvises til omtalen af de enkelte forretningsområder.

Omkostninger

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør i 2020/21 DKK 37,4 mio. mod DKK 64,5 mio. året før. Faldet i omkostningerne er en konsekvens af den omkostningstilpasning, der blev gennemført i 2019, og ledelsens fortsatte fokus på at reducere omkostninger, særligt i udlandet.

Nettofinansieringsudgifter

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 12,3 mio. mod DKK 40,0 mio. i sammenligningsperioden. En væsentlig del af besparelsen kan henføres til en opnået rentebesparelse på finansieringen af Sillebroen Shopping.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør en udgift på DKK 5,1 mio. på baggrund af et koncernresultat før skat på DKK -133,8 mio., svarende til en effektiv skat på -3,8 %. Der indregnes ikke værdier af udenlandske skatteaktiver.

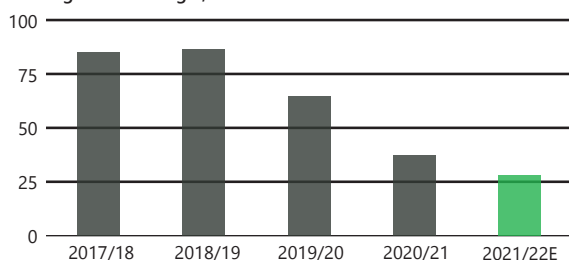
BALANCE

Balancen udgør pr. 31. januar 2021 DKK 1.504,7 mio. mod DKK 1.719,3 mio. pr. 31. januar 2020.

Investeringsjendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 515,0 mio. mod DKK 531,2 mio. pr. 31. januar 2020. Koncernens væsentligste investeringsejendom er Sillebroen Shopping, Frederikssund. Med virkning fra 1. december 2020 er koncernens udlejede lejligheder i Holbæk overført til ejendomsporteføljen og klassificeret som investeringsejendomme samtidig med hjemtagelse af realkreditbelåning heri. Årets værdireguleringer af investeringsejendomme udgør DKK -29,1 mio., og er den primære årsag til, at den samlede værdi af investeringsejendommene netto er faldet i forhold til 31. januar 2020.

Udvikling i omkostninger, DKK mio.



Kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2021 DKK 365,2 mio. mod DKK 393,4 mio. pr. 31. januar 2020. Den samlede kapitalbinding heri er således reduceret med DKK 28,2 mio. Ændringen er en kombination af årets positive resultat, udlodning af udbytte og tilbagebetaling af tilgodehavender.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver udgør DKK 21,4 mio. mod DKK 24,4 mio. pr. 31. januar 2020. De udskudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Værdiansættelsen er foretaget med udgangspunkt i foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger samt en række tidsmæssige forventninger, og som følge heraf er der usikkerhed knyttet til værdiansættelsen.

Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige ejendomme og projekter udgør DKK 476,1 mio. mod DKK 566,2 mio. pr. 31. januar 2020 og er således reduceret med DKK 90,1 mio., hvoraf DKK 66,3 mio. vedrører nedskrivninger af projekter.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 46,3 mio. mod DKK 59,7 mio. pr. 31. januar 2020. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. januar 2021 DKK 454,5 mio. mod DKK 558,0 mio. pr. 31. januar 2020. Ændringen er en kombination af årets resultat og den i december 2020 gennemførte kapitalforhøjelse med et nettoprovenu på DKK 34,6 mio. Soliditeten udgør 30,2 % mod 32,5 % pr. 31. januar 2020.

Forpligtelser

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. januar 2021 DKK 1.050,2 mio. mod DKK 1.161,3 mio. pr. 31. januar 2020, hvilket er en reduktion på DKK 111,1 mio. relateret til nedbringelse af gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og anden gæld.

Finansieringen af Sillebroen Shopping, Frederikssund, blev i marts 2020 forlænget til 30. september 2023. Restgælden udgør pr. 31. januar 2021 DKK 460 mio. Agat Ejendomme har en ret til frem til 30. juni 2023 at forlænge restløbetiden på lånet med et år til udløb 30. september 2024.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 31. januar 2021 DKK 721,7 mio. mod DKK 802,0 mio. pr. 31. januar 2020.

PENGESTRØMME

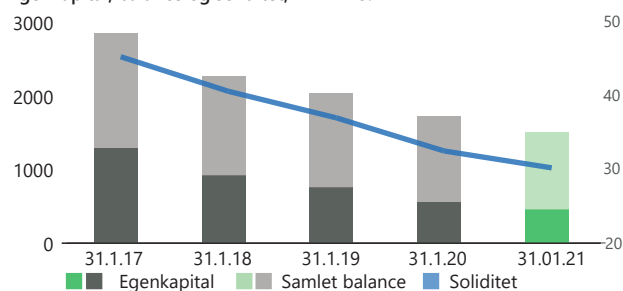
Årets pengestrømme udgør DKK 13,5 mio. mod DKK -0,6 mio. året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK 6,9 mio., positivt påvirket af indbetaling af tilgodehavender fra salg og udlodning fra joint ventures, men negativt påvirket af nedbringelse af kreditorgæld samt løbende drift, herunder renter (2019/20: positive med DKK 123,8 mio.).

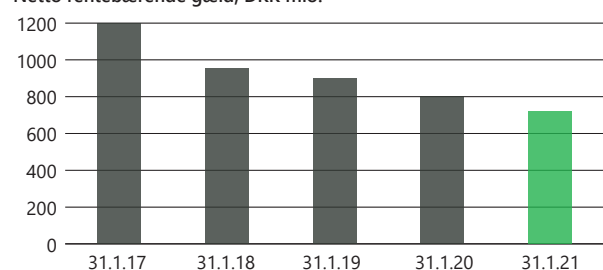
Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 33,8 mio., positivt påvirket af bl.a. salg af investeringsejendomme og nedbringelse af tilgodehavender hos joint ventures (2019/20: positive med DKK 3,5 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er negative med DKK 27,2 mio., positivt påvirket af nettoprovenu på DKK 34,6 mio. fra den i december 2020 gennemførte kapitalforhøjelse og negativt påvirket af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter (2019/20: negative med DKK 127,9 mio.).

Egenkapital, balance og soliditet, DKK mio.



Netto rentebærende gæld, DKK mio.



BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt væsentlige begivenheder, som kan påvirke koncernens finansielle stilling.

UDBYTTE

Det vil blive indstillet til generalforsamlingens godkendelse, at der ikke udloddes udbytte for regnskabsåret 2020/21.

BESTYRELSEN

Bestyrelsen består aktuelt af fem medlemmer. Bestyrelsen er konstitueret med Peter Thorsen som formand og Henrik Heideby som næstformand. Fire af de nuværende medlemmer af bestyrelsen er villige til genvalg. Nuværende næstformand Henrik Heideby ønsker ikke at genopstille. Såfremt de fire bestyrelsesmedlemmer genvælges i april 2021, forventes bestyrelsen konstitueret med Peter Thorsen som formand og Michael Bruhn som næstformand. Umiddelbart efter den ordinære generalforsamling forventer bestyrelsen at nedlægge nominerings- og vederlagsudvalget, hvorefter disse udvalgs opgaver vil blive varetaget af den samlede bestyrelse. Revisionsudvalgets opgaver forventes ligeledes varetaget af den samlede bestyrelse.

EJENDOMSPORTEFØLJE

Agat Ejendomes primære aktivitet er ejerskab og drift af ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre.

Ejendomsporteføljen består pr. 31. januar 2021 af følgende ejendomme fordelt på i alt 95.685 m²:

Ejendom	Areal i m ²	Ejerandel	Klassifikation	Aktuel udlejningsgrad
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	I	92 %
BROEN Shopping, Esbjerg	32.800	35 %	I (joint venture)	92 %
Ringsted Outlet	13.200	50 %	I (joint venture)	93 %
Lejligheder, Strædet, Køge	650	100 %	I	100 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	735	100 %	I	84 %
Retailpark, Aabenraa	3.200	100 %	F	100 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	F	52 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	17.500	100 %	F	100 %

Driften af koncernens ejendomsportefølje er negativt påvirket af covid-19-udbruddet. Nettolejeindtægterne vedrørende ejendomsporteføljen er faldet fra DKK 62,2 mio. i 2019/20 til DKK 40,8 mio. i 2020/21. En mindre del af dette fald skyldes salg af Amerika Plads, p-kælder, i december 2019. Den resterende del af faldet kan primært henføres til:

- Lavere basisleje, bl.a. som en konsekvens af genforhandling af en række lejekontrakter i det polske shoppingcenter Galeria Sandecja, og at det i Polen er bestemt ved lov, at lejerne ikke skal betale husleje i lukkeperioder.
- Lavere omsætningsleje, bl.a. som en konsekvens af adskillige uger uden omsætning i en række af butikkerne, hvor lejebetalingerne beregnes med udgangspunkt i realiseret omsætning.
- Afgivne lejerabatter og betydelige reservationer til tab på debitorer.

Alle koncernens shopping- og outletcentre var i overvejende grad lukket ned i flere uger i foråret 2020, ligesom alle centre sidst på året 2020 igen var omfattet af nedlukninger. Det polske shoppingcenter åbnede igen 1. februar 2021, men er igen fra 20. marts 2021 nedlukket, foreløbigt indtil 9. april 2021. Koncernens danske shoppingcentre er også fortsat omfattet af nedlukninger, foreløbigt indtil 21. april 2021. Dagligvarebutikker og dermed beslægtede butikker er dog åbne, ligesom restauranter må have åbent for take away. Ringsted Outlet genåbnede for handel pr. 1. marts 2021.

Det meste af året 2020/21 har således stået i covid-19-pandemiens tegn. Efter i foråret 2020 at have oplevet et meget lavt niveau for omsætning og kunder i koncernens centre, blev situationen væsentlig bedre og nærmede sig et normaliseret niveau fra juni 2020 for flere af centrene. Særligt Ringsted Outlet genfandt hurtigt sin hidtidige gode udvikling, mens de traditionelle shoppingcentre efter genåbningen i foråret 2020 oplevede besøgstal lidt under sidste års besøgstal og gennemsnitlige indkøb pr. kunde lidt større end i samme periode sidste år.

Efterårets genoplussen af covid-19-pandemien påvirkede igen centrene negativt. Der blev indført en række restriktioner i den fysiske detailhandel, bl.a. krav om mundbind, afstandskrav og begrænsninger på antal kunder i den enkelte butik, samtidig med at regeringen gav anbefalinger om online-handel frem for fysisk handel. Dette medførte både et lavere kundeflow og en lavere omsætning i de enkelte centre. Den egentlige nedlukning af de danske shoppingcentre fra 17. december 2020 har betydet, at en hel del af julehandlen er gået tabt, hvilket er et hårdt slag for butikkerne.

Genåbningen af Ringsted Outlet efter regnskabsårets udløb er indtil videre forløbet meget tilfredsstillende.

Driften af de enkelte centre vil i første kvartal 2021/22 lide under den fortsatte nedlukning. Ledelsen forventer dog, at centrene kan genvinde deres position i markedet efter pandemiens afslutning.

Efter i en kortere periode at have outsourcet bl.a. center management og udlejning på BROEN Shopping og Sillebroen Shopping har ledelsen valgt at insource disse funktioner. Baggrunden er ønske om og behov for at komme endnu tættere på markedet og vores lejere og selv at være i kontrol med de funktioner, der kan tilføre centrene værdi. Den sidste og udfordrende tid under covid-19-pandemien har underbygget denne opfattelse. Insourcingen sker med effekt fra 1. juni 2021.

Porteføljen har en vægtet udlejningsgrad på 93 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butikssegmentet, er der væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen og de fysiske butikker.

Ledelsen har fokus på, at koncernens centre skal kunne tilbyde oplevelser og ikke kun indkøbsmuligheder. Der skal tænkes i både supplerende og alternative lejere til det nuværende lejemix, og bl.a. arbejdes der på at øge udbuddet inden for leisure, herunder flere valgmuligheder blandt caféer og restauranter, og i øvrigt udbygge med liberale erhverv og i et vist omfang boliger.

DKK mio.	2020/21	2019/20
Nettolejeindtægter	22,5	37,9
Nettolejeindtægter, JV	18,3	24,3
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	40,8	62,2
Bruttoresultat i øvrigt	3,2	5,2
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	44,0	67,4
Overhead-omkostninger, inkl. JV	11,4	7,8
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT)*	32,6	59,6
Finansieringsudgifter, netto **)	-6,8	-30,1
Finansieringsudgifter, netto, JV	-7,1	-8,7
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)*	18,7	20,8
Værdireguleringer*	-37,6	-70,0
Værdireguleringer* indeholdt i resultat af joint ventures	7,1	12,9
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	-1,4	-2,2
Resultat før skat	-13,2	-38,5
Afkast drift ejendomme (NOI) ift. bogført værdi	3,5 %	5,2 %

* Da flere ejendomme i koncernens ejendomsportefølje er klassificeret som varebeholdninger og ikke som investeringsejendomme, har ledelsen vurderet, at værdireguleringer mest hensigtsmæssigt skal opgøres inkl. eventuelle nedskrivninger og tilbageførte nedskrivninger af varebeholdningen for bedre at kunne fremstille og vise den underliggende drift af ejendommene.

***) inkl. gevinst på DKK 16,5 mio. ved genforhandling af lånevilkår vedr. finansieringen af Sillebroen Shopping.

	31.1.21	31.1.20
Balancesum	1.073,5	1.111,0
Egenkapitalbinding	309,2	321,0

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 31. januar 2021 DKK 1.158,8 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.1.21	31.1.20
Investeringsejendomme (I)	515,0	531,2
Færdigopførte ejendomme (F)	186,5	200,5
Ejendomme i joint ventures	457,3	445,3
I alt	1.158,8	1.177,0
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	93,4 %	94,0 %
Retail i øvrigt	3,5 %	4,0 %
Boliger	3,1 %	2,0 %

Segmentfordelingen er udtryk for, at porteføljen er opstartet med primært koncernens danske shopping- og outletcentre, herunder Sillebroen Shopping og ejerandelene i BROEN Shopping og Ringsted Outlet. Porteføljen er sidenhen udvidet med koncernens udlejede boliger i Køge og Holbæk. Porteføljen forventes på sigt, og i takt med at mulighederne opstår, at blive suppleret yderligere med bolig- og/eller kontorejendomme.

SILLEBROEN SHOPPING, FREDERIKSSUND

Sillebroen Shopping har været og er fortsat negativt påvirket af covid-19-pandemien. Centret blev i overvejende grad lukket ned som følge af en politisk beslutning første gang i perioden 14. marts - 11. maj 2020. Anden nedlukning kom den 17. december 2020, og centret er fortsat i overvejende grad lukket ned, foreløbigt indtil 21. april 2021. Dagligvarebutikken og dermed beslægtede butikker, i alt 10 lejemål, er dog åbne, ligesom restauranter må have åbent for take away.

Besøgstal i centret var efter første genåbning lidt lavere end i tilsvarende periode i 2019, mens omsætningstal efter genåbningen igen var på niveau med tilsvarende periode året før.

Efterårets genoplussen af covid-19-pandemien og sygdomsudbruddets fortsatte påvirkninger på samfundet, herunder indførelse af restriktioner, nedlukning af fysiske butikker, fitnesscentre, biografer m.v., og regeringens anbefalinger om online-handel har påvirket den fysiske detailhandel i betydelig grad, og både kundeflow og omsætning i de enkelte butikker er som en konsekvens heraf betydeligt lavere i 2020/21 end året før.

På trods heraf arbejdes der fortsat med at styrke F&B-segmentet i centret, ligesom Agat Ejendomme arbejder med at opnå mulighed for på længere sigt at udvide ejendommen med ca. 4.000 m² boliger på den eksisterende grund.

BROEN SHOPPING, ESBJERG

Også BROEN Shopping blev medio marts 2020 påbudt lukket som følge af en politisk beslutning, hvorefter alene dagligvareenheden, apoteket og enkelte dermed beslægtede butikker holdt åbent. Centret åbnede igen den 11. maj 2020. Broen Shopping har på lige fod med andre shoppingcentre siden 17. december 2020 igen været lukket ned, foreløbigt indtil 21. april 2021. Dagligvarebutikken og dermed beslægtede butikker er dog åbne, ligesom restauranter må have åbent for take away.

Besøgstal i centret var efter første genåbning lidt lavere end i tilsvarende periode i 2019. Omsætningen i centret viste efter første genåbning dog igen positive takter og lå over indeks 100 i forhold til samme periode året før.

Efterårets genoplussen af covid-19-pandemien og sygdomsudbruddets fortsatte påvirkninger på samfundet, herunder indførelse af restriktioner, nedlukning af fysiske butikker, fitnesscentre, biografer m.v. og regeringens anbefalinger om online-handel har påvirket den fysiske detailhandel i betydelig grad, og både kundeflow og omsætning i de enkelte butikker er som en konsekvens heraf betydeligt lavere i 2020/21 end året før.

RINGSTED OUTLET

Ringsted Outlet er et åbent center, hvor butikkerne har direkte adgang til det fri, og outlettet har ikke før 25. december 2020 været påbudt lukket som følge af politiske beslutninger. Med baggrund i sikkerhedsmæssige og sundhedsmæssige overvejelser valgte en række af



Sillebroen Shopping, Frederikssund

butikkerne dog alligevel at lukke i en periode i foråret 2020. Ringsted Outlet var påbudt lukket i perioden 25. december 2020 - 28. februar 2021.

En del af lejekontrakterne indeholder bestemmelser om, at lejen beregnes som en procentdel af omsætningen, og derfor er nettolejen faldet markant i den periode, hvor butikkerne har været lukket.

Ringsted Outlet drager nytte af at være et åbent center, hvor der er nem adgang til det fri og genfandt efter første nedlukning hurtigt den hidtidige gode udvikling og realiserede igen meget tilfredsstillende vækstrater i både besøgs- og omsætningstal. Ringsted Outlet genåbnede efter den påbudte nedlukning den 1. marts 2021 og viser igen gode takter med et tilfredsstillende antal besøgende og en indtil videre vurderet tilfredsstillende omsætning.

Der er senest indgået lejekontrakt med Name It, By Malene Birger og Jack & Jones, mens enkelte andre butikker er lukket. Udlejningsgraden udgør aktuelt 93 %. Der er interesse fra flere lejere til butikker i centret, og det er ledelsens forventning, at udlejningsgraden vil blive øget over de kommende måneder.

Det er ultimo 2020 besluttet, at Ringsted Outlet skal beholdes i det nuværende joint venture i en længere periode. Ejendommen er i den forbindelse reklassificeret fra projektejendomme til investeringsejendomme. Denne reklassifikation bevirker, at ejendommen nu værdiansættes til dagsværdi, hvilket medfører en positiv resultateffekt i 4. kvartal 2020/21 på DKK 25,1 mio., som indgår i Indtægter af kapitalandele i joint ventures. Værdiansættelsen er underbygget af en ekstern vurdering af centret. Der arbejdes samtidigt videre med en udvidelse af outlettet.

GALERIA SANDECJA, NOWY SĄCZ, POLEN

Galeria Sandecja har været og er fortsat negativt påvirket af covid-19-pandemien. Centret blev lukket ned første gang i perioden 14. marts - 4. maj 2020. Anden nedlukning kom i perioden 7. -28. november 2020, og centret var igennem sin tredje nedlukning fra 28. december 2020 - 31. januar 2021. Centret havde derefter åbent for handel, dog således at restauranter fortsat kun måtte have åbent for take away, frem til 20. marts 2021, hvor Polen begyndte sin fjerde nedlukningsperiode, foreløbigt frem til 9. april 2021.

Det blev i Polen vedtaget ved lov, at udlejer ikke kan opkræve leje i den periode, de enkelte butikker har været tvangslukket, dog mod at lejer til gengæld forpligter sig til at forlænge lejemålets uopsigelighed med en periode svarende til den nedlukkede periode med tillæg af seks måneder. Som følge heraf er nettolejen for dette center minimal i en stor del af både 1. kvartal og 4. kvartal 2020/21 i forbindelse med anden og tredje nedlukning, ligesom den omsætningsbestemte leje er faldet betydeligt i forhold til sidste år.

Genåbningen af centret er forløbet nogenlunde tilfredsstillende, men med både besøgs- og omsætningstal under indeks 100 i forhold til tilsvarende perioder sidste år. Galeria Sandecja er dog et kendt og indkørt center i markedet, og ledelsen forventer, at centret vil genvinde sin hidtidige markedsposition efter pandemiens afslutning.



Ringsted Outlet

DEVELOPMENT

Resultat før skat af koncernens development-aktiviteter i 2020/21 udgør DKK -50,3 mio. mod DKK -66,7 mio. året før. I resultatet indgår samlede reservationer m.v. vedrørende Strædet, Køge, på DKK 38,6 mio., herunder den nedenfor nævnte reservation vedrørende en tabt retssag, og nedskrivninger af grunde på DKK 5,0 mio.

På omkostningssiden kan effekterne af den medio 2019 gennemførte organisationstilpasning nu for alvor ses, og omkostningerne i development udgør i 2020/21 DKK 14,0 mio. mod DKK 35,1 mio. året før. Balancen udgør pr. 31. januar 2021 DKK 213,8 mio. mod DKK 279,6 mio. pr. 31. januar 2020.

På projektsiden skal følgende fremhæves:

Agat Ejendomme har i 1. kvartal 2020/21 solgt et 5.675 m² boligudlejningsprojekt på Østre Havn i Aalborg til private investorer. Projektet omfatter 86 lejligheder, der er solgt for i alt DKK 160 mio. inklusive 66 p-pladser i et nabobeliggende p-hus. Byggeriet er i gang, og det færdige projekt forventes afleveret til investor i efteråret 2021.

Agat Ejendomme har i 3. kvartal 2020/21 færdigopført og afleveret en 2.200 m² storbutik udlejet til Harald Nyborg-koncernen. Ejendommen er solgt til private investorer, og overdragelse af ejendommen til køberne fandt sted i august 2020.

I 4. kvartal 2020/21 har Agat Ejendomme færdigopført en 1.600 m² storbutik udlejet til JYSK. Ejendommen er solgt til private investorer og afleveret i november 2020.

Senest har Agat Ejendomme solgt 3.000 m² boligudlejningsejendom til Nectar Invest A/S. Byggeriet påbegyndes i sommeren 2021, og overdragelse til investor forventes at finde sted i efteråret 2022.

Herudover har Agat Ejendomme indgået aftale med Aldi om etablering af en dagligvarebutik på 1.200 m² i Esbjerg. Aftalen er betinget af, at der kan opnås en lokalplan hertil, og dette arbejde er igangsat medio 2020.

Agat Ejendomme oplever aktuelt en pæn fremdrift på flere af koncernens udviklingsprojekter.

Tabt retssag i Strædet, Køge

Agat Ejendomme har gennem Projektselskabet Køge Centrum P/S anlagt sag mod udviklingsselskabet Køge Kyst P/S, ejet af Realdania og Køge Kommune, med krav om erstatning for det tab, som Agat Ejendomme har lidt som følge af, at der ikke i Køge Kommune blev indført betalingsparkering som forudsat i aftalegrundlaget mellem Køge Kyst P/S og Agat Ejendomme i relation til Agat Ejendomes køb af arealerne til brug for projektet Strædet, Køge. Forholdet var centralt for Agat Ejendomme, da det gav mulighed for økonomisk at kunne



3.000 m² udlejningsboliger i Køge
Solgt til Nectar Invest A/S til aflevering i efteråret 2022.

Ledelsesberetning

etablere de nødvendige p-faciliteter i tilknytning til det nye handelsstrøg "Strædet" i Køge. Med baggrund i den forventede indførelse af betalingsparkering i hele Køge bymidte indgik Agat Ejendomme en lejekontrakt med en betydende parkeringsoperatør, og p-anlæg med tilhørende lejekontrakt blev solgt til finske Citycon OY. Parkeringsoperatøren ville dog ikke tiltræde lejekontrakten, da betalingsparkeringen ikke blev indført som forudsat, og konsekvensen er blevet, at Agat Ejendomme må betale den leje, som parkeringsoperatøren var tiltænkt, og samtidig bære de økonomiske konsekvenser af, at der ikke kan opnås de forventede parkeringsindtægter i lejekontraktens løbetid frem til 2028.

Agat Ejendomme har tabt retssagen i første instans. Sagen er anket til landsretten. Uanset at sagen er anket, har ledelsen besluttet at udgiftsføre og reservere et beløb svarende til, at koncernen ikke får medhold, og resultatet i 2020/21 er således påvirket negativt med DKK 28,4 mio. vedrørende dette forhold.

DKK mio.	2020/21	2019/20
Omsætning	60,5	78,1
Bruttoresultat	-34,9	-35,1
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	-1,2	2,7
Omkostninger	14,0	35,1
Resultat før skat	-50,3	-66,7
	31.1.21	31.1.20
Igangværende og færdige projekter	82,3	102,8
Balancesum	213,8	279,6
Egenkapitalbinding	93,0	152,2

Udviklingen i projektbeholdningen i året, inkl. projekter i joint ventures, er en stigning på DKK 17,4 mio., jf. skema nedenfor:

DKK mio.	31.1.21	31.1.20
Færdigopførte projekter	13,2	40,6
Igangværende byggeri	51,6	9,3
Grunde og udviklingsomkostninger	116,5	114,0
I alt	181,3	163,9



Beddingen, Østre Havn, Aalborg
5.675 m² udlejningsboliger solgt til private investorer til aflevering i efteråret 2021.

PROJEKTER

Oversigten på næste side viser de væsentligste færdigopførte og påbegyndte projekter i projektporteføljen inden for development. Oversigten indeholder projekter i såvel 100 %-ejede selskaber som i joint ventures.

Herudover arbejder Agat Ejendomme med en række mindre og mellemstore projekter, primært boligprojekter, retailprojekter og kombinationer heraf. Projekterne vil fremgå af oversigten, når byggeriet af det enkelte projekt påbegyndes eller er nært forestående.

Projekt	Agats ejerandel af areal (m ²)	Agats ejerandel	Status
Færdigopførte			
Beddingen 7A, Østre Havn, Aalborg (restlejligheder)	300	50 %	43 ejerlejligheder, hvoraf 40 enheder er solgt og overdraget til køberne.
Smedegaarden, Holbæk	300	100 %	Oprindeligt 19 lejligheder, hvoraf ni er solgt og overdraget til køberne, og syv udlejede lejligheder er overført til koncernens ejendomsportefølje. Ud af de resterende tre lejligheder er to solgt med overtagelse i Q1 2021/22.
Igangværende byggeri			
Havnehus 2, Østre Havn, Aalborg	2.850	50 %	5.675 m ² boligudlejningsejendom solgt til private investorer. Byggeriet er i gang, forløber planmæssigt, og det færdige projekt forventes afleveret til investor i efteråret 2021.
P-hus, Østre Havn, Aalborg	3.975	50 %	P-hus bestående af 217 p-pladser, der er solgt til brugerne i området. Byggeriet er i gang, forløber planmæssigt, og de færdige p-pladser forventes overdraget til køberne i efteråret 2021.
Storbutik, Brønderslev	2.300	100 %	2.300 m ² storbutik udlejet til Harald Nyborg. Byggeriet er påbegyndt primo 2021 og forventes færdigt medio 2021. Ejendommen er solgt til en privat investor til aflevering ved færdiggørelse.
Grunde			
SporbyenScandia, Randers	49.500	50 %	Arealet omfatter de tidligere Bombardier togfabrikker og giver mulighed for udvikling af i niveauet 140.000 m ² blandede butikker, boliger, kontorer m.v., hvoraf ca. 41.000 m ² er solgt og overdraget til investorer.
Østre Havn, Aalborg	6.500	50 %	Resterende udviklingspotentiale, primært kontorer.
Boliger, Køge	3.000	100 %	3.000 m ² boligudlejningsejendom, som er solgt til Nectar Invest A/S. Byggeriet påbegyndes i sommeren 2021, og overdragelse til investor forventes at finde sted i efteråret 2022.
Storbutik, Brønderslev	1.000	100 %	1.000 m ² storbutik udlejet til T. Hansen. Byggeriet forventes påbegyndt inden for få måneder med færdiggørelse ultimo 2021. Ejendommen forventes solgt til private investorer.

RESTAKTIVITETER

Efter at der i løbet af de første måneder af 2020/21 er afleveret yderligere lejligheder til køberne i Bielany, Warszawa, består de væsentligste aktiviteter under restaktiviteter af drift, udlejning og optimering af koncernens outletcenter Outlet Arena Moravia i Ostrava, Tjekkiet, samt to grunde i Polen og to grunde i Letland.

Resultat før skat af restaktiviteterne i 2020/21 udgør DKK -70,0 mio. mod DKK -58,0 mio. året før. Resultatet er påvirket af en nedskrivning på DKK 45 mio. af Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet, i Q3 2020/21 og nedskrivninger på DKK 7,8 mio. af koncernens grunde i Letland i Q4 2020/21. Den underliggende drift udgør således DKK -17,2 mio. i 2020/21, hvoraf omkostninger udgør DKK 12,3 mio. Grundene i Polen og Letland genererer ingen løbende indtjening, og restaktiviteterne har også i 2020/21 nødvendiggjort en relativt stor omkostningsbase, som ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Omkostningerne er i løbet af året væsentligt reduceret og forventes i 2021/22 at udgøre i niveauet DKK 6 mio.

Outlet Arena Moravia åbnede i november 2018. Outlettet har været og er fortsat negativt påvirket af covid-19-pandemien. Outlettet blev lukket ned første gang i perioden 14. marts - 27. april 2020. Anden nedlukning kom i perioden 22. oktober - 3. december 2020, og centret er nu i sin tredje nedlukning, som indtil videre har varet siden 27. december 2020 og forventes at fortsætte foreløbigt indtil 6. april 2021.

Driften af outlettet er påvirket af, at lejeindtægterne i nedlukningsperioder er lave, og at der er anvendt ekstra markedsføringskroner i forbindelse med de to genåbninger. Herudover har flere lejere benyttet sig af en hjælpepakke, hvor regeringen har ydet kompensation på 50 % af lejen i en given periode, mod at udlejer ydede en rabat på 30 % af lejen.

Covid-19-pandemien har medført, at en række lejere har det svært, og flere lejere har været nødsaget til at afvikle deres aktiviteter. Uanset at der i årets løb er kommet nye lejere til, er udlejningsgraden i centret stort set uændret. Ledelsen forventer, at det fortsatte covid-19-udbrud vil medføre, at det tager endnu længere tid at opnå fuld udlejning med et tilfredsstillende lejeniveau, ligesom ledelsen forventer, at der i en periode fortsat vil være behov for lejetilskud og lign.

Tre nedlukninger inden for et år er ualmindeligt hårdt for dette relativt nye center, som fortsat er under indkøring. Det gør perspektiverne for centret på både kort og mellemlangt sigt sværere, og ledelsen forventer, at det fremtidige lejeniveau vil være under pres, ligesom tidshorizonten for at udvide centret er forlænget. Disse forøgede risici i relation til centret har medført, at ledelsen i regnskabsåret 2020/21 har nedskrevet DKK 45 mio. på aktivet. På trods af den aktuelle nedlukning er der forhandlinger med betydende lejere om at åbne butikker, når centret igen åbner.

DKK mio.	2020/21	2019/20
Omsætning	60,0	205,9
Bruttoresultat	-52,2	-27,5
Omkostninger	12,3	22,1
Resultat før skat	-70,0	-58,0
	31.1.21	31.1.20
Igangværende og færdige projekter	207,3	262,9
Balancesum	217,4	328,7
Egenkapitalbinding	52,3	84,8

Nedenfor er en opstilling af de tilbageværende restaktiviteter med angivelse af tiltag og status for hvert enkelt aktiv.

	Bogført værdi 31.1.21	Aktivitet
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet (Etape 1: 11.700 m ² opført, etape 2: 5.300 m ² ikke påbegyndt)	153,4	Etape 1 åbnede i november 2018 og er 79 % udlejet.
Grund, Bytom, Polen	30,5	Til salg via mægler.
Grund, Milgrāvja Street, Riga, Letland	6,1	Til salg via mægler.
Grund, Ulmana, Riga, Letland	7,5	Til salg via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	6,8	Til salg via mægler.
Øvrige, primært Bielany, Warszawa, Polen	3,0	
Restaktiviteter i alt	207,3	(31.10.20: DKK 214,1 mio., 31.1.20: DKK 262,9 mio.)

FORRETNINGSKONCEPT OG VIDENRESSOURCER

VISION OG STRATEGI

Agat Ejendomme ønsker at være et ejendomsselskab med stærke developer-kompetencer.

Det er selskabets formål:

- At drive et ejendomsselskab i Danmark
- At udvikle attraktive og relevante ejendomme i Danmark
- At sikre aktionærerne et langsigtet, attraktivt og stabilt afkast

Koncernens forretningsområder omfatter:

- Ejendomsportefølje
- Development i Danmark
- Restaktiviteter (ophørende)

Strategien for opbygning af ejendomsporteføljen baserer sig på egen udvikling af ejendomme, køb af helt eller delvist udviklede ejendomme og efterfølgende fortsat udvikling, modning og optimering af porteføljen.

Development-strategien baserer sig på projekter med god indtjening, relevans overfor lejer og investor, og med en kendt og minimeret risikoprofil og kapitalbinding.

FORRETNINGSOMRÅDER

Ejendomsportefølje

Porteføljen forventes på sigt at komme til at bestå af danske ejendomme, primært inden for boliger, kontorer og retail. Porteføljen vil bestå af ejendomme med stabiliseret cash flow, nyopførte ejendomme med gode udlejningsmuligheder og ejendomme med mulighed for optimering og udvikling.

Pr. 31. januar 2021 består porteføljen bl.a. af de danske aktiver Sillebroen Shopping og ejerandelene i BROEN Shopping og Ringsted Outlet, og indtil videre også af shoppingcentret Galeria Sandecja i Nowy Sącz i Polen.

Ledelsen fokuserer for nuværende på optimering af de eksisterende aktiver på aktuelt ca. DKK 1,2 mia., og porteføljen vil de kommende år blive udvidet med primært boligejendomme og/eller kontorejendomme.

Opbygning af ejendomsporteføljen kan ske ved køb af helt eller delvist udviklede ejendomme, når attraktive muligheder opstår, eller ved egen udvikling af ejendomme til porteføljen.

Det er ledelsens forventning, at driften af ejendomsporteføljen løbende vil bidrage med en stabil indtjening til koncernen. Vækstmål og andre strategiske målsætninger i relation til porteføljen, herunder udlejningsgrader, forrentningsprocenter, soliditet m.v., vil blive udmeldt i takt med opbygning af porteføljen over de kommende år.

Development

Forretningsområdet development omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark.

Agat Ejendomme ønsker at udvikle projekter med god indtjening, relevans overfor lejer og investor og med en kendt og minimeret risikoprofil og kapitalbinding.

Udviklingsaktiviteterne vil koncentrere sig om boligbyggerier, mindre og mellemstore retailprojekter og projekter med et miks af boliger og retail.

I kraft af den fortsatte befolkningstilvækst i de større byer og dermed et langsigtet, kontinuerligt behov for nye boliger, vil ledelsen fortsat søge at udvikle og gennemføre boligprojekter i de større byer under forudsætning af, at projekterne kan gennemføres med en acceptabel risikoprofil og kapitalbinding.

Ledelsen ønsker fortsat at have en spredning i projektporteføljen, men prioriterer at gennemføre mindre projekter, hvor gennemløbstiden er relativ hurtig, og hvor der kan opnås en fornuftig indtjening med lav risiko og uden en større kapitalbinding over længere tid.

Ledelsens udgangspunkt for igangsætning af projekter er fortsat, at de skal være helt eller delvist forhåndssolgt til investorer, og at der bindes et minimum af kapital heri, medmindre det færdige projekt vurderes at være relevant for selskabets ejendomsportefølje.

Agat Ejendomme som bindeled mellem interessenter i et projekt

Agat Ejendomme ønsker fortsat at være en attraktiv samarbejdspartner inden for udvikling af fast ejendom, hvor samspillet med kunder, lejere og investorer er baseret på indsigt og gensidig tillid. Agat Ejendomme har gennem årene opbygget et stort netværk blandt lejere og investorer og vil også fremadrettet være det resultatskabende og kreative bindeled mellem lejere, investorer, myndigheder, arkitekter, entreprenører og andre samarbejdspartnere.

I samarbejde med lejere og investorer planlægger og tilrettelægger Agat Ejendomme nybygning, udbygning og ombygning af fast ejendom med udgangspunkt i lejernes behov og investorernes ønsker. Koncernen udvikler projekterne, hvilket bl.a. indebærer opnåelse af myndighedstilladelser, udlejning, byggestyring og kontrahering med entreprenørvirksomheder og underleverandører til udførelse af byggeopgaverne.

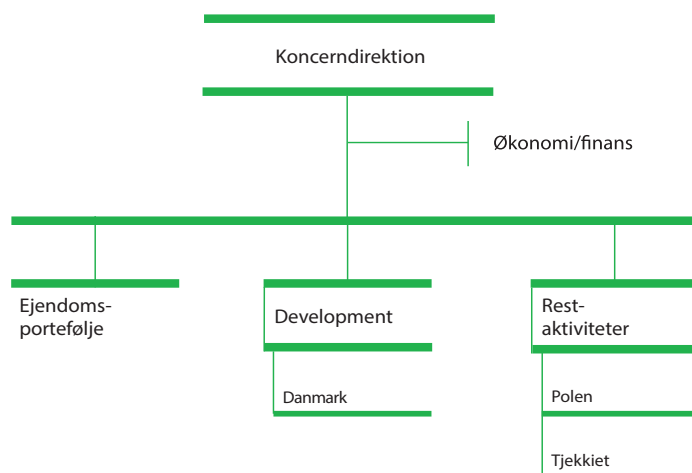
VIDENRESSOURCER

Agat Ejendomme driver en ejendomsportefølje, hvor ejendommene hovedsageligt er shopping- og outletcentre. Det er derfor afgørende, at de involverede medarbejdere, både interne og eksterne, har kompetencer inden for optimering og drift af centre, asset management- og udlejningskompetencer, herunder gode relationer til lejerne samt god indsigt i administrative forhold.

Agat Ejendomme udvikler projekter af høj kvalitet. Sammen med medarbejdernes viden og kompetencer spiller koncernens tætte relationer til lejere og investorer en afgørende rolle i forhold til at minimere risiciene i de enkelte projekter. Dette er forudsætningen for at udvikle og i nogle tilfælde drive projekter, der skaber tilfredshed hos både lejere og investorer, og som sikrer koncernen en tilfredsstillende indtjening på de enkelte development-projekter.

Ledelsesstruktur

Den overordnede ledelsesstruktur i koncernen ser således ud:



Medarbejderne

Medarbejdernes viden og kompetencer er afgørende for værdiskabelsen i Agat Ejendomme, og Agat Ejendomme søger løbende at have en optimal sammensætning af medarbejdere med kompetencer inden for de væsentlige områder i forbindelse med både ejendomsdrift og udvikling af fast ejendom. Koncernens medarbejdere i development er fordelt på fagspecifikke områder: Projektudviklere, projektcontrollere samt ingeniører.

ØKONOMISKE STYREMÅL

For at kunne sikre et fremadrettet finansielt beredskab arbejdes der med både soliditets- og likviditetsstyremål i den samlede koncern.

Koncernen har over for sin hovedbankforbindelse påtaget sig på koncernniveau at opfylde en soliditet på minimum 30 %, målt ved aflægelse af delårs- og årsrapporter.

Koncernens soliditetscovenant er opfyldt i regnskabsåret.

RISIKOFORHOLD

RISIKOSTYRING

I forbindelse med fastlæggelse af Agat Ejendomes strategi og overordnede mål har bestyrelsen og direktionen identificeret de væsentligste forretningsmæssige risici og arbejder kontinuerligt på at sikre en effektiv risikostyring.

I ejendomsporteføljen er fokus på kort sigt at optimere eksisterende aktiver, primært shopping- og outletcentre. Herudover vil fokus være på risikospredning, og porteføljen forventes på sigt at blive udvidet med primært boligejendomme og/eller kontorejendomme.

Ledelsen har desuden særligt fokus på, at development-projekter alene igangsættes ud fra nøje bevidsthed om, at den forventede indtjening står mål med projektets kompleksitet, gennemløbstid, kapitalbinding og ressourceindsats i øvrigt. Ledelsens udgangspunkt for igangsætning af projekter er, at de er helt eller delvist forhåndssolgt til investorer, og at der bindes et minimum af kapital, alternativt at bestyrelsen har besluttet, at projektet skal indgå i ejendomsporteføljen.

Ledelsen har til stadighed styrket fokus på den finansielle styring i koncernen og på at styrke det finansielle beredskab, herunder at styre og optimere Agat Ejendomes låntagning. Elementer i koncernens risikostyring er bl.a. det omtalte soliditetsmål for koncernen.

Som et led i en bredere vurdering af potentielle risici og knaphedsfaktorer behandler bestyrelsen løbende forhold omkring bl.a. projektportefølje, ejendomme, markedsforhold, finansiering, IT og personale.

Der sker en løbende rapportering til bestyrelsen vedrørende koncernens risikoforhold, ligesom risikoforhold indgår som et væsentligt element i beslutningsgrundlaget for alle større projekter.

De væsentligste risici for koncernen, udover generelle risici, er beskrevet nedenfor.

FORRETNINGSMÆSSIGE RISICI

De væsentligste forretningsmæssige risici for Agat Ejendomme er generelt de almindeligt forekommende risici inden for ejendomsbranchen.

Som en helt særlig risiko kan nævnes den aktuelle covid-19-pandemi. Langt hovedparten af koncernens ejendomsportefølje er shoppingcentre eller outletcentre, som alle efter politiske tiltag i de enkelte lande i overvejende grad har været lukket ned over flere omgange siden marts 2020.

På trods af hjælpepakker til virksomhederne kan der blive behov for flere lejerabatter til lejerne, og det må forventes, at det i en periode vil være sværere at udleje eller genudleje ledige lokaler. Der er ligeledes risiko for, at flere lejere ikke evner eller har viljen til at betale husleje i en periode eller som følge af manglende økonomisk formåen kommer til at lukke permanent. Ledelsen har søgt at tage højde for disse forhold i værdiansættelserne pr. 31. januar 2021, men der er risiko for, at krisen bliver mere langvarig, eller at koncernens nettoglejndtægter bliver mindre end forventet, hvilket kan forværre den negative effekt på koncernen i forhold til, hvad der p.t. forventes.

I relation til koncernens ejendomsportefølje, der i al væsentlighed består af shopping- og outletcentre, er de væsentligste forretningsmæssige risici, ud over de generelle for branchen og ovenstående væsentlige risiko vedrørende covid-19-pandemien, følgende:

- Agat Ejendomme er afhængig af detailhandlen. En negativ udvikling inden for detailhandlen, f.eks. som følge af konjunkturudviklingen eller øget e-handel, kan medføre lavere efterspørgsel efter butiksljemål og dermed både lavere lejeindtægter og lavere ejendomspriser for koncernen, og effekten kan være væsentlig.
- Det er væsentligt, at de enkelte færdigopførte centre i drift kan tiltrække et tilfredsstillende antal kunder og opnå en tilfredsstillende omsætning, idet dette er afgørende for de enkelte lejeres evne til at betale husleje til koncernen og for udlejningssituationen generelt, herunder mulighederne for genudlejning. Såfremt centrene oplever større fald i antal kunder og omsætning, kan det have væsentlig negativ betydning for koncernen.
- På koncernens ejendomme i drift har koncernen tillige en udlejningsrisiko i relation til de lejeaftaler, som udløber, mens koncernen ejer de pågældende ejendomme. Såfremt koncernen ikke formår at forny disse aftaler, indgå nye lejeaftaler, eller at aftalerne indgås på ringere vilkår, kan det få væsentlig negativ betydning for koncernen.
- En del af koncernens lejeindtægter indeholder en omsætningsbestemt andel. Koncernens samlede lejeindtægter under disse lejeaftaler afhænger til dels af lejers evne til at opretholde en vis omsætning i de pågældende lejemål. Andelen af en sådan omsætningsafhængig leje kan variere betydeligt afhængig af brandets, butikkens og varenes karakter. Såfremt lejer ikke evner at oppebære tilstrækkelig omsætning til, at den forventede omsætningsbestemte lejeindtægt realiseres, kan det have væsentlig negativ betydning for koncernen.

I relation til koncernens development-aktiviteter udgør de væsentligste forretningsmæssige risici ud over de generelle for branchen føl-

gende:

- Som developer er koncernens indtjening i dette forretningsområde afhængig af tilgangen af nye projekter og dermed afhængig af en fremtidig tilgængelighed af nye byggegrunde og myndighedstilladelser (planlov, lokalplaner, byggetilladelser m.v.) vedrørende placering, størrelse og anvendelse af ejendommene.
- Koncernen arbejder på de enkelte projekter ud fra både overordnede og detaljerede tidsplaner. Tidsfaktoren er afgørende både i forhold til overholdelse af indgåede aftaler med lejere og investorer og er væsentlig i forhold til at sikre den planlagte fremdrift på det enkelte projekt og dermed den forventede indtjening i koncernen. Udskydelse af det enkelte projekt kan bl.a. medføre, at lejekontrakter bortfalder, at lejere har krav på erstatning, og i sidste ende at en eventuel investor ikke længere er forpligtet til at købe projektet.
- I de tilfælde, hvor en aftale om salg indgås, før alle lejeaftaler i projektet er endeligt aftalt, påtager koncernen sig en kalkuleret risiko for, at de resterende lejemål ikke kan udlejes på vilkår, der sikrer en tilfredsstillende avance.
- På de solgte projekter igangsættes byggeriet først, når koncernen har en forventning om at kunne opfylde de krav fra investor, som gør, at salget vil kunne effektueres endeligt. Der er typisk tale om krav, som det ligger inden for koncernens kompetenceområde at løfte. Såfremt salget alligevel ikke effektueres, kan koncernen i sidste ende selv stå med den pågældende ejendom og dermed have en ikke-forventet pengebinding i projektet.
- I det omfang, der ikke er sikret parallelitet i aftalegrundlaget med f.eks. investorer og entreprenører, påtager koncernen sig en ekstra risiko i projektudviklingen og kan risikere at skulle udbedre mangler eller andre forhold, som entreprenøren enten ikke er forpligtet til eller ikke kan honorere.
- Der er i nogle få af koncernens development-projekter uafklarede kommercielle forhold, herunder bl.a. risiko for en købesumregulering på et af koncernens projekter. Ledelsen har reserveret hertil, men der er risiko for afvigelser, og at beløbet bliver betydeligt, idet ledelsen ikke har konkret viden til at kunne udregne købesumreguleringens størrelse.

I relation til koncernens restaktiviteter er de væsentligste forretningsmæssige risici identiske med de risici, der er nævnt ovenfor, hvor også koncernens outletcenter i Ostrava er afhængig af, at der kan tiltrækkes et tilfredsstillende antal kunder, at der kan opnås en tilfredsstillende omsætning i centret, at tomme lokaler kan lejes ud osv.

FINANSIELT BEREDSKAB

Den nuværende covid-19-pandemi har negativ effekt på koncernen. De væsentligste risikofaktorer i forhold til koncernens finansielle beredskab er de endnu uafklarede tvister og kommercielle forhold på et af koncernens projekter gennemført i tidligere år. Skulle afklaringen af disse medføre et større likviditetstræk end forventet, er der risiko for, at likviditeten bliver knap. Koncernen har imidlertid forskellige manøvreringsmuligheder i forhold til at sikre det nødvendige finansielle beredskab. Ultimativt kan det dog betyde, at koncernen ikke har tilstrækkelig likviditet til rådighed til at svare sine forpligtelser. Koncernen har aktuelt et tilfredsstillende likviditetsberedskab og forventer også at have tilstrækkelig likviditet indtil udløbet af indeværende regnskabsår.

FINANSIELLE RISICI

Finansiering og likviditetsrisici

Det er afgørende for Agat Ejendomme at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab, og at der er mulighed for at opnå finansiering af ejendomme og projekter. Det er ledelsens opfattelse, at der i årets løb har været gode muligheder for at opnå finansiering af nye projekter, men at kreditinstitutterne fortsat er forsigtige, hvorved der ikke nødvendigvis opnås samme muligheder for finansiering som i tidligere år. Mulighederne varierer dog fra projekt til projekt afhængig af type, beliggenhed og status, herunder udlejning og salg. Dette medfører, at der også fra kreditinstitutterne forventes skærpede krav til ejendommene og projekterne for at opnå en tilfredsstillende finansiering.

Koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter består af både drifts- og projektfinsiering. Agat Ejendomme har en overordnet aftale med koncernens hovedbankforbindelse om såvel drifts- som projektfinsiering. Engagementet, der sædvanligvis genforhandles årligt, er i december 2020 i forbindelse med den gennemførte kapitaludvidelse forlænget til 31. marts 2022, dog således at koncernens driftskreditrammer, som aktuelt udgør DKK 24 mio., inden udgangen af januar 2022 skal nedbringes med DKK 8 mio. til DKK 16 mio. Denne nedbringelse er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og indgår i koncernens likviditetsbudgetter.

Koncernen har herudover aftaler om projektfinsiering i forskellige banker i Danmark og udlandet og vil også fremover være afhængig af at kunne indgå aftaler om finansiering af både ejendomme i porteføljen og af development-projekter.

En række låneaftaler indeholder krydsmisligholdelsesbestemmelser, således at långiver kan betragte misligholdelse af en låneaftale som misligholdelse af en række andre låneaftaler. Andre låneaftaler indeholder projektrelaterede betingelser (covenants), som koncernen er forpligtet til at overholde. Koncernen er også over for koncernens hovedbankforbindelse forpligtet til at overholde visse betingelser (soliditetscovenants). Såfremt betingelserne i låneaftalerne ikke overholdes, kan det betyde, at drifts- og/eller projektkreditter opsiges.

I mange af koncernens låneaftaler har bankerne diskretionær mulighed for at opsige engagementet. I disse tilfælde afhænger opretholdelse af finansieringen derfor af bankens subjektive vurdering af boniteten og rentabiliteten i det pågældende engagement samt af værdien af de af koncernen stillede sikkerheder. Såfremt koncernen ikke lever op til sine forpligtelser i henhold til sådanne aftaler med bankerne, er der risiko for, at aftalerne opsiges. Der er risiko for, at Agat Ejendomme ikke har et tilstrækkeligt kapitalberedskab til at kunne honorere betydelige indfrielseskrav.

Kreditrisici

Kreditrisici knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier. Agat Ejendomme har ikke væsentlige kreditrisici i relation til de enkelte kunder i development, da ejendomsretten til de solgte projekter først overgår til køber mod betaling.

Renterisici

En del af koncernens rentebærende gæld er variabelt forrentet. Dette betyder, at stigende renter vil øge koncernens renteomkostninger. En renteændring på et procentpoint af den variabelt forrentede gæld, inklusive gæld i joint ventures, vil medføre en umiddelbar efter-skat-effekt for Agat Ejendomme på ca. DKK 4,1 mio. Det vurderes løbende, hvorvidt renterisici skal søges afdækket ved indgåelse af renteswap eller lignende. Herudover vil stigende renter alt andet lige påvirke investorenes afkastkrav og dermed prisen på fast ejendom.

Valutarisici

De væsentligste valutarisici vurderes primært at relatere sig til de udenlandske dattervirksomheders nettoresultater, interne mellemregninger og valutakursreguleringer af koncernens investeringer i udenlandske dattervirksomheder. Der henvises i øvrigt til koncernregnskabet note 26.

JURIDISKE RISICI

Agat Ejendomme indgår løbende en række aftaler med forskellige kontrahenter, bl.a. investorer, entreprenører, lejere m.v. Aftalerne indebærer muligheder og risici, der bliver vurderet og afdækket inden indgåelse af aftaler. Koncernen er fra tid til anden involveret i tvister og retssager og er aktuelt involveret i flere tvister og voldgiftssager, primært i relation til Strædet, Køge, samt enkelte uafklarede kommercielle forhold, også relateret til Strædet, Køge. Der er foretaget en vurdering af de enkelte forhold og på den baggrund foretaget reservationer til imødegåelse heraf. Uanset at ledelsen mener at have vurderet alle betydende risici, er der en risiko for, at der kan komme afvigelser, og afvigelserne kan være betydelige.

RISICI I FORBINDELSE MED REGNSKABS AFLÆGGELSE

I forbindelse med ledelsens praktiske anvendelse af koncernens regnskabspraksis foretages en række væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har betydelig indflydelse på årsrapporten, særligt for så vidt angår måling af en række aktiver. En væsentlig del af balancen i koncernen består af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi, og igangværende og færdige projekter, hvor vurderingen af eventuelle nedskrivningsbehov sker med udgangspunkt i en konkret vurdering af hvert enkelt projekt, herunder foreliggende projektbudgetter og forventninger til fremtidige udviklingsmuligheder. For nærmere omtale heraf henvises til koncernregnskabet note 2.

AKTIONÆRFORHOLD**AKTIEINFORMATION**

Fondsbørs	Nasdaq Copenhagen
Index	SmallCap
Aktiekapital	DKK 117.783.335
Nominel stykstørrelse	DKK 1
Antal aktier	117.783.335 stk.
Aktieklasser	Én
Antal stemmer pr. aktie	Én
Stemmeretsbegrænsning	Nej
Begrænsninger i omsættelighed	Nej
Fondskode	DK0010258995

Agat Ejendomme A/S' aktie blev pr. 31. januar 2021 noteret til kurs DKK 1,815, svarende til en markedsværdi på DKK 214 mio.

EJERKREDS OG AKTIEBESIDDELSER

Antallet af navnenoterede aktionærer er faldet fra 5.458 primo regnskabsåret til 4.965 ultimo regnskabsåret. De navnenoterede aktionærer repræsenterer 91,84 % pr. 31. januar 2021 (31.1.20: 92,94 %) af aktiekapitalen. Efterfølgende tabel viser ejerstrukturen i Agat Ejendomme A/S pr. d.d. som oplyst til Nasdaq Copenhagen i henhold til Kapitalmarkedsloven, § 30.

Aktionærer over 5 %	Ejer- og stemmeandel i %
Strategic Capital ApS / Strategic Investments A/S (Kim Mikkelsen) København, Danmark	18,87 %
Kirk & Thorsen Invest A/S og Thorsen A/S (Peter Thorsen) Vejle, Danmark	15,58 %
Harald Nyborg A/S og Dava 1 ApS (Kurt Daell) Charlottenlund, Danmark	9,89 %

Nedenstående tabel viser fordelingen af aktier blandt bestyrelse og direktion.

	Antal aktier *)	Ejer- og stem- meandel i %	Årets ændring i antal aktier
Bestyrelse:			
Peter Thorsen	18.354.958	15,58 %	4.012.218
Henrik Heideby	150.000	0,13 %	0
Arne Gerlyng-Hansen	303.253	0,26 %	48.720
Michael Bruhn	0	0,00 %	0
Karen Mosbech	13.655	0,01 %	0
Direktion:			
Robert Andersen	1.133.489	0,96 %	466.822
Vivi Sørensen	10.935	0,01 %	0
I alt	19.966.290	16,95 %	4.527.760

*) Beholdningerne indbefatter husstandens beholdninger samt selskaber kontrolleret af ovenstående personer.

KAPITAL- OG AKTIESTRUKTUR

Agat Ejendomme A/S' aktier er ikke opdelt i klasser, og ingen aktier er tillagt særlige rettigheder eller begrænsninger. Hver aktie giver ret til én stemme. Agat Ejendommens vedtægter indeholder ingen begrænsninger på ejerskab, antallet af aktier den enkelte kan råde over eller aktiernes omsættelighed. Da alle aktionærer derved er lige stillet, er det bestyrelsens opfattelse, at den valgte aktiestruktur er den mest hensigtsmæssige.

Selskabets ledelse vurderer løbende koncernens kapitalstruktur og behovet for eventuelle tilpasninger hertil. Overordnet set er det ledelsens mål at sikre en kapitalstruktur, som understøtter koncernens indtjeningsmuligheder, og som samtidig sikrer et for koncernen så optimalt forhold som muligt mellem egenkapital og fremmedkapital for derved at maksimere afkastet til selskabets aktionærer. Det er

ledelsens vurdering, at den nuværende kapital- og aktiestruktur er i overensstemmelse hermed.

EJERAFTALER

Ledelsen er ikke bekendt med ejeraftaler indgået mellem Agat Ejendomme A/S' aktionærer.

REGLER FOR ÆNDRING AF SELSKABETS VEDTÆGTER

Agat Ejendomme A/S' vedtægter kan alene ændres ved generalforsamlingsbeslutning i overensstemmelse med selskabsloven. Aktionærer skal skriftligt over for bestyrelsen fremsætte krav om optagelse af et bestemt emne på dagsordenen til den ordinære generalforsamling. Fremsættes kravet senest 6 uger før generalforsamlingen skal afholdes, har aktionæren ret til at få emnet optaget på dagsordenen. Modtager bestyrelsen kravet senere end 6 uger før generalforsamlingens afholdelse, afgør bestyrelsen, om kravet er fremsat i så god tid, at emnet kan optages på dagsordenen.

På en generalforsamling kan alene tages beslutning om de forslag, der har været optaget på dagsordenen og ændringsforslag hertil. Hvis der på generalforsamlingen skal behandles forslag til vedtægtsændringer, skal hovedindholdet af disse angives i indkaldelsen. Til vedtagelse af beslutning om ændringer af selskabets vedtægter kræves, at beslutningen tiltrædes af mindst 2/3 af såvel de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede, stemmeberettigede aktiekapital.

AKTIEBASEREDE INCITAMENTSPROGRAMMER

Agat Ejendomme har aktuelt ingen aktiebaserede incitamentsprogrammer.

UDBYTTE OG UDBYTTEPOLITIK

Det er Agat Ejendommens langsigtede målsætning at udbetale en andel af årets resultat som udbytte, alternativt via et aktietilbagekøbsprogram. Dette vil altid ske under hensyntagen til koncernens kapitalstruktur, soliditet, likviditetssituation og planer for investeringer.

GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er Agat Ejendomme A/S' øverste myndighed i alle forhold med de begrænsninger, der er fastlagt i dansk lovgivning og Agat Ejendomme A/S' vedtægter. Den ordinære generalforsamling skal afholdes i Agat Ejendomme A/S' hjemstedskommune så betids, at de for selskabet gældende frister for afholdelse af generalforsamling og indsendelse af årsrapport kan overholdes. Generalforsamlinger indkaldes af bestyrelsen.

Ekstraordinære generalforsamlinger afholdes efter en generalforsamlings- eller bestyrelsesbeslutning, på begæring af Agat Ejendomme A/S' revisorer eller efter skriftlig anmodning til bestyrelsen fra aktionærer, der ejer mindst 5 % af den samlede aktiekapital.

Alle anliggender, bortset fra vedtægtsændringer eller beslutning om selskabets opløsning, afgøres ved almindeligt stemmeflertal, medmindre lovgivningen foreskriver andet, jf. selskabets vedtægter, § 6.

Selskabets generalforsamlinger kan afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Deltagelse i sådanne generalforsamlinger finder sted via internettet, på selskabets hjemmeside eller via videokonference.

EJERBOG/NAVNOTERING AF AKTIER

Selskabets ejerbog føres af VP Securities A/S, Weidekampsgade 14, 2300 København S. Alle aktier registreres elektronisk i VP Securities A/S gennem en dansk bank eller andet institut, der er godkendt til at blive registreret som kontoførende for aktierne. Aktierne skal lyde på navn og kan ikke transporteres til ihændeoveren.

BESTYRELSENS BEFØJELSER

Mulighed for udstedelse af nye aktier

Bestyrelsen er frem til 23. juni 2025 bemyndiget til at forhøje selskabskapitalen ved udstedelse af nye kapitalandele i en eller flere udstedelser med fortegningsret for selskabets nuværende aktionærer med en samlet nominel værdi på op til kr. 98.153.335. Sådant kapitalforhøjelse kan ske til en kurs, der er lavere end markedskursen og kan alene ske ved kontant indbetaling. Bestyrelsen har denne bemyndigelse for at have mulighed for at optimere finansierings- og kapitalstrukturen i koncernen.

Bestyrelsen var endvidere frem til 23. juni 2025 bemyndiget til at forhøje selskabskapitalen ved udstedelse af nye kapitalandele i en eller flere udstedelser uden fortegningsret for selskabets hidtidige kapitalejere med en samlet nominel værdi på op til kr. 19.630.000. Denne bemyndigelse blev udnyttet fuldt ud af bestyrelsen i december 2020.

Egne aktier

Bestyrelsen blev på den ordinære generalforsamling i juni 2020 på ny bemyndiget til på selskabets vegne at erhverve egne aktier for op til 10 % af den samlede aktiekapital for dermed at have mulighed for at optimere kapitalstrukturen i koncernen. Bemyndigelsen gælder for

en periode på fem år fra beslutningen på generalforsamlingen.

INSIDERREGLER

Ledelsens og medarbejdernes handel med selskabets aktier finder kun sted i en 6-ugers periode efter offentliggørelse af selskabets års- og delårsrapporter og eventuelle andre dækkende regnskabsmeddelelser. Såfremt ledelse eller medarbejdere er i besiddelse af intern viden, som kan påvirke kursdannelsen, må disse ikke handle, selv om 6-ugers perioden løber.

INVESTOR RELATIONS

Agat Ejendomme har som målsætning at opretholde et højt informationsniveau over for investorer og aktionærer. Ledelsen har derfor vedtaget en kommunikationsstrategi og IR-politik. Den skal være medvirkende til at sikre, at der kommunikeres åbent og klart til alle interessenter, herunder at information videregives under hensyntagen til princippet om lige behandling af investorer.

Selskabet offentliggør kvartals- og årsrapporter, og selskabets hjemmeside, www.agat.dk, indeholder bl.a. udsendte selskabsmeddelelser flere år tilbage, opdaterede aktiekurser og oplysninger om koncernens ejendomme og projekter. Selskabsmeddelelser og anden tilgængelig investorinformation udarbejdes alene på dansk.

Tre uger op imod regnskabsafslæggelse hvert kvartal oplyser selskabet ikke om markedsmæssige og regnskabsmæssige forhold eller om selskabets aktuelle udvikling og stilling. I disse IR-tavshedsperioder tilstræber selskabets ledelse så vidt muligt ikke at afholde investormøder eller lignende.

Herudover er der link til yderligere oplysninger om Agat Ejendomme A/S-aktien på Nasdaq Copenhagens hjemmeside (www.nasdaqomxnordic.com). Desuden henvises til beskrivelsen af Corporate Governance på selskabets hjemmeside www.agat.dk.

VÆSENTLIGE AFTALER DER ÆNDRES ELLER UDLØBER, HVIS KONTROLLEN MED SELSKABET ÆNDRES

Agat Ejendomme har ikke indgået aftaler, der ophører eller skal genforhandles, hvis kontrollen med koncernen ændres.

FINANSKALENDER

Finanskalender	
Ordinær generalforsamling	22. april 2021
Delårsrapport, 1. kvartal 2021/22	14. juni 2021
Delårsrapport, 1. halvår 2021/22	16. september 2021
Delårsrapport, 1.-3. kvartal 2021/22	14. december 2021

GOD SELSKABSLEDELSE

Agat Ejendommens bestyrelse og direktion har til stadighed fokus på god selskabsledelse, og bestyrelsens stillingtagen til anbefalingerne revurderes mindst én gang årligt. På enkelte punkter følger selskabet ikke anbefalingerne, men redegør i stedet for, hvorfor selskabet afviger fra den konkrete anbefaling. Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet lever op til gældende anbefalinger for god selskabsledelse.

En detaljeret gennemgang af bestyrelsens stillingtagen til Komitéen for god Selskabsledelses anbefalinger kan findes på <https://agat.dk/selskabsledelse-2020-21/>

De af Komitéens anbefalinger, der ikke efterleves, er følgende:

Samfundsansvar

Med baggrund i selskabets størrelse, aktiviteter og de markeder, hvor koncernen opererer, har bestyrelsen besluttet ikke at vedtage politikker for selskabets samfundsansvar. Det vurderes løbende, hvorvidt der er behov for at vedtage politikker på området.

Whistleblower-ordning

Henset til selskabets og organisationens relativt begrænsede størrelse og den flade organisationsstruktur i koncernen, har bestyrelsen indtil videre ikke vurderet, at der er behov for etablering af en egentlig whistleblowerordning.

BESTYRELSEN

Sammensætning og regler for udpegning og udskiftning

Ifølge selskabets vedtægter skal bestyrelsen bestå af fire til syv medlemmer. Bestyrelsen består aktuelt af fem generalforsamlingsvalgte medlemmer. Det er ledelsens vurdering, at bestyrelsens sammensætning er hensigtsmæssig i forhold til selskabets aktuelle aktiviteter og behov. Det er opfattelsen, at den nuværende bestyrelse besidder de finansielle, strategiske og forretningsmæssige kompetencer, som kræves af en virksomhed som Agat Ejendomme. Bestyrelsesmedlemmer vælges på generalforsamlingen for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsens kompetencer dækker bredt og omfatter bl.a. kompetencer inden for strategisk ledelse, kapitalforhold, ejendomsbranchen, detailhandel, risikovurdering og –styring, investor relations, forretningsudvikling samt regnskabsmæssige og finansielle forhold.

De enkelte bestyrelsesmedlemmers kompetencer fremgår under Bestyrelsen. Alle bestyrelsesmedlemmer vurderes af bestyrelsen uafhængige af selskabet.

Selvevaluering

Bestyrelsen foretager én gang årligt en systematisk evaluering af bestyrelsens arbejde og kompetencer med henblik på til stadighed at forbedre og effektivisere bestyrelsesarbejdet.

Ved den seneste selvevaluering af bestyrelsens arbejde blev det vurderet, at bestyrelsens sammensætning er hensigtsmæssig i forhold til selskabets aktuelle aktiviteter og behov, og at bestyrelsen besidder de finansielle, strategiske og forretningsmæssige kompetencer, som kræves af en virksomhed som Agat Ejendomme, og at fire til fem bestyrelsesmedlemmer er hensigtsmæssigt i forhold til selskabets behov. Herudover blev det konkluderet, at samarbejdet med direktionen fungerer tilfredsstillende. Bestyrelsen vurderede, at Agat Ejendomme er godt på vej i transformationen til et ejendomsselskab med developer-kompetencer og aktiviteter alene i Danmark, men at de realiserede resultater endnu ikke er tilfredsstillende. Arbejdet i de enkelte udvalg vurderes også at fungere tilfredsstillende.

VEDERLAG TIL BESTYRELSEN

Bestyrelsen aflønnes med et fast vederlag og er ikke omfattet af selskabets bonus- og incitamentsprogrammer. Bestyrelsesmedlemmernes honorar beregnes med udgangspunkt i et grundhonorar, hvor formanden modtager tre gange grundhonoraret, mens næstformanden modtager to gange grundhonoraret. Grundhonoraret for 2020/21 udgjorde DKK 160.000. Honorar for deltagelse i bestyrelsesudvalg udgjorde i 2020/21 følgende:

- Revisionsudvalg: DKK 50.000 pr. medlem, dog DKK 100.000 til formanden.
- Nomineringsudvalg: DKK 25.000 pr. medlem, herunder formanden.
- Vederlagsudvalg: DKK 25.000 pr. medlem, herunder formanden.

VEDERLAG TIL DIREKTIONEN

Vederlagspolitik

Bestyrelsen vurderer og fastlægger hvert år direktionens aflønning efter indstilling fra vederlagsudvalget. Bestemmende for den samlede lønpakke og sammensætningen heraf er de opnåede resultater, direktionens kompetencer samt bestyrelsens ønske om at sikre selskabets fortsatte mulighed for at tiltrække, fastholde og motivere kvalificerede direktører. Heri indgår hensyn til selskabets situation og udvikling generelt. Bestyrelsen vurderer hvert år direktionens aflønning i forhold til ledelser i andre selskaber med internationale aktiviteter og af sammenlignelig karakter i øvrigt.

Direktionens aflønning består af en fast del og en variabel del. Den variable aflønning består af henholdsvis en kortsigtet og en langsigtet incitamentsordning. Den samlede lønpakke består af fast løn, bonus, bidragsbaseret pension på 2 % af grundlønningen, benefits, herunder bil, telefon, IT, avis og sundhedsforsikringer samt warrants.

Vederlagspolitikken, der senest er godkendt på generalforsamlingen i 2020, fremgår af selskabets hjemmeside www.agat.dk.

Vederlag

Vederlag til hvert enkelt direktionsmedlem fremgår af koncernregnskabs note 7. Vederlaget for 2020/21 er baseret på de senest godkendte retningslinjer. Direktionen er dog p.t. ikke omfattet af aktiebaserede incitamentsprogrammer.

Fastholdelses- og fratrædelsesordninger

I direktørkontrakterne er det aftalt, at i tilfælde af afnotering af selskabets aktier skal varslet ved selskabets opsigelse af direktøren inden for en periode på 12 måneder efter en sådan afnotering udgøre 24 måneder.

Herudover kan hver direktør senest tre måneder efter indtræden af en ekstraordinær begivenhed (change of control) opsiges ansættelsesforholdet til fratrædelse efter 12 måneder og kræve at blive fritstillet i opsigelsesperioden, hvorefter direktøren i opsigelsesperioden modtager sædvanlig aflønning.

Direktionen er ikke omfattet af øvrige særlige fratrædelsesordninger. Direktionsmedlemmernes opsigelsesvarsel udgør 12 måneder fra selskabets side og seks måneder fra direktørens side.

Det er selskabets politik at sikre, at selskabets direktører gives et incitament til at arbejde optimalt i selskabets og aktionærernes interesser i tilfælde af fusion, overtagelsestilbud eller andre ekstraordinære situationer. På denne baggrund kan der efter bestyrelsens konkrete skøn aftales en fastholdelsesbonus, som indebærer, at direktørerne oppebærer et særligt vederlag, dog maksimalt svarende til 12 måneders

fast gage, eksempelvis i tilfælde af at selskabet fusioneres med et andet selskab, eller at selskabets aktiviteter i sin helhed overtages af et andet selskab i overensstemmelse med generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSESUDVALG

Bestyrelsesudvalgene består af et revisionsudvalg, et nomineringsudvalg og et vederlagsudvalg. Kommissorium for hvert udvalg og udvalgenes sammensætning, herunder hvem der er medlem med særlige kvalifikationer, fremgår af Agat Ejendomes hjemmeside. Herudover fremgår de væsentligste aktiviteter i årets løb og antallet af afholdte møder for hvert udvalg.

Ingen af udvalgene har selvstændig beslutningskompetence, og udvalgene skal alene forberede beslutninger, der træffes i bestyrelsen. Bestyrelsen bevarer således det fulde ansvar for de beslutninger, der træffes efter indstilling fra udvalgene.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR MANGFOLDIGHED, JF. ÅRL § 99B

Agat Ejendomme har valgt at præsentere den lovpligtige redegørelse for mangfoldighed på selskabets hjemmeside i stedet for i ledelsesberetningen. Redegørelsen kan findes på <https://agat.dk/lovpligtig-redegorelse-om-mangfoldighed-2020-21/>

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE, JF. ÅRL § 107B

Agat Ejendomme har valgt at præsentere den lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse på selskabets hjemmeside i stedet for i ledelsesberetningen. Redegørelsen kan findes på <https://agat.dk/lovpligtig-redegorelse-for-virksomhedsledelse-jf-arl-%c2%a7-107b-2020-21/>

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR, JF. ÅRL § 99A

Agat Ejendomme har valgt at præsentere den lovpligtige redegørelse for samfundsansvar på selskabets hjemmeside i stedet for i ledelsesberetningen. Redegørelsen kan findes på <https://agat.dk/2020-21-lovpligtig-redegorelse-for-samfundsansvar/>

BESTYRELSEN

Navn	Født	Indtrådt	Udløb valgperiode	Uafhængighed ¹⁾	Revisionsudvalg ²⁾	Nomineringsudvalg ²⁾	Vederlagsudvalg ²⁾
Peter Thorsen (bestyrelsesformand)	1966	2012	April 2021	Uafhængig	M	F	F
Henrik Heideby (næstformand)	1949	2015	April 2021	Uafhængig	F		M
Arne Gerlyng-Hansen	1956	2013	April 2021	Uafhængig		M	
Michael Bruhn	1959	2017	April 2021	Uafhængig	M		M
Karen Mosbech	1957	2019	April 2021	Uafhængig		M	

Jf. afsnit 3.2.1 i Anbefalinger for god Selskabsledelse fastlagt af Nasdaq Copenhagen.
F=Formand for udvalget, M=Medlem af udvalget.

PETER THORSEN**Bestyrelsesformand**

Født	1966
Indtrådt i bestyrelsen	2012
Valgperiode udløber	April 2021
Bestyrelsesudvalg	Formand for nomineringsudvalget og vederlagsudvalget og medlem af revisionsudvalget.

Uddannelse

1992	Cand.merc.aud.
------	----------------

Beskæftigelse

1992-1994	Revisor, More Stevens.
1994-1997	Markedschef, koncernøkonomichef & international controller, KEW Industri A/S.
1997-1997	Økonomidirektør, Electrolux Hvidevarer A/S.
1997-1998	Økonomidirektør, Marwi International A/S (Incentive A/S).
1998-2000	Adm. direktør, Basta Group A/S.
2001-2005	Adm. direktør, Bison A/S.
2005-2008	Adm. direktør, Louis Poulsen Lighting A/S.
2007-2008	Koncerndirektør, Targetti Poulsen.
2008-	Adm. direktør, Kirk & Thorsen Invest A/S.

Særlige kompetencer

Ledelse, strategi, regnskabsmæssige og finansielle forhold, forretningsudvikling og fast ejendom.

Direktionshverv

Kirk & Thorsen A/S (og to datterselskaber); Thorsen A/S (og et datterselskab).

Bestyrelsesformand

By Malene Birger A/S; Tiger of Sweden AB.

Bestyrelsesmedlem

Kirk & Thorsen A/S (og et datterselskab); Thorsen A/S (og et datterselskab).

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Ingen.

HENRIK HEIDEBY**Næstformand**

Født	1949
Indtrådt i bestyrelsen	2015
Valgperiode udløber	April 2021
Bestyrelsesudvalg	Formand for revisionsudvalget og medlem af vederlagsudvalget.

Uddannelse

1974	HD, regnskabsvæsen og finansiering.
1996	Executive Programme, Stanford University.

Beskæftigelse

1984-1988	Adm. direktør, Dansk Kapitalanlæg A/S.
1988-1990	Direktør, FIH.

1990-1992	Viceadm. direktør, FIH.
1992-1998	Adm. direktør, FIH.
1998-2001	Adm. direktør, Alfred Berg Bank A/S.
2001-2014	Adm. direktør, PFA.

Særlige kompetencer

Ledelse, strategi, regnskabsmæssige og finansielle forhold, risikostyring, detailhandel og M&A kompetencer.

Direktionshverv

HanCa Holding ApS.

Bestyrelsesformand

Blue Equity Management A/S; Carlsberg Byen P/S (og 32 datterselskaber); Greystone Capital Partners A/S; Kirk & Thorsen Invest A/S.

Bestyrelsesmedlem

FIH Holding A/S.

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Ingen.

ARNE GERLYNG-HANSEN

Født	1956
Indtrådt i bestyrelsen	2013
Valgperiode udløber	April 2020
Bestyrelsesudvalg	Medlem af nomineringsudvalget.

Uddannelse

1981	Cand.jur. fra Københavns Universitet.
1984	Advokat.

Beskæftigelse

1981-1983	Advokaterne Amaliegade 4, København K.
1983-2004	Nielsen Nørager Advokatkontor, Frederiksberggade 16, København K.
1985-1992	Manuduktør og ekstern lektor i obligationsret ved Københavns Universitet.
2004-	Administrerende direktør, Harald Nyborg A/S.

Særlige kompetencer

Detailhandel, juridiske forhold, ledelse og forretningsudvikling.

Direktionshverv

Arpema ApS; Arpema Holding ApS; Harald Nyborg A/S (og 15 datterselskaber); Skerris Holding A/S.

Bestyrelsesformand

Et datterselskab til Harald Nyborg A/S; Habro Holding ApS (og fire datterselskaber); SH Installation A/S.

Bestyrelsesmedlem

34 datterselskaber til Harald Nyborg A/S; Skerris Holding A/S.

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Medlem af Sydbanks repræsentantskab og Lokalråd Fyn; medlem af Detailhandelsudvalget under Dansk Erhverv.

MICHAEL BRUHN

Født	1959
Indtrådt i bestyrelsen	2017
Valgperiode udløber	April 2020
Bestyrelsesudvalg	Medlem af revisionsudvalget og medlem af vederlagsudvalget.

Uddannelse

1989	Cand. merc. aud.
1995	Statsaut. ejendomsmægler.
2001	Chartered Surveyor.

Beskæftigelse

1978-1987	Revisionsfirmaet Sven Halberg.
-----------	--------------------------------

1987-1991	Direktør, Mäckler-koncernen.
1991-1993	Rådgiver, Baltica Bank.
1993-2001	Selvstændig, Michael Bruhn Erhverv (MBE).
2001-2004	Senior Partner, DTZ Denmark.
2004-2013	Partner og Head of Nordic, Valad Property Group.
2013-	Direktør, PFA Ejendomme A/S.

Særlige kompetencer

Akkvisition og drift inden for fast ejendom, regnskabsmæssige forhold, ledelse, strategi og forretningsudvikling.

Direktionshverv

Anpartsselskabet af 28. februar 2018 GP; Gershøj Bruhn A/S; Komplementarselskabet PFA Nordic Real Estate Low APS; Komplementarselskabet PFA US Real Estate Medium ApS; Lunikvej 2, Greve K/S; Michael Bruhn Erhvervsejendomme A/S; PFA Barnaby Komplementar ApS; PFA DK Boliger Høj A/S; PFA DK Boliger Lav A/S (og tre datterselskaber); PFA DK Ejendomme Høj A/S (og to datterselskaber); PFA DK Ejendomme Lav A/S; PFA Europe Real Estate High A/S; PFA Europe Real Estate Medium A/S; PFA Europe Real Estate Low A/S (og et datterselskab); PFA Kollegier ApS; PFA Nordic Real Estate Low P/S; PFA US Real Estate Medium P/S.

Bestyrelsesformand

Fjernvarmecentralen Avedøre Holme; Industri- og Grundejerforeningen Avedøre Holme; Komplementarselskabet PFA Audley OpCo ApS; Komplementarselskabet PFA Audley PropCo ApS; Komplementarselskabet Stigsborg Havnefront ApS; PFA Audley OpCo P/S; PFA Audley PropCo P/S; PFA Dirch Passers Allé A/S; Pumpe- og Digelaget; Stigsborg Havnefront P/S; 36 datterselskaber ejet af PFA DK Boliger Lav A/S; seks datterselskaber ejet af PFA DK Ejendomme Høj A/S; to datterselskaber ejet af PFA DK Ejendomme Lav A/S; to datterselskaber ejet af PFA Europe Real Estate High A/S; et datterselskab ejet af PFA Europe Real Estate Medium A/S; 13 datterselskaber ejet af PFA Europe Real Estate Low A/S.

Bestyrelsesmedlem

Alsik Estate P/S; ATPFA K/S (og to datterselskaber); Bang & Beenfeldt A/S; BE-BB Holding ApS; Carlsberg Byen P/S (næstformand); Carlsberg Byen Komplementar ApS (næstformand); EjendomDanmark; Ejendomsselskabet ATPFA II P/S; Ejendomsselskabet ATPFA III P/S; Galatyn Parent LP; Gershøj Bruhn A/S; Irish Forestry Investments Holding A/S; Komplementarselskabet Alsik Estate ApS; Komplementarselskabet Borgen Sønderborg ApS; K/S Kristensen Partners I; Michael Bruhn Erhvervsejendomme A/S; PFA Barnaby P/S; P/S Borgen Shopping; Refshaleøen Holding A/S (og et datterselskab); Skyline Komplementar ApS; tre datterselskaber ejet af PFA Europe Real Estate High A/S; et datterselskab ejet af PFA Europe Real Estate Low A/S; to datterselskaber ejet af PFA US Real Estate Medium P/S.

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Medlem af Advisory Board i Dansk Turisme Kapital og Fondens Investor Advisory Committee; medlem af tilsynsrådet i Ejendomsselskabet Norden VIII K/S.

KAREN MOSBECH

Født	1957
Indtrådt i bestyrelsen	2019
Valgperiode udløber	April 2021
Bestyrelsesudvalg	Medlem af nomineringsudvalget.

Uddannelse

1983	Arkitekt, Kunstakademiets Arkitektskole
------	---

Beskæftigelse

1987-1989	Arkitekt, Boligministeriet, Bygge & Boligstyrelsen.
1989-1997	Souschef, Bygningstjenesten, Slots- og Ejendomsstyrelsen.
1997-2004	Planlægningschef, Slot- og Ejendomsstyrelsen.
2004-2009	Direktør, Københavns Ejendomme, Københavns Kommune.
2009-	Adm. direktør, Freja Ejendomme A/S.

Særlige kompetencer

Køb og salg af ejendomme af varierende størrelse og anvendelse, værdiskabelse gennem udvikling af ejendomme og gennemførelse af lokalplaner, generel ledelse.

Direktionshverv

Freja Ejendomme A/S.

Bestyrelsesformand

Boligfonden Kuben; Bygningsfonden FÆNGSLET.

Bestyrelsesmedlem

Ingen.

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Formand for nomineringsudvalget til Renoverprisen.

DIREKTIONEN**ROBERT ANDERSEN****CEO**

Født 1965

Direktør i Agat Ejendomme A/S siden 2002. Administrerende direktør siden juli 2019.

Direktionshverv

Amerika Plads C P/S*; BROEN Shopping A/S*; Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling*; Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS*; Komplementarselskabet DLU ApS*; Ringsted Outlet Center P/S*; Sporbyen Komplementarselskab ApS*; SPV Ringsted ApS*; Jacoline ApS; Palma Ejendomme ApS.

Bestyrelsesformand

Komplementarselskabet Østre Havnepark 12, 9000 Aalborg ApS*; SporbyenScandia P/S*; SporbyenScandia 3 P/S*; SporbyenScandia 4 P/S*; SporbyenScandia Byggefelt U P/S*; SporbyenScandia Byggefelt Z P/S*; SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S*; Østre Havnepark 12, 9000 Aalborg P/S*.

Bestyrelsesmedlem

BROEN Shopping A/S*; Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling*; Kommanditaktieselskabet Østre Havn*; Komplementarselskabet DLU ApS*; Ringsted Outlet Center P/S*; SPV Ringsted ApS*; Østre Havn Aalborg ApS*; Palma Ejendomme ApS.

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Ingen.

*) Selskaberne indgår i Agat Ejendomme-koncernen og ejes delvist direkte eller indirekte af Agat Ejendomme A/S.

VIVI SØRENSEN**CFO**

Født 1970

Direktør i Agat Ejendomme A/S siden juli 2019.

Direktionshverv

Ingen.

Bestyrelsesformand

Ingen.

Bestyrelsesmedlem

Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling*; Kommanditaktieselskabet Østre Havn*; Komplementarselskabet DLU ApS*; Komplementarselskabet Østre Havnepark 12, 9000 Aalborg ApS*; Ringsted Outlet Center P/S*; SporbyenScandia P/S*; SporbyenScandia 3 P/S*; SporbyenScandia 4 P/S*; SporbyenScandia Byggefelt U P/S*; SporbyenScandia Byggefelt Z P/S*; SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S*; SPV Ringsted ApS*; Østre Havn Aalborg ApS*; Østre Havnepark 12, 9000 Aalborg P/S*.

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Ingen.

*) Selskaberne indgår i Agat Ejendomme-koncernen og ejes delvist direkte eller indirekte af Agat Ejendomme A/S.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. februar 2020 – 31. januar 2021 for Agat Ejendomme A/S.

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

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. februar 2020 – 31. januar 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater, selskabets finansielle stilling og for koncernens finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet og koncernen står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, 25. marts 2021

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Thorsen
Bestyrelsesformand

Henrik Tonsgaard Heideby
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Michael Bruhn

Karen Birgitte Mosbech

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I AGAT EJENDOMME A/S

KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Agat Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.02.2020 - 31.01.2021, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.01.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.02.2020 - 31.01.2021 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Vi blev første gang valgt som revisor for Agat Ejendomme A/S før 1994. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på mere end 27 år frem til og med regnskabsåret 2020/21.

CENTRALE FORHOLD VED REVISIONEN

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet for regnskabsåret 2020/21. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige dagsværdi af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 515,0 mio. pr. 31. januar 2021, jf. note 16, svarende til 34 % af koncernens samlede balancesum.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdiansættelsen er sket ud fra en discounted cashflow model, hvor de budgetterede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra ledelsens skøn over afkastkrav.

Værdiansættelse af investeringsejendomme vurderes at være et centralt forhold ved revisionen, da ændringer i forudsætninger og skøn kan have en væsentlig indvirkning på årsrapporten.

Vi henviser til note 2 og 16 til koncernregnskabet.

Forholdet er behandlet således ved revisionen

Vi har opnået en forståelse af ledelsens proces for og kontrol med værdiansættelsen af investeringsejendomme, herudover foretaget gennemgang af de anvendte værdiansættelsesmodeller.

Vi har udfordret grundlaget for ledelsens værdiansættelser omfattende alle væsentlige investeringsejendomme. Vi har analyseret og testet ledelsens skøn over dagsværdien, især for følgende elementer:

- Vurdering af det fremtidige lejeniveau omfattende sammenholdelse af budgetterede lejeindtægter for det kommende år med realiserede lejeindtægter for indeværende år og test af, om forudsætninger relateret til tomgangsleje underbygges af markedsdata
- Vurdering af forventninger til drifts- og vedligeholdelsesudgifter

Den uafhængige revisors erklæring

- Test af ledelsens forventninger til afkastkrav ved sammenholdelse med forventningerne året før, vurdering i forhold til beliggenhed og ejendomstype og sammenholdelse med markedsrapporter

Vi har vurderet, om noteoplysningerne er passende og fyldestgørende.

Værdiansættelse af igangværende og færdige projekter

Den regnskabsmæssige værdi af koncernens igangværende og færdige projekter udgør DKK 476,1 mio. pr. 31. januar 2021, jf. note 18, svarende til 32 % af koncernens samlede balancesum.

Ledelsen foretager løbende værdiforringelsestests af de aktiverede beløb for at sikre, at projektbeholdningerne nedskrives i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger den forventede nettorealisationseværdi.

Den bogførte værdi af igangværende og færdige projekter, der er nedskrevet til forventet nettorealisationseværdi, udgør pr. 31. januar 2021 DKK 423,5 mio., og koncernens resultat før skat for regnskabsåret 2020/21 er påvirket af nedskrivninger af grunde og projekter med i alt DKK 66,3 mio.

Ved vurdering af nedskrivningsbehovet for den del af koncernens igangværende og færdige projekter, der er nedskrevet til forventet nettorealisationseværdi, foretager ledelsen en række væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har en betydelig indflydelse på årsrapporten. Værdiansættelse af igangværende og færdige projekter vurderes derfor at være et centralt forhold ved revisionen.

Vi henviser til note 2 og 18 til koncernregnskabet.

Forholdet er behandlet således ved revisionen

Vi har opnået en forståelse af ledelsens proces for og kontrol med værdiansættelsen af de enkelte grunde og projekter.

Vi har udfordret grundlaget for ledelsens værdiansættelser omfattende alle væsentlige igangværende og færdige projekter, og herunder sikret os, at de anvendte metoder og principper er uændrede i forhold til året før.

Igangværende udviklingsprojekter og grunde:

Vi har analyseret og testet de væsentligste faktorer, der indgår i ledelsens nedskrivningstest for igangværende udviklingsprojekter og grunde, især for følgende elementer:

- Test af ledelsens forventninger til igangsætning og færdiggørelse af udviklingsprojekterne, herunder vurdering i forhold til tidligere forventninger og underliggende dokumentation
- Vurdering af budgettering af omkostninger til gennemførelse af projekterne omfattende ledelsens sammenholdelse af budgetterede og realiserede projektomkostninger og afvigelsesforklaringer, aftaler med eksterne parter og historiske data for tilsvarende udviklingsprojekter
- Vurdering af ledelsens forventninger til salgspriser for det færdige udviklingsprojekt baseret på afkastkravene ved kontrol til allerede indgåede salgsaftaler, aktuelle salgspriser for tilsvarende udviklingsprojekter eller ved sammenholdelse med eksterne vurderinger eller markedsrapporter

Færdigopførte ejendomme i drift:

Vi har analyseret og testet ledelsens skøn over nettorealisationseværdien af de færdigopførte ejendomme, især for følgende elementer:

- Vurdering af det fremtidige lejeniveau omfattende sammenholdelse af budgetterede lejeindtægter for det kommende år med realiserede lejeindtægter for indeværende år og test af, om forudsætninger relateret til tomgangsleje underbygges af markedsdata
- Vurdering af forventninger til drifts- og vedligeholdelsesudgifter
- Test af ledelsens forventninger til afkastkrav ved sammenholdelse med forventningerne året før, vurdering i forhold til beliggenhed og ejendomstype og sammenholdelse eksterne vurderinger eller markedsrapporter

Vi har vurderet, om noteoplysningerne er passende og fyldestgørende.

Værdiansættelse af kapitalandele i joint ventures

Agat Ejendomes andel af egenkapitalen i joint ventures udgør DKK 260,3 mio. pr. 31. januar 2021.

De centrale revisionsmæssige forhold knyttet til vores revision af koncernens kapitalandele i joint ventures består i al væsentlighed af de samme forhold som beskrevet ovenfor om værdiansættelse af koncernens investeringsejendomme samt igangværende og færdige projekter, da de væsentligste aktiver i koncernens joint ventures består af tilsvarende investeringsejendomme samt igangværende og færdige udviklingsprojekter.

Den uafhængige revisors erklæring

Værdiansættelse af kapitalandele i joint ventures vurderes at være et centralt forhold ved revisionen, da ændringer i forudsætninger og skøn kan have en væsentlig indvirkning på årsrapporten.

Vi henviser til note 2 og 10 til koncernregnskabet.

Forholdet er behandlet således ved revisionen

Vores revision af værdiansættelsen af koncernens kapitalandele i joint ventures pr. 31. januar 2021 har omfattet tilsvarende revisionshandlinger som beskrevet under værdiansættelse af investeringsejendomme samt igangværende og færdige projekter.

Vi har vurderet, om noteoplysningerne er passende og fyldestgørende.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

LEDELSENS ANSVAR FOR KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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.

Den uafhængige revisors erklæring

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed og, hvor dette er relevant, tilhørende sikkerhedsforanstaltninger.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til den øverste ledelse, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

København, den 25.3.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27762

Jacob Tækker Nørgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne40049

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	2020/21	2019/20
Nettoomsætning	4	161,6	340,2
Projektkostninger	5	-234,0	-374,3
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		-29,1	-55,4
Bruttoresultat		-101,5	-89,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	10	17,4	29,7
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		-84,1	-59,8
Andre eksterne omkostninger	6	6,7	12,3
Personaleomkostninger	7	27,2	45,7
Resultat før finansiering og afskrivninger		-118,0	-117,8
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		3,5	6,5
Resultat af primær drift		-121,5	-124,3
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	9	0,0	1,1
Finansielle indtægter	11	22,6	7,5
Finansielle omkostninger	12	-34,9	-47,5
Resultat før skat		-133,8	-163,2
Skat af årets resultat	13	5,1	28,7
Årets resultat		-138,9	-191,9
RESULTAT PR. AKTIE I DKK			
Resultat pr. aktie (EPS)	14	-1,4	-2,0
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		-138,9	-191,9
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-1,7	-1,4
Værdiregulering af finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindkomst		0,1	0,0
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		0,0	-1,6
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,4	-1,5
Skat af anden totalindkomst, jf. note 17		2,0	-0,7
Årets anden totalindkomst		0,8	-5,2
Årets totalindkomst		-138,1	-197,1

BALANCE

DKK mio.	Note	31.1.2021	31.1.2020
AKTIVER			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1,3	2,4
Leasingaktiver		2,3	4,9
Materielle aktiver		3,6	7,3
Investeringsjendomme	16	515,0	531,2
Investeringsjendomme		515,0	531,2
Kapitalandele i joint ventures	10	260,3	273,2
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	0,0	7,0
Tilgodehavender hos joint ventures		103,9	109,4
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0,0	1,3
Andre værdipapirer og kapitalandele		0,0	3,6
Finansielle aktiver		364,2	394,5
Udsudte skatteaktiver	17	21,4	24,4
Andre langfristede aktiver		21,4	24,4
Langfristede aktiver		904,2	957,4
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Igangværende og færdige projekter	18	476,1	566,2
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	19	8,0	57,0
Tilgodehavender hos joint ventures		1,0	10,8
Tilgodehavender selskabsskat		0,2	3,5
Andre tilgodehavender		8,5	12,6
Periodeafgrænsningsposter		32,9	37,1
Tilgodehavender		50,6	121,0
Andre værdipapirer og kapitalandele		9,0	9,9
Indeståender på deponerings- og sikringskonti		46,3	59,7
Likvide beholdninger		18,5	5,1
Kortfristede aktiver		600,5	761,9
AKTIVER		1.504,7	1.719,3

BALANCE

DKK mio.	Note	31.1.2021	31.1.2020
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	20	117,8	98,2
Andre reserver	21	-20,5	-21,3
Overført resultat		357,2	481,1
Egenkapital		454,5	558,0
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter	22	479,6	19,0
Hensatte forpligtelser	23	16,0	0,0
Leasingforpligtelser		2,0	3,3
Langfristede forpligtelser		497,6	22,3
Kreditinstitutter	22	397,0	924,6
Leverandørgæld		67,4	96,6
Selskabsskat		0,0	5,2
Hensatte forpligtelser	23	55,5	52,6
Anden gæld	24	23,6	49,6
Leasingforpligtelser		1,6	3,4
Periodeafgrænsningsposter		7,5	7,0
Kortfristede forpligtelser		552,6	1.139,0
Forpligtelser		1.050,2	1.161,3
PASSIVER		1.504,7	1.719,3

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført re- sultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2019	98,2	-16,1	673,0	755,1
Årets resultat	0,0	0,0	-191,9	-191,9
Årets anden totalindkomst	0,0	-5,2	0,0	-5,2
Årets totalindkomst	0,0	-5,2	-191,9	-197,1
Egenkapital pr. 31. januar 2020	98,2	-21,3	481,1	558,0
Årets resultat	0,0	0,0	-138,9	-138,9
Årets anden totalindkomst	0,0	0,8	0,0	0,8
Årets totalindkomst	0,0	0,8	-138,9	-138,1
Kapitalforhøjelse	19,6	0,0	0,0	19,6
Overkurs ved emission	0,0	16,5	0,0	16,5
Emissionsomkostninger	0,0	-1,5	0,0	-1,5
Overkurs ved emission overført til frie reserver	0,0	-15,0	15,0	0,0
Egenkapital pr. 31. januar 2021	117,8	-20,5	357,2	454,5

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	2020/21	2019/20
Resultat af primær drift	-121,5	-124,3
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-17,4	-29,7
Værdireguleringer investeringsejendomme	29,1	55,4
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	3,7	6,9
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	66,3	53,0
Hensatte forpligtelser	19,0	51,9
Kursreguleringer	-0,2	-10,5
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	-2,8	116,9
Ændringer i tilgodehavender	56,7	-28,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	36,0	99,5
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-0,4	8,6
Salg af joint ventures	0,1	0,0
Investering i joint ventures	0,0	-11,6
Ændring i deponerings- og sikringskonti	12,8	43,7
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-50,4	-57,6
Pengestrøm fra primær drift	31,0	174,0
Betalte renter, m.v.	-27,9	-51,2
Modtagne renter, m.v.	5,7	5,9
Betalt selskabsskat	-1,9	-4,9
Pengestrøm fra driftsaktivitet	6,9	123,8
Køb af materielle anlægsaktiver	0,0	-0,1
Salg af materielle anlægsaktiver	0,5	0,1
Salg af investeringsejendomme	6,9	12,8
Udlodning fra associerede virksomheder	1,2	0,0
Salg af associerede virksomheder	5,8	0,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	15,6	-9,5
Investering i joint ventures	0,0	-0,3
Salg af værdipapirer og kapitalandele	3,8	0,5
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	33,8	3,5
Optagelse af langfristet finansiering	14,1	19,0
Nedbringelse af langfristet finansiering	-5,6	0,0
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-66,7	-142,6
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-3,6	-4,3
Kapitalforhøjelse	36,1	0,0
Emissionsomkostninger	-1,5	0,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-27,2	-127,9
Årets pengestrøm	13,5	-0,6
Likvider, primo	5,1	5,8
Valutakursregulering af likvider	-0,1	-0,1
Likvider, ultimo	18,5	5,1

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

INDHOLDSFORTEGNELSE, NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 1. Anvendt regnskabspraksis	44
Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	51
Note 3. Segmentoplysninger	54
Note 4. Omsætning	56
Note 5. Projektomkostninger	56
Note 6. Andre eksterne omkostninger	56
Note 7. Personaleomkostninger	57
Note 8. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer	57
Note 9. Kapitalandele i associerede virksomheder	58
Note 10. Kapitalandele i joint ventures	59
Note 11. Finansielle indtægter	61
Note 12. Finansielle omkostninger	61
Note 13. Skat af årets resultat	62
Note 14. Resultat pr. aktie i DKK	62
Note 15. Udbytte	62
Note 16. Investeringsejendomme	63
Note 17. Udskudt skat	64
Note 18. Igangværende og færdige projekter	66
Note 19. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	67
Note 20. Aktiekapital	67
Note 21. Andre reserver	68
Note 22. Kreditinstitutter	68
Note 23. Hensatte forpligtelser	69
Note 24. Anden gæld	69
Note 25. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	70
Note 26. Finansielle risici og finansielle instrumenter	71
Note 27. Transaktioner med nærtstående parter	74
Note 28. Begivenheder efter balancedagen	74
Note 29. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	74
Note 30. Koncernoversigt	75

NOTE 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncernregnskabet for 2020/21 for Agat Ejendomme A/S aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. Agat Ejendomme A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

Koncernregnskabet præsenteres i mio. DKK, medmindre andet er anført. DKK er præsentrationsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta for moderselskabet.

Koncernregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, afledte finansielle instrumenter og finansielle aktiver, der måles til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstillene, dog således at for standarder, der er implementeret fremadrettet, er sammenligningstillene ikke korrigeret.

IMPLEMENTERING AF NYE OG ÆNDRERE STANDARDER SAMT FORTOLKNINGSBIDRAG

Agat Ejendomme har med virkning fra 1. februar 2020 implementeret de nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2020 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i indregning og måling i årsrapporten.

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 er derfor ikke indarbejdet i årsrapporten. Ingen af disse forventes at få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende år.

KONCERNREGNSKABET

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Agat Ejendomme A/S og de virksomheder, som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og har betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

Virksomheder, hvor der sammen med andre investorer udøves fælles bestemmende kontrol, betragtes som joint ventures.

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug ved konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt gevinster ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Tab elimineres i det omfang, der ikke er sket værdiforringelse.

Dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder medtages i koncernregnskabet i ejerperioden.

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelses-/stiftelsestidspunktet. Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelses-/afhændelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventalforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Omstruktureringshensættelser indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af foretagne omvurderinger.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes effekten af disse til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen, indregnes direkte i resultatet ved afholdelsen.

Positive forskelsbeløb mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af eventuelle minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og

dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalandele, og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventuel-forpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, og der foretages minimum én gang årligt værdiforringelsestests af goodwillbeløbet. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktivet overstiger dets genindvindingsværdi, nedskrives det til den lavere genindvindingsværdi. Eventuelle negative forskelsbeløb indregnes som en indtægt i resultatet.

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder, der medfører ophør af henholdsvis kontrol, fælles bestemmende ledelse og betydelig indflydelse, opgøres som forskellen mellem på den ene side dagsværdien af salgsprovenuet eller afviklingssummen og dagsværdien af eventuelle resterende kapitalandele og på den anden side den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusive goodwill, med fradrag af eventuelle minoritetsinteresser. Den derved opgjorte fortjeneste eller tab indregnes i resultatet tillige med akkumulerede valutakursreguleringer, der tidligere er indregnet i anden totalindkomst.

ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER/JOINT VENTURES I KONCERNREGNSKABET

Kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder indregnes og måles i koncernregnskabet efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af joint ventures'/associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag henholdsvis tillæg af forholdsmæssige, interne fortjenester og tab.

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

Kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender og andre langfristede finansielle 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 vurderes uerholdelige. Der indregnes alene en hensat forpligtelse til at dække den resterende, negative indre værdi, hvis koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser og i øvrigt forventer et tab som følge af denne forpligtelse.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rapporterende virksomhed opererer. Transaktioner i anden valuta end den enkelte virksomheds funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta og omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta efter transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatet under finansielle poster.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til den funktionelle valuta til balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatet som finansielle poster. Materielle og immaterielle aktiver, igangværende og færdige projekter og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, der omvurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på omvurderingstidspunktet.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes poster i resultatopgørelsen efter periodiske gennemsnitskurser og poster i balancen efter balancedagens valutakurser. Såfremt de periodiske gennemsnitskurser afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne, anvendes de faktiske valutakurser i stedet.

Valutakursdifferencer opstået ved omregningen af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurs samt ved omregningen af resultatopgørelsens poster fra periodiske gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser indregnes i anden totalindkomst. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer foretaget direkte på egenkapitalen i den udenlandske rapporterende virksomhed, også i anden totalindkomst.

Valutakursreguleringer af mellemværender med udenlandske dattervirksomheder, som anses for at være en del af moderselskabets samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes i koncernregnskabet i anden totalindkomst.

Ved indregning i koncernregnskabet af associerede virksomheder/joint ventures, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end DKK, omregnes poster i resultatopgørelsen efter periodiske gennemsnitskurser og poster i balancen efter balancedagens valutakurser. Kursforskelle opstået ved omregningen af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurs samt ved omregningen af resultatopgørelsens poster fra periodiske gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes i anden

totalindkomst. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer foretaget direkte på egenkapitalen i den udenlandske rapporterende virksomhed, også i anden totalindkomst.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen.

Efter første indregning måles de afledte finansielle instrumenter til dagsværdien på balancedagen. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatet sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for effektiv sikring af fremtidige transaktioner, indregnes i anden totalindkomst. En eventuel ineffektiv del indregnes straks i resultatet. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende transaktioner.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Koncernens omsætning indregnes og måles i overensstemmelse med IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder.

På koncernens 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 kan anvendes til andet formål, samtidig med at koncernen 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 samt investeringsejendomme 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.

Projektomkostninger

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

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

Værdiregulering investeringsejendomme m.v.

Ændringerne i dagsværdierne af investeringsejendomme indregnes i resultatet i regnskabsposten Værdiregulering investeringsejendomme, netto.

Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgspriisen og indregnes også i resultatet i regnskabsposten Værdiregulering investeringsejendomme, netto.

Andre eksterne omkostninger

I posten Andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration, lokaleomkostninger samt bildrift.

Indtægter af kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder i koncernregnskabet

I koncernens resultat indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i joint ventures og associerede virksomheder korrigeret for forholdsmæssig eliminerings af urealiserede, interne fortjenester og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill. I koncernens anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner, der er indregnet i anden totalindkomst i joint ventures/associerede virksomheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, 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 diskonterings-sats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede fremtidige betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til den regnskabsmæssige værdi af henholdsvis aktivet og forpligtelsen.

Låneomkostninger, som er direkte knyttet til anskaffelse, opførelse eller produktion af aktiver, aktiveres som en 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 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 indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle opstået ved første indregning af enten goodwill eller en transaktion, som ikke er en virksomhedssammenslutning, og som ikke påvirker resultat eller skattepligtig indkomst ved første indregning.

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 sambeskatningsenhed. Det vurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv efter en individuel og konkret vurdering vil kunne udnyttes. Hvis 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, joint ventures og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid. Der er ingen udskudt skat på investeringer i dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder, idet såvel udlodning af udbytte som eventuel gevinst ved salg kan ske skattefrit for koncernen. Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med de enkelte dattervirksomheder.

Udskudt skat måles ved at anvende de skatteregler og -satser i de respektive lande, 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 ændringer også direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst.

Moderselskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Moderselskabet er administrationselskab for sambeskatningen. De sambeskattede selskabers samlede skat af indkomst fordeles mellem de danske sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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

BALANCE

Investeringsejendomme

Ejendomme klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen på balancedagen vurderes at ville kunne sælges for til en uafhængig køber. Værdiansættelsen finder som udgangspunkt sted ud fra en discounted cashflow model, hvor de fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. Afkastgraden fastsættes ejendom for ejendom. I tilfælde hvor der er en salgsproces i gang, danner den drøftede salgspris udgangspunkt for værdiansættelsen, hvis det vurderes, at salgsprisen er et retvisende udtryk for dagværdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatet under Værdiregulering investeringsejendomme, netto i det regnskabsår, hvori ændringen opstår.

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 koncernen 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 omfatter tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, tilgodehavender hos joint ventures, tilgodehavender hos associerede virksomheder samt andre tilgodehavender.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle aktiver og forpligtelser modregnes i balancen, hvis selskabet har modregningsadgang og samtidig har til hensigt eller er aftalemæssigt forpligtet til at realisere aktiver og forpligtelser samtidigt.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles i balancen til kostpris.

Egenkapital

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

Pensionsforpligtelser o.l.

Koncernens pensionsforpligtelser består af bidragsbaserede pensionsordninger, hvor løbende faste bidrag indbetales til uafhængige pensionselskaber o.l. Bidragene indregnes i resultatet i den periode, hvori medarbejderne har udført den arbejdsydelse, der giver ret til pensionsbidraget. Skyldige betalinger indregnes i balancen som en forpligtelse.

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 trækkes på koncernens økonomiske ressourcer for at indfri forpligtelsen.

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 forpligtelser og måles til nutidsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Langfristede, finansielle gældsforpligtelser måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatet som en finansiell omkostning over låneperioden.

Andre finansielle gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatet over leasingperioden.

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

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode med udgangspunkt i resultat af primær drift og viser pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteterne samt likvider 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 selskabsskat.

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

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse og indfrielse af lån, afdrag i øvrigt på rentebærende gæld samt udbetaling af udbytte.

Som følge af at ledelsen har valgt, at Indtægter af kapitalandele i joint ventures indgår i Resultat af primær drift, præsenteres pengestrømme vedrørende joint ventures efter en konkret vurdering baseret på de faktiske forhold i hvert enkelt joint venture under pengestrømme fra driftsaktiviteter eller under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. Pengestrømme i joint ventures, som har projekter, der er klassificeret som varebeholdning, indgår i pengestrømsopgørelsen under driftsaktiviteter, mens pengestrømme i joint ventures, som har investeringsejendomme, indgår i investeringsaktiviteter.

Pengestrømme i anden valuta end den funktionelle valuta indregnes i pengestrømsopgørelsen ved at anvende periodiske gennemsnitskurser, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne.

Ved udarbejdelse af pengestrømsopgørelsen er der foretaget omregning af primobalancer og pengestrømme i fremmed valuta til balancedagens kurser. Herved elimineres valutakursdifferencernes effekt på periodens bevægelser og pengestrømme. Betalte renter vises særskilt, og periodens projektrenter er således ikke indeholdt i likviditetsforskydning fra projektbeholdningen. Pengestrømsopgørelsens tal kan dermed ikke udledes direkte af regnskaberne.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

SEGMENTOPLYSNINGER

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis og følger koncernens interne ledelsesrapportering.

Koncernens tre forretningsområder omfatter:

- Ejendomsportefølje
- Development-aktiviteter
- Restaktiviteter

Segmentoplysningerne i note 3 er oplyst i overensstemmelse hermed.

Forretningsområdet ejendomsportefølje omfatter koncernens danske investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme i drift, og indtil videre også det polske shoppingcenter Galeria Sandecja i Nowy Sącz.

Koncernens development-aktiviteter omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark og koncernens svenske aktiviteter indtil 1. juli 2019, hvor der blev truffet beslutning om at afvikle koncernens aktiviteter på det svenske marked. Efter 1. juli 2019 indgår de svenske aktiviteter derfor i restaktiviteter.

Koncernens restaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark, bortset fra shoppingcentret Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen, som indgår i koncernens ejendomsportefølje.

Langfristede aktiver i segmenterne omfatter investeringsejendomme og øvrige aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder. Kortfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som direkte kan henføres til driften i segmentet, herunder igangværende og færdige projekter, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter, udskudte skatteaktiver samt indeståender på sikrings- og deponeringskonti m.v.

Forpligtelser tilknyttet segmenterne omfatter de forpligtelser, der er afledt af driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til kreditinstitutter, hensatte forpligtelser, anden gæld o.l.

NØGLETALSDEFINITIONER

Egenkapitalforrentning:

Resultat ekskl. minoritetsandele x 100
Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsandele

Soliditetsgrad (egenkapital):

Egenkapital ekskl. minoritetsandele x 100
Samlede aktiver

Indre værdi i DKK pr. aktie:

Egenkapital ekskl. minoritetsandele x 100
Antal aktier

Kurs/indre værdi (P/BV):

Børskurs
Indre værdi pr. aktie

Resultat i DKK pr. aktie:

Resultat ekskl. minoritetsandele
Gennemsnitligt antal aktier i omløb

Udbytte i DKK pr. aktie:

Moderselskabets udbytte pr. aktie

NOTE 2. REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen, herunder forudsætninger om og forventninger til fremtidige hændelsesforløb, særligt i relation til koncernens igangværende og færdige projekter.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Hvis de anvendte forudsætninger og forventninger til hændelsesforløb ikke realiseres, kan det have negativ indvirkning på koncernen og medføre behov for korrektioner i efterfølgende regnskabsår. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvor ændringen finder sted.

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.

REGNSKABSMÆSSIGE SKØN

Resultatet for 2020/21 er påvirket af negative værdireguleringer og nedskrivninger på netto DKK 88,3 mio. og andre reservationer m.v. på DKK 38,6 mio.

Ledelsen søgte i forbindelse med årsrapporten for 2019/20 at tage højde for effekterne af covid-19 i værdiansættelserne pr. 31. januar 2020. Covid-19-pandemien er desværre fortsat i hele 2020 med både anden og tredje lock down til følge, og det er ledelsens vurdering, at den fortsatte pandemi har bevirket, at priserne på butiksejendomme er faldet mere end forventet.

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

De negative værdireguleringer og nedskrivninger på netto DKK 88,3 mio. er specificeret som følger:

- DKK 29,1 mio. i netto negative værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme. Heraf vedrører DKK 29,0 mio. Sillebroen Shopping, Frederikssund. Beløbet indgår i Værdiregulering investeringsejendomme, netto.
- DKK 8,5 mio. i nedskrivninger af øvrige butiksejendomme i porteføljen. Beløbet indgår i Projektomkostninger.
- DKK 18,0 mio. i negativ værdiregulering vedrørende koncernens ejerandel af Broen Shopping, Esbjerg. Beløbet indgår i Indtægter af kapitalandele i joint ventures.
- DKK 25,1 mio. i positiv værdiregulering vedrørende koncernens ejerandel af Ringsted Outlet, idet ejendommen er omklassificeret fra Igangværende og færdige projekter til Investeringsejendomme. Beløbet indgår i Indtægter af kapitalandele i joint ventures.
- DKK 5,0 mio. i nedskrivninger af en af koncernens danske grunde. Beløbet indgår i Projektomkostninger.
- DKK 45,0 mio. i nedskrivning af Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet. Beløbet indgår i Projektomkostninger.
- DKK 7,8 mio. i nedskrivninger af koncernens grunde i Letland. Beløbet indgår i Projektomkostninger.

I regnskabsåret 2020/21 har ledelsen endvidere indregnet reservationer m.v. på DKK 38,6 mio. vedrørende Strædet, Køge. Beløbet indgår i Projektomkostninger. Ud af disse reservationer indgår en reservation på DKK 28,4 mio. vedrørende en retssag, som Agat Ejendomme har tabt i første instans, som det væsentligste element heri. Sagen er anket til landsretten, men ledelsen har valgt at udgiftsføre det estimerede tab svarende til, at der heller ikke opnås medhold i anden instans. Retssagen vedrører en sag anlagt af Agat Ejendomme mod udviklings-selskabet Køge Kyst P/S med krav om erstatning for det tab, som Agat Ejendomme har lidt som følge af, at der ikke i Køge Kommune blev indført betalingsparkeringsordning som forudsat i aftalegrundlaget mellem Køge Kyst P/S og Agat Ejendomme i relation til Agat Ejendomes køb af arealerne til brug for projektet Strædet, Køge. Med baggrund i den forventede indførelse af betalingsparkeringsordning i hele Køge bymidte indgik Agat Ejendomme en lejekontrakt med en betydende parkeringsoperatør, og p-anlæg med tilhørende lejekontrakt blev solgt til køber af projektet. Parkeringsoperatøren ville dog ikke tiltræde lejekontrakten, da betalingsparkeringsordningen ikke blev indført som forudsat, og konsekvensen er blevet, at Agat Ejendomme må betale den leje, som parkeringsoperatøren var tiltænkt, og samtidig bære de økonomiske konsekvenser af, at der ikke kan opnås de forventede parkeringsindtægter i lejekontraktens løbetid frem til 2028.

INVESTERINGSEJENDOMME

Koncernens investeringsejendomme måles i balancen til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en 10-årig discounted cashflow-model, hvor de forventede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad.

De væsentligste forudsætninger i opgørelse af dagsværdien for hver enkelt ejendom er forventninger til den fremtidige udlejningssitua-

tion, herunder lejeniveau, muligheder for udlejning af ledige lokaler m.v. samt forventninger til afkastkravet. Hvis der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2021.

Årets resultat er påvirket af negative værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme på DKK 29,1 mio., jf. omtale ovenfor. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør pr. 31. januar 2021 DKK 515,0 mio., svarende til ca. 34 % af koncernens balance.

IGANGVÆRENDE OG FÆRDIGE PROJEKTER

Koncernens projektbeholdning kan overordnet grupperes således:

- Færdigopførte ejendomme i drift (ejendomsportefølje).
- Udviklingsprojekter, herunder grunde (development).
- Grunde og ejendomme på markeder, hvor koncernen på sigt ikke ønsker at være aktiv (restaktiviteter).

Generelt for alle tre kategorier af projekter gælder, at koncernen er påvirket af prisudsving på de forskellige ejendomsmarkeder, hvor koncernen opererer, og de generelle økonomiske konjunkturer. Faldende udlejningspriser og faldende priser på grunde og ejendomme kan have en væsentlig negativ indvirkning på koncernen. Hvis der sker ændringer i investorernes afkastkrav ved investering i fast ejendom, kan dette ligeledes få væsentlig negativ betydning for koncernen.

Til hver kategori inden for koncernens projektbeholdning er knyttet en række risici, der kan påvirke værdiansættelsen negativt. De væsentligste risici – ud over de ovenfor nævnte – er:

Færdigopførte ejendomme i drift – ejendomsportefølje

De færdigopførte ejendomme i drift, der ikke er klassificeret som investeringsejendomme og som dermed indgår i igangværende og færdige projekter, måles til kostpris med fradrag for eventuelle nedskrivninger til forventet nettorealiseringsværdi. Værdiansættelsen af de færdigopførte ejendomme er baseret på en række forudsætninger om og forventninger til den fremtidige udlejningssituation, herunder lejeniveau, muligheder for udlejning af ledige lokaler m.v. samt forventninger til investorernes afkastkrav m.v.

Udviklingsprojekter, herunder grunde - development

I relation til koncernens udviklingsprojekter er myndighedstilladelser og overholdelse af tidsplaner to væsentlige elementer ud over udlejningspriser og ejendomspriser som omtalt ovenfor.

Myndighedstilladelser

Som developer er koncernens fremtidige indtjening afhængig af tilgangen af nye projekter og dermed afhængig af den fremtidige tilgængelighed af nye byggegrunde og myndighedstilladelser (planlov, lokalplaner, byggetilladelser m.v.) vedrørende placering, størrelse og anvendelse af ejendommen. Ændringer i lokalplaner eller lignende, som gør det sværere at opnå byggetilladelser eller begrænser udbuddet af byggegrunde, vil kunne påvirke koncernen negativt.

Overholdelse af tidsplaner

Koncernen arbejder på de enkelte projekter ud fra både overordnede og detaljerede tidsplaner. Tidsfaktoren er afgørende både i forhold til overholdelse af indgåede aftaler med lejere og investorer og væsentlig i forhold til at sikre den planlagte fremdrift på det enkelte projekt og dermed den forventede indtjening i koncernen. Udskydelse af det enkelte projekt kan bl.a. medføre, at lejekontrakter bortfalder, at lejer har krav på erstatning, og i sidste ende at en eventuel investor ikke længere er forpligtet til at købe projektet.

Grunde og ejendomme - restaktiviteter

Der henvises til omtale ovenfor vedrørende Færdigopførte ejendomme i drift – ejendomsportefølje og Udviklingsprojekter, herunder grunde - development, da risiciene i vid udstrækning er af samme karakter.

Værdiansættelse pr. 31. januar 2021

Vurderingen af eventuelle nedskrivningsbehov sker med udgangspunkt i en konkret vurdering af hvert enkelt projekt, herunder foreliggende projektbudgetter og forventninger til fremtidige udviklingsmuligheder.

Igangværende og færdige projekter udgør pr. 31. januar 2021 DKK 476,1 mio., svarende til ca. 32 % af koncernens balance. Resultatet for 2020/21 er påvirket af nedskrivninger på projekter på DKK 66,3 mio., hvoraf DKK 52,8 mio. vedrører koncernens restaktiviteter fordelt med DKK 45 mio. vedrørende koncernens outletcenter i Tjekkiet og DKK 7,8 mio. vedrørende koncernens lettiske grunde, jf. omtale ovenfor.

De akkumulerede nedskrivninger udgør DKK 450,6 mio. Bogført værdi af projekter nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi udgør DKK 423,5 mio., hvoraf DKK 207,3 mio. vedrører restaktiviteter.

En større del af koncernens igangværende og færdige projekter er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi eller forventes realiseret

med en avance tæt på nul, hvorfor der er usikkerhed knyttet til værdiansættelsen. Såfremt det faktiske udviklingsforløb for de enkelte projekter afviger fra det forventede, kan det medføre behov for ændringer i de indregnede nedskrivninger, hvilket kan have væsentlig negativ betydning for koncernen.

KAPITALANDELE I OG TILGODEHAVENDER HOS JOINT VENTURES

Aktiviteterne i joint ventures omfatter både færdigopførte ejendomme i drift i forretningsområdet ejendomsportefølje og udviklingsprojekter i forretningsområdet development. Kapitalandelene måles efter den indre værdis metode og nedskrives til en lavere værdi, hvis dette skønnes nødvendigt.

Vurderingen af eventuelle nedskrivningsbehov vedrørende kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures er baseret på en konkret vurdering af hvert enkelt joint venture, herunder de underliggende projekter og investeringsejendomme samt eventuelle relevante forhold i ejeraftaler. De hertil knyttede risici er i vid udstrækning identiske med de ovenfor under lgangværende og færdige projekter og under Investeringsejendomme nævnte risici. Hvis der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, eller det faktiske forløb afviger fra det forventede, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2021.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2021 DKK 365,2 mio., svarende til ca. 24 % af koncernens balance.

UDSKUDETE SKATTEAKTIVER

Udskudte skatteaktiver indgår i balancen pr. 31. januar 2021 med DKK 21,4 mio. Skatteaktivet vedrører væsentligst fremførbare underskud i danske sambeskattede selskaber. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af de nuværende muligheder for underskudsfræmførsel og sambeskatning og under forudsætning af fortsat drift i de enkelte dattervirksomheder.

Værdiansættelsen af skatteaktiverne er desuden foretaget på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger for en fem-årig periode. De første tre år er budgetteret ud fra en vurdering af konkrete ejendomme og projekter i porteføljen. De efterfølgende to år er baseret på resultatfremskrivninger, som er underbygget dels af ejendomme og projekter i porteføljen med en længere tidshorisont end tre år, dels af en række projektmuligheder. Som følge af de usikkerheder, der er knyttet hertil, er der indregnet reservationer til imødegåelse af risikoen for manglende projektgennemførelse, udskydelse af projekter og risikoen for reducerede projektavancer i forhold til det forventede.

Hvis vilkårene og forudsætningerne for budgetter og resultatfremskrivninger, herunder de tidsmæssige forventninger, eller hvis vilkårene og forudsætningerne for underskudsfræmførsel og sambeskatning ændres, kan værdien af skatteaktiverne være lavere end værdien opgjort pr. 31. januar 2021.

De akkumulerede nedskrivninger er øget med DKK 2,4 mio. i regnskabsåret 2020/21 og udgør pr. 31. januar 2021 DKK 341,6 mio.

Sambeskatning

Koncernen har tidligere i en række år været sambeskattet med koncernens tyske dattervirksomheder. Genbeskatningssaldoen vedrørende de tyske sambeskattede selskaber udgør DKK 347,7 mio. pr. 31. januar 2021. En fuld genbeskatning vil udløse en skat på DKK 97,4 mio. pr. 31. januar 2021. Skatten af genbeskatningssaldoen er ikke afsat, idet ledelsen ikke har planer om ændringer i koncernen, der kan medføre hel eller delvis genbeskatning. Skulle ledelsen tage et andet standpunkt, kan det få negativ betydning for koncernens resultater og pengestrømme.

JURIDISKE FORHOLD

For nærmere omtale af usikkerheder relateret til tvister og voldgiftssager henvises til koncernregnskabets note 25, Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser.

REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER

FINANSIELT BEREDSKAB

Den nuværende covid-19-pandemi har negativ effekt på koncernen, men koncernen har aktuelt et tilfredsstillende likviditetsberedskab og forventer også at have tilstrækkelig likviditet indtil udløbet af indeværende regnskabsår. De væsentligste risikofaktorer i forhold til koncernens finansielle beredskab er de endnu uafklarede tvister og kommercielle forhold på et af koncernens projekter gennemført i tidligere år. Skulle afklaringen af disse medføre et større likviditetstræk end forventet, er der risiko for, at likviditeten bliver knap. Koncernen har imidlertid forskellige manøvreringsmuligheder i forhold til at sikre det nødvendige finansielle beredskab.

KLASSIFIKATION AF PROJEKTER

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis foretager ledelsen en række væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger vedrørende klassifikation af koncernens projekter. Projekter i forretningsområdet development klassificeres som

Igangværende og færdige projekter under kortfristede aktiver, mens projekter og ejendomme, der indgår i koncernens ejendomsportefølje klassificeres enten som Investeringsejendomme eller som Igangværende og færdige projekter. Måling af de enkelte projekter afhænger af klassifikationen af projektet, og de af ledelsen udøvede skøn i forbindelse med klassifikation af projekter kan derfor have betydning for resultat og egenkapital i koncernen.

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.

NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har tre forretningsområder, som omfatter:

- Ejendomsportefølje
- Development-aktiviteter
- Restaktiviteter

Forretningsområderne udgør koncernens driftssegmenter efter IFRS 8. Segmentoplysningerne nedenfor er oplyst i overensstemmelse hermed.

Ejendomsporteføljen omfatter koncernens danske investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme i drift samt det polske shoppingcenter Galeria Sandecja i Nowy Sącz. Porteføljen vil på sigt bestå af overvejende danske ejendomme, primært inden for boliger, kontorer og retail. Fremtidige investeringer vil være i danske ejendomme. Porteføljen forventes at ville bestå af ejendomme med stabiliseret cash flow, nyopførte ejendomme med gode udlejningsmuligheder og ejendomme med mulighed for optimering og udvikling.

Koncernens development-aktiviteter omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark.

Koncernens restaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark, bortset fra shoppingcentret Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen, som indgår i koncernens ejendomsportefølje.

Den regnskabspraksis, der anvendes ved opgørelse af segmentoplysningerne, er den samme som koncernens regnskabspraksis, jf. beskrivelse heraf.

31.1.2021	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Restaktivi- teter	I alt
Nettoomsætning til eksterne kunder	41,1	60,5	60,0	161,6
Nedskrivninger af igangværende og færdige projekter	-8,5	-5,0	-52,8	-66,3
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-29,1	0,0	0,0	-29,1
Bruttoresultat	-14,4	-34,9	-52,2	-101,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	19,1	-1,5	-0,2	17,4
Finansielle indtægter	22,0	0,4	0,2	22,6
Finansielle omkostninger	-28,8	-0,6	-5,5	-34,9
Af- og nedskrivninger	0,0	1,9	1,6	3,5
Resultat før skat	-13,2	-50,6	-70,0	-133,8
Segmentaktiver	1.073,5	213,8	217,4	1.504,7
Kapitalandele i joint ventures	203,7	56,6	0,0	260,3
Anlægsinvesteringer *)	0,0	0,2	0,3	0,5
Segmentforpligtelser	764,3	120,8	165,1	1.050,2

31.1.2020	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Restaktivi- teter	I alt
Nettoomsætning til eksterne kunder	56,2	78,1	205,9	340,2
Nedskrivninger af igangværende og færdige projekter	-15,0	0,0	-38,0	-53,0
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-55,0	0,0	-0,4	-55,4
Bruttoresultat	-26,9	-35,1	-27,5	-89,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	25,8	2,7	1,2	29,7
Finansielle indtægter	5,3	1,2	1,0	7,5
Finansielle omkostninger	-35,4	-1,5	-10,6	-47,5
Af- og nedskrivninger	0,0	3,8	2,7	6,5
Resultatandele i associerede virksomheder	0,0	1,1	0,0	1,1
Resultat før skat	-38,5	-66,7	-58,0	-163,2
Segmentaktiver	1.111,0	279,6	328,7	1.719,3
Kapitalandele i joint ventures	205,5	67,0	0,7	273,2
Kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	5,8	1,2	7,0
Anlægsinvesteringer *)	0,0	6,7	5,9	12,6
Segmentforpligtelser	790,0	127,4	243,9	1.161,3

*) Anlægsinvesteringer omfatter tilgange af materielle aktiver.

Geografiske oplysninger

Agat Ejendomme har i regnskabsåret 2020/21 primært haft aktiviteter på det danske marked. Omsætningen i de enkelte lande kan i kraft af koncernens regnskabspraksis for indregning af solgte projekter variere væsentligt fra år til år.

Ved præsentation af oplysninger vedrørende geografiske områder er oplysning om omsætningens fordeling på geografiske segmenter opgjort med udgangspunkt i projekternes beliggenhed.

	Nettoomsætning til eksterne kunder		Langfristede aktiver *)	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Danmark	94,2	81,2	518,0	536,1
Sverige	0,7	38,4	0,0	0,1
Polen	56,9	175,1	0,1	0,8
Tjekkiet	9,8	43,2	0,5	1,5
Tyskland	0,0	2,3	0,0	0,0
Litauen	0,0	0,0	0,0	0,0
I alt	161,6	340,2	518,6	538,5

*) Langfristede aktiver omfatter materielle aktiver.

Langfristede aktiver vedrører primært koncernens investeringsejendomme, jf. note 16.

Oplysninger om væsentlige kunder

Koncernen har i 2020/21 solgt to projekter til enkeltstående kunder, hvor omsætningen på projektet overstiger 10 % af koncernens samlede omsætning. Omsætningen udgjorde DKK 25,6 mio. og DKK 17,2 mio. I regnskabsåret 2019/20 har koncernen ikke solgt projekter til enkeltstående kunder, hvor omsætningen på projektet overstiger 10 % af koncernens samlede omsætning.

NOTE 4. OMSÆTNING

	2020/21	2019/20
Salg af projekter og ejendomme	105,9	238,9
Salgsværdi af årets produktion på kontrakter med løbende indregning	0,0	26,6
Salg af tjenesteydelser	4,9	11,0
Lejeindtægter	50,8	63,7
I alt	161,6	340,2

Omsætning i 2020/21 indregnet over tid eller på et bestemt tidspunkt:

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
Lejeindtægter	39,5	0,0	39,5
Salg af tjenesteydelser	1,6	0,0	1,6
Ejendomsportefølje i alt	41,1	0,0	41,1
Salg af projekter	0,0	57,5	57,5
Lejeindtægter	1,5	0,0	1,5
Salg af tjenesteydelser	1,5	0,0	1,5
Development i alt	3,0	57,5	60,5
Salg af projekter	0,0	48,4	48,4
Lejeindtægter	9,8	0,0	9,8
Salg af tjenesteydelser	1,8	0,0	1,8
Restaktiviteter i alt	11,6	48,4	60,0
Nettoomsætning i alt	55,7	105,9	161,6

2019/20:

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
Lejeindtægter	49,3	0,0	49,3
Salg af tjenesteydelser	4,9	2,0	6,9
Ejendomsportefølje i alt	54,2	2,0	56,2
Salg af projekter	26,6	49,1	75,7
Lejeindtægter	0,8	0,0	0,8
Salg af tjenesteydelser	1,6	0,0	1,6
Development i alt	29,0	49,1	78,1
Salg af projekter	0,0	189,8	189,8
Lejeindtægter	13,6	0,0	13,6
Salg af tjenesteydelser	2,5	0,0	2,5
Restaktiviteter i alt	16,1	189,8	205,9
Nettoomsætning i alt	99,3	240,9	340,2

NOTE 5. PROJEKTOMKOSTNINGER

	2020/21	2019/20
Projektomkostninger	167,7	321,3
Nedskrivning af igangværende og færdige projekter	66,3	53,0
Projektomkostninger i alt	234,0	374,3

NOTE 6. ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

	2020/21	2019/20
Administrationsomkostninger	6,0	9,4
Lokaleomkostninger	0,0	1,6
Bilomkostninger	0,7	1,3
Andre eksterne omkostninger i alt	6,7	12,3

NOTE 7. PERSONALEOMKOSTNINGER

	2020/21	2019/20
Honorar til bestyrelse	1,6	1,6
Gager m.v. til moderselskabets direktion, jf. nedenfor	4,5	5,7
Øvrige gager	18,8	30,3
Bidragbaserede pensionsordninger	0,2	0,6
Omstruktureringsomkostninger	0,0	3,8
Andre omkostninger til social sikring	1,5	2,7
Øvrige personaleomkostninger	0,6	1,0
Personaleomkostninger i alt	27,2	45,7
Gennemsnitligt antal ansatte	31	45
Antal ansatte ultimo	19	39

Gager m.v. til moderselskabets direktion:

2020/21	Gage	Pension	I alt
Robert Andersen	2,8	0,1	2,9
Vivi Sørensen	1,6	0,0	1,6
Gager m.v. i alt	4,4	0,1	4,5

2019/20

Robert Andersen	3,0	0,1	3,1
Vivi Sørensen (fra 11. juli 2019)	0,9	0,0	0,9
Søren Kempf Holm (indtil 11. juli 2019)	1,7	0,0	1,7
Gager m.v. i alt	5,6	0,1	5,7

Direktionen har herudover sædvanlige frie goder til rådighed, herunder fri bil. Værdien heraf udgør for 2020/21 ca. DKK 0,1 mio. pr. direktionsmedlem (2019/20: DKK 0,1 mio. pr. direktionsmedlem).

Bidragbaserede pensionsordninger

Koncernen har indgået bidragbaserede pensionsordninger med hovedparten af de ansatte i de danske koncernvirksomheder. I henhold til de indgåede aftaler indbetaler koncernvirksomhederne månedligt et beløb på 2 % af de pågældende medarbejderes grundløn til uafhængige pensionselskaber.

Der er i regnskabsåret 2020/21 udgiftsført DKK 0,3 mio. til bidragbaserede pensionsordninger (2019/20: DKK 0,7 mio.).

Ingen ansatte i koncernen er omfattet af ydelsesbaserede pensionsordninger.

NOTE 8. HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

	2020/21	2019/20
Lovpligtig revision	1,2	1,2
Skatterådgivning	0,1	0,3
Andre ydelser	0,1	0,1
I alt	1,4	1,6

Honoraret til Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab for ikke-revisionsydelser udgør DKK 0,2 mio. (2019/20: DKK 0,3 mio.) og vedrører diverse skattemæssig og regnskabsmæssig rådgivning.

NOTE 9. KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

	2020/21	2019/20
Kostpris pr. 1. februar	0,7	0,7
Årets afgang	-0,7	0,0
Kostpris pr. 31. januar	0,0	0,7
Op- og nedskrivninger pr. 1. februar	6,3	5,2
Tilbageført vedr. årets afgang	-2,6	0,0
Andel af årets resultat efter skat	0,0	1,1
Udlodning i året	-3,7	0,0
Op- og nedskrivninger pr. 31. januar	0,0	6,3
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	0,0	7,0

I koncernregnskabet måles kapitalandelene i associerede virksomheder efter den indre værdis metode med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Agat Ejendomme har ingen associerede virksomheder pr. 31. januar 2021.

Indtægter af kapitalandele i ikke individuelt væsentlige associerede virksomheder specificeres således:

	2020/21	2019/20
Andel af årets resultat efter skat	0,0	1,1
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder i alt	0,0	1,1

Økonomiske informationer for ikke individuelt væsentlige associerede virksomheder:

	2020/21	2019/20
Koncernens andel af årets resultat	0,0	1,1
Koncernens andel af egenkapital	0,0	7,0

NOTE 10. KAPITALANDELE I JOINT VENTURES

I koncernbalancen måles kapitalandele i joint ventures efter den indre værdis metode og svarer til den forholdsmæssige andel af de enkelte joint ventures' regnskabsmæssige værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag for forholdsmæssige, interne fortjenester og tab m.v.

Koncernens joint ventures omfatter projektselskaber, hvor der i henhold til aktionæroverenskomster eller lignende aftaler - uanset ejerandel - er fælles bestemmende ledelse. Disse selskaber er struktureret i særskilte juridiske enheder, og parterne har i henhold til de indgåede aftaler alene rettigheder over nettoaktiverne.

Joint ventures fremgår af koncernoversigten i note 30.

Koncernens væsentlige joint ventures består af følgende:

	Hjemsted	Ejer- og stemmeandel		Aktivitet
		31.1.21	31.1.20	
Ringsted Outlet Center P/S	Danmark	50 %	50 %	Ejendomsportefølje
Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling	Danmark	50 %	50 %	Udvikling af fast ejendom/ ejendomsportefølje
Kommanditaktieselskabet Østre Havn	Danmark	50 %	50 %	Udvikling af fast ejendom
SporbyenScandia P/S	Danmark	50 %	50 %	Udvikling af fast ejendom
BROEN Shopping A/S	Danmark	35 %	35 %	Ejendomsportefølje

Koncernens joint ventures er i få tilfælde underlagt begrænsninger i forhold til at overføre midler i form af udbytte eller tilbagebetaling af lån til koncernen.

Koncernen har ingen ikke-indregnede andele af tab i joint ventures, hverken for 2020/21 eller akkumuleret.

2020/21	Sporby- enScandia P/S	Ringsted Outlet Cen- ter P/S	Kommandit- aktieselska- bet Danlink Udvikling	Kommandit- aktieselska- bet Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væ- sentlige joint ventures	I alt
Ejerandel	50 %	50 %	50 %	50 %	35 %		
Totalindkomstopgørelse							
Omsætning	0,0	22,9	0,0	4,8	36,8		
Værdiregulering investeringsejendomme	0,0	59,8	0,0	0,0	-51,4		
Finansielle indtægter	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0		
Finansielle udgifter	1,9	4,5	0,3	0,1	13,9		
Skat af årets resultat	0,0	0,2	0,0	0,0	4,4		
Årets resultat	-3,0	72,5	4,3	2,3	-43,2	-0,4	
Totalindkomst i alt	-3,0	72,5	4,3	2,3	-43,2	-0,4	
Koncernens andel af årets resultat	-1,5	36,3	2,1	1,1	-15,1	-0,2	22,7
Koncernreguleringer (avancer/tab m.v. ved salg af joint ventures)	0,0	-4,8	0,0	-0,4	-0,1	0,0	-5,3
Indtægter af kapitalandele i joint ventures i alt	-1,5	31,5	2,1	0,7	-15,2	-0,2	17,4
Koncernens andel af årets totalindkomst	-1,5	31,5	2,1	0,7	-15,2	-0,2	17,4
Modtaget udbytte	0,0	0,5	24,5	10,5	0,0	0,0	

Det gennemsnitlige antal ansatte i koncernens joint ventures udgjorde i regnskabsåret 2020/21: 10 (2019/20: 14).

Koncernregnskab

31.1.2021	Sporby- enScandia P/S	Ringsted Outlet Cen- ter P/S	Komman- dit-aktie- selskabet Danlink Udvikling	Kommandit- aktieselska- bet Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væ- sentlige joint ventures	I alt
Balance							
Langfristede aktiver	0,0	344,2	0,9	0,0	777,8	0,0	
Kortfristede aktiver	100,7	33,7	7,6	111,0	5,1	0,0	
Langfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	0,0	0,0	0,0	0,0	401,8	0,0	
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	54,8	90,4	1,4	64,1	247,5	0,0	
Øvrige langfristede forpligtelser	2,1	0,0	0,0	0,0	417,5	0,0	
Øvrige kortfristede forpligtelser	59,0	92,3	2,4	73,2	251,6	0,0	
Likvide beholdninger	8,4	23,6	7,6	1,2	0,5	0,0	
Egenkapital	39,6	285,6	6,1	37,8	113,8	0,0	
Agat Ejendomes andel af egenkapital	19,8	142,8	3,1	18,9	39,8	0,0	224,4
Koncernreguleringer m.v.	0,0	0,0	0,0	17,9	18,0	0,0	35,9
Kapitalandele i joint ventures	19,8	142,8	3,1	36,8	57,8	0,0	260,3
2019/20	Sporby- Scandia P/S	Ringsted Outlet Cen- ter P/S	Kommandit- aktieselska- bet Danlink Udvikling	Kommandit- aktieselska- bet Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væ- sentlige joint ventures	I alt
Ejerandel	50 %	50 %	50 %	50 %	35 %		
Totalindkomstopgørelse							
Omsætning	25,0	22,9	346,7	85,9	37,7		
Værdiregulering investeringsejendomme	0,0	0,0	0,0	0,0	-74,1		
Finansielle indtægter	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0		
Finansielle udgifter	3,5	4,6	3,9	0,7	13,3		
Skat af årets resultat	0,0	0,1	1,2	0,0	4,3		
Årets resultat	2,8	11,7	101,0	5,2	-60,6	2,4	
Anden totalindkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,6	
Totalindkomst i alt	2,8	11,7	101,0	5,2	-60,6	-0,2	
Koncernens andel af årets resultat	1,4	5,8	50,5	2,6	-21,3	0,7	39,7
Koncernreguleringer (avancer/tab m.v. ved salg af joint ventures)	0,0	0,0	-10,5	0,4	-0,4	0,5	-10,0
Indtægter af kapitalandele i joint ventures i alt	1,4	5,8	40,0	3,0	-21,7	1,2	29,7
Koncernens andel af årets totalindkomst	1,4	5,8	40,0	3,0	-21,7	0,4	28,9
Modtaget udbytte	0,0	0,0	89,0	10,5	0,0	0,0	

Koncernregnskab

31.1.2020	Sporby- enScandia P/S	Ringsted Outlet Cen- ter P/S	Komman- dit-aktie- selskabet Danlink Udvikling	Kommandit- aktieselska- bet Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væ- sentlige joint ventures	I alt
Balance							
Langfristede aktiver	0,0	0,2	4,9	0,0	828,9	0,0	
Kortfristede aktiver	96,3	302,4	55,1	84,0	18,9	2,6	
Langfristede forpligtelser undta- gen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	0,0	0,0	0,0	0,0	426,6	0,0	
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte for- pligtelser	48,3	87,1	3,6	20,6	245,3	0,7	
Øvrige langfristede forpligtelser	2,1	0,0	0,0	0,0	440,8	0,0	
Øvrige kortfristede forpligtelser	51,6	88,6	9,1	33,5	249,9	1,3	
Likvide beholdninger	11,6	11,3	54,2	29,6	0,6	2,6	
Egenkapital	42,6	214,0	50,9	50,5	157,1	1,3	
Agat Ejendommens andel af egen- kapital	21,3	107,0	25,4	25,3	55,0	0,3	234,3
Koncernreguleringer m.v.	0,0	0,0	0,0	20,4	18,1	0,4	38,9
Kapitalandele i joint ventures	21,3	107,0	25,4	45,7	73,1	0,7	273,2

NOTE 11. FINANSIELLE INDTÆGTER

	2020/21	2019/20
Renteindtægter fra joint ventures	5,5	5,3
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0,1	0,1
Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris	5,6	5,4
Øvrige renteindtægter	0,1	0,4
Gevinst ved ændring af lånevilkår	16,5	0,0
Valutakursgevinster, reklassificeret fra egenkapital via anden totalindkomst	0,2	1,6
Gevinst på finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem resultatet	0,2	0,1
Finansielle indtægter i alt	22,6	7,5

NOTE 12. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	2020/21	2019/20
Renteomkostninger til kreditinstitutter	32,4	44,4
Øvrige renteomkostninger	1,5	4,3
Renteomkostninger vedrørende leasingforpligtelser	0,2	0,3
Øvrige finansieringsomkostninger	0,5	0,3
Renter på finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris	34,6	49,3
Valutakurstab og kurstab værdipapirer	0,5	0,3
Heraf aktiverede finansieringsomkostninger	-0,5	-2,1
Tab på finansielle aktiver målt til dagsværdi via anden totalindkomst	0,1	0,0
Valutakurstab, reklassificeret fra egenkapital via anden totalindkomst	0,2	0,0
Finansielle omkostninger i alt	34,9	47,5

Til aktivering af renter på igangværende projekter anvendes en rentesats på 1,0 - 6,0 % afhængigt af rentesatsen på de enkelte projekt-kreditter (2019/20: 1,0 - 6,0 %).

NOTE 13. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	2020/21	2019/20
Aktuel selskabsskat	0,0	5,8
Regulering vedrørende skat for tidligere regnskabsår	0,1	0,0
Ændring i udskudt skat	5,0	22,9
Skat af årets resultat	5,1	28,7
<i>Skat af årets resultat kan forklares således:</i>		
Beregnet skat ved dansk skatteprocent på 22 % (2019/20: 22 %)	-29,4	-35,9
Afvigelse skatteprocent i udenlandske dattervirksomheder	2,9	0,9
Regulering vedrørende tidligere regnskabsår	0,1	0,0
Skatteeffekt af:		
Ikke-skattepligtige indtægter/udgifter	0,1	9,5
Tab af underskud nedskrevet tidligere år	29,1	4,8
Ændring i nedskrivning af skatteaktiver, inkl. tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger vedrørende dette års tabte underskud	2,3	49,4
Skat af årets resultat	5,1	28,7
Effektiv skatteprocent	-3,8 %	-17,6 %

NOTE 14. RESULTAT PR. AKTIE I DKK

	2020/21	2019/20
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-1,4	-2,0
Årets resultat	-138,9	-191,9
Aktionærernes andel af årets resultat	-138,9	-191,9
Gennemsnitligt antal aktier i omløb a nom. DKK 1	100.753.389	98.153.335

Sammenligningstal for resultat pr. aktie er korrigeret med en justeringsfaktor på 0,9973 for effekten af den i december 2020 gennemførte kapitalforhøjelse.

NOTE 15. UDBYTTE

Der er ikke i 2020/21 udbetalt udbytte for regnskabsåret 2019/20 til selskabets aktionærer. På den ordinære generalforsamling foreslår bestyrelsen, at der ikke udloddes udbytte til selskabets aktionærer for regnskabsåret 2020/21.

NOTE 16. INVESTERINGSEJENDOMME

	31.1.2021	31.1.2020
Kostpris pr. 1. februar	586,2	669,0
Tilgang i året, overført fra projektbeholdning	19,9	24,4
Afgang i året	-7,1	-107,2
Kostpris pr. 31. januar	599,0	586,2
Nedskrivninger pr. 1. februar	55,0	94,0
Årets nedskrivninger	29,0	55,0
Tilbageført nedskrivning vedrørende årets afgang	0,0	-94,0
Nedskrivninger pr. 31. januar	84,0	55,0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	515,0	531,2
Lejeindtægter, investeringsejendomme	28,2	32,8
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-7,9	-4,6
Direkte driftsomkostninger, ikke udlejede arealer	-1,7	-4,8
Nettoindtægter fra investeringsejendomme før finansielle poster og skat	18,6	23,4
<i>Afstemning til dagsværdi:</i>		
Investeringsejendomme, jf. ovenfor	515,0	531,2
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	20,5	21,8
Dagsværdi af investeringsejendomme	535,5	553,0

Investeringsejendomme:

	Beliggenhed	Ejerandel i %	Anskaffelsesår	m ²
Sillebroen Shopping, Frederikssund	Danmark	100%	2010	26.400
Lejligheder, Strædet, Køge	Danmark	100%	*) 2019	650
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	Danmark	100%	*) 2020	735

*) Overført fra Igangværende og færdige projekter til Investeringsejendomme i september 2019 (Køge) og i december 2020 (Holbæk).

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi (Dagsværdihierarki: Niveau 3). Værdiansættelsen af ejendommene er baseret på en discounted cashflow-model over en 10-årig periode, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af forventede lejeindtægter og driftsomkostninger og har medført værdireguleringer i regnskabsåret 2020/21 på DKK -29 mio. (2019/20: DKK -55 mio.). Der er ikke sket ændringer i de anvendte metoder for opgørelse af dagsværdier i indeværende regnskabsår. Der har ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet i indeværende regnskabsår, og der er ikke anvendt eksterne valuarer ved værdiansættelsen.

De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er:

	Bruttoleje pr. m ² pr. år, DKK	Afkastkrav i %
2020/21		
Danske investeringsejendomme, retail	1.500	6,00
Danske investeringsejendomme, boliger	1.426	4,25
2019/20		
Danske investeringsejendomme, retail	1.500	5,75
Danske investeringsejendomme, boliger	1.435	4,50

En stigning i afkastkravet vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi. En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en lavere dagsværdi på DKK 21,8 mio. for de danske investeringsejendomme, mens en stigning i den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi. Det er ledelsens vurdering, at der ikke nødvendigvis er en direkte indbyrdes sammenhæng mellem ændringer i lejen pr. kvadratmeter og ændringer i afkastkravet.

NOTE 16. INVESTERINGSEJENDOMME, FORTSAT

Fremtidig minimumshusleje for uopsigelige huslejekontrakter:

	31.1.2021	31.1.2020
Inden for et år fra balancedagen	23,3	24,4
Mellem et og fem år fra balancedagen	59,9	56,8
Efter fem år fra balancedagen	17,1	26,8
I alt	100,3	108,0

Indgåede lejekontrakter vedrørende færdigopførte investeringsejendomme indeholder for en række af kontrakterne en uopsigelighedsperiode fra lejers side. Lijekontrakterne kan som udgangspunkt forlænges.

NOTE 17. UDSKUDT SKAT

	31.1.2021	31.1.2020
Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser netto pr. 1. februar	24,4	48,2
Valutakursreguleringer primo	0,0	-0,2
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-5,0	-22,9
Årets udskudte skat indregnet i anden totalindkomst	2,0	-0,7
Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser netto pr. 31. januar	21,4	24,4
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	-0,2	0,4
Andre langfristede aktiver	35,4	32,5
Kortfristede aktiver	46,3	33,2
Hensatte forpligtelser	16,9	13,1
Midlertidige forskelle	98,4	79,2
Værdi af skattemæssige underskud	264,6	284,4
Nedskrivning af skatteaktiver	-341,6	-339,2
I alt	21,4	24,4
Udskudt skat er indregnet i balancen således:		
Udskudte skatteaktiver	21,4	24,4
<i>Udskudte skatteaktiver der ikke er indregnet i balancen:</i>		
Værdi af skattemæssige underskud	275,7	267,4
Andre langfristede aktiver	34,2	36,6
Kortfristede aktiver	30,6	24,9
Hensatte forpligtelser	1,1	10,3
I alt	341,6	339,2
<i>Udskudte skatteforpligtelser der ikke er indregnet i balancen:</i>		
Genbeskatningsforpligtelse vedrørende tyske dattervirksomheder	97,4	97,4

Selskabet kontrollerer, hvorvidt genbeskatningssaldoen kommer til beskatning. Det er ikke selskabets hensigt at udløse en sådan beskatning.

31.1.2021	Udskudte skatteaktiver/ skatteforpligtel- ser netto pr. 1. februar	Indregnet i resultatet	Indregnet i anden totalind- komst	Valutakurs re- gulering primo	Udskudte skat- teaktiver/ skatteforpligtel- ser netto pr. 31. januar
Materielle aktiver	0,4	-0,6	0,0	0,0	-0,2
Andre langfristede aktiver	32,5	2,9	0,0	0,0	35,4
Kortfristede aktiver	33,2	11,1	2,0	0,0	46,3
Hensatte forpligtelser	13,1	3,8	0,0	0,0	16,9
Midlertidige forskelle	79,2	17,2	2,0	0,0	98,4
Værdi af skattemæssige underskud	284,4	-19,8	0,0	0,0	264,6
Nedskrivning af skatteaktiver	-339,2	-2,4	0,0	0,0	-341,6
I alt	24,4	-5,0	2,0	0,0	21,4

Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst:

Skat af valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	2,0
I alt	2,0

31.1.2020	Udskudte skatteaktiver/ skatteforpligtel- ser netto pr. 1. februar	Indregnet i resultatet	Indregnet i anden totalind- komst	Valutakurs re- gulering primo	Udskudte skat- teaktiver/ skatteforpligtel- ser netto pr. 31. januar
Finansielle aktiver	-1,4	1,4	0,0	0,0	0,0
Materielle aktiver	-0,1	0,5	0,0	0,0	0,4
Andre langfristede aktiver	18,4	14,1	0,0	0,0	32,5
Kortfristede aktiver	33,5	0,4	-0,7	0,0	33,2
Ubeskattet reserve vedrørende Sverige	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hensatte forpligtelser	2,4	10,7	0,0	0,0	13,1
Midlertidige forskelle	52,8	27,1	-0,7	0,0	79,2
Værdi af skattemæssige underskud	285,2	-0,6	0,0	-0,2	284,4
Nedskrivning af skatteaktiver	-289,8	-49,4	0,0	0,0	-339,2
I alt	48,2	-22,9	-0,7	-0,2	24,4

Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst:

Skat af valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	-0,7
I alt	-0,7

Skatteaktivet vedrører alene den danske sambeskatning, hvor de skattemæssige underskud kan fremføres tidsubegrænset.

Værdiansættelsen af skatteaktivet er foretaget på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger for en femårig periode. De første tre år er budgetteret ud fra en vurdering af konkrete projekter i koncernens projektportefølje. De efterfølgende to år er baseret på resultatfremskrivninger som er underbygget dels af konkrete projekter i projektporteføljen med en længere tidshorizont end tre år, dels en række projektmuligheder. Som følge af de væsentlige usikkerheder, der er knyttet hertil, er der indregnet reservationer til imødegåelse af risikoen for manglende projektgennemførelse, udskydelse af projekter og risikoen for reducerede projektavancer i forhold til det forventede.

Nedskrivningen af skatteaktivet vedrører primært danske skattemæssige underskud, som kan fremføres tidsubegrænset, og svenske underskud.

Der henvises i øvrigt til note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

NOTE 18. IGANGVÆRENDE OG FÆRDIGE PROJEKTER

	31.1.2021	31.1.2020
Igangværende og færdige projekter	927,0	1.010,0
Modtagne acantobetalinge	-0,3	-44,6
Nedskrivninger	-450,6	-399,2
Igangværende og færdige projekter i alt	476,1	566,2
<i>Der specificeres således:</i>		
Ejendomsportefølje	186,5	200,5
Udviklingsprojekter og grunde (development)	82,3	102,8
Øvrige grunde og projekter (restaktiviteter)	207,3	262,9
Igangværende og færdige projekter i alt	476,1	566,2

Bogført værdi af igangværende og færdige projekter nedskrevet til forventet nettorealisationsværdi udgør DKK 423,5 mio. (2019/20: DKK 445,0 mio.), hvoraf DKK 207,3 mio. vedrører restaktiviteter (2019/20: DKK 262,9 mio.).

Kontraktaktiver

I igangværende og færdige projekter er indeholdt kontraktaktiver efter IFRS 15 som følger:

Kontraktaktiver med indregning på et bestemt tidspunkt	7,7	5,1
Kontraktaktiver i alt	7,7	5,1
Øvrige projekter	468,4	561,1
Igangværende og færdige projekter i alt	476,1	566,2

Koncernen har hverken pr. 31. januar 2021 eller ultimo sammenligningsåret kontraktforpligtelser efter IFRS 15.

Indregnet omsætning relateret til kontraktforpligtelser

Kontraktaktiver med løbende indregning omfatter salgsværdien af udført arbejde, hvor koncernen endnu ikke har opnået en ubetinget ret til betaling.

Der er ikke i regnskabsåret 2020/21 indregnet omsætning vedrørende arbejde udført i regnskabsåret 2019/20.

Væsentlige ændringer i kontraktaktiver m.v.

Værdien af kontraktaktiver i koncernen 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. Der er ikke pr. 31. januar 2021 væsentlige ændringer i omfanget af kontraktaktiver i forhold til året før.

Uopfyldte leveringsforpligtelser vedrørende entreprisekontrakter

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

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

Agat Ejendomme har ingen væsentlige omkostninger til opnåelse eller opfyldelse af kontrakter med kunder indeholdt i kontraktaktiver.

NOTE 19. TILGODEHAVENDER FRA SALG AF VARER OG TJENESTEYDELSER

	31.1.2021	31.1.2020
Tilgodehavender hos lejere	6,0	8,7
Øvrige tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2,0	48,3
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt	8,0	57,0
Årets nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	6,1	4,4
	31.1.2021	31.1.2020
Nedskrivninger pr. 1. februar	9,6	5,6
Valutakursreguleringer primo	-0,1	0,0
Anvendt i året	-0,1	-0,4
Hensat for året	6,2	5,1
Tilbageført i året	-0,1	-0,7
Nedskrivninger pr. 31. januar	15,5	9,6

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 individuelt for hvert tilgodehavende.

Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender nedskrevet til nettorealiseringsværdi udgør DKK 4,4 mio. Pr. 31. januar 2020 udgjorde den tilsvarende værdi DKK 2,0 mio. Den væsentligste del af de nedskrevne tilgodehavender er overforfaldne. Der er ingen væsentlige overforfaldne ikke-nedskrevne tilgodehavender.

Som sikkerhed for tilgodehavender hos lejere ligger der i langt de fleste tilfælde deposita eller andre garantier, hvilket indgår i vurderingen af eventuelle nedskrivningsbehov.

Der er ikke indtægtsført renteindtægter på nedskrevne tilgodehavender, hverken i 2020/21 eller i sammenligningsåret.

NOTE 20. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalen består af 117.783.335 stk. aktier a DKK 1. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

	31.1.2021	31.1.2020
Antal aktier pr. 1. februar	98.153.335	98.153.335
Kapitalforhøjelse i året	19.630.000	0
Antal aktier pr. 31. januar	117.783.335	98.153.335

Koncernen har hverken i regnskabsåret 2020/21 eller sammenligningsåret ejet egne aktier.

NOTE 21. ANDRE RESERVER

	Reserve for værdireg. af fin. aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindkomst	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2019	-0,1	-2,5	-13,5	-16,1
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-1,4	-1,4
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-1,6	-1,6
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	-1,5	0,0	-1,5
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-0,7	-0,7
Andre reserver pr. 31. januar 2020	-0,1	-4,0	-17,2	-21,3
Anden totalindkomst:				
Værdiregulering af finansielle aktiver	0,1	0,0	0,0	0,1
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-1,7	-1,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,4	0,0	0,4
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	2,0	2,0
Andre reserver pr. 31. januar 2021	0,0	-3,6	-16,9	-20,5

Reserve for værdiregulering af finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindkomst indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af finansielle aktiver. Reserven opløses i takt med, at de pågældende finansielle aktiver afhændes eller udløber.

Reserve for værdiregulering af sikringsinstrumenter indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af indgåede renteaftalingsforretninger vedrørende sikring af fremtidige transaktioner.

Reserve for valutakursreguleringer indeholder alle kursreguleringer, der opstår ved omregning af regnskaber for enheder med en anden funktionel valuta end danske kroner, og kursreguleringer vedrørende aktiver og forpligtelser, der udgør en del af koncernens nettoinvestering i sådanne enheder, samt kursreguleringer vedrørende eventuelle sikringstransaktioner, der kurssikrer koncernens nettoinvestering i sådanne enheder. Ved salg eller afvikling af dattervirksomheder overføres de akkumulerede valutakursreguleringer indregnet i anden totalindkomst vedrørende den pågældende dattervirksomhed til resultatet.

NOTE 22. KREDITINSTITUTTER

	31.1.2021	31.1.2020
Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	479,6	19,0
Kortfristede gældsforpligtelser	397,0	924,6
Gæld til kreditinstitutter i alt	876,6	943,6
Dagsværdi	876,6	943,8
Regnskabsmæssig værdi	876,6	943,6

Dagsværdien er opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den effektive rentes metode (Dagsværdihierarki: Niveau 2).

Koncernen har pr. 31. januar følgende lån og kreditter:

Lån	Udløb	Fast/variabel	Effektiv rente		Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
			2020/21	2019/20	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Bank DKK	2022-2051	variabel	0,6 - 4,8 %	2,6 - 5,2 %	156,2	189,2	156,2	189,2
Bank DKK	2023	fast	1,0 - 5,0 %	5 %	452,3	480,0	452,2	479,8
Bank DKK	2049-2051	fast	1,8 - 1,9 %	1,8 - 1,9 %	20,5	19,0	20,6	19,4
Bank SEK	-	variabel	3,10%	2,9 - 3,1 %	0,0	0,6	0,0	0,6
Bank EUR	2022-2023	variabel	1,4 - 3,4 %	1,5 - 3,5 %	247,6	254,8	247,6	254,8
I alt					876,6	943,6	876,6	943,8

Finansieringen af Sillebroen Shopping, Frederikssund med en restgæld på DKK 460 mio. blev i marts 2020 forlænget til 30. september 2023.

	31.1.2021	31.1.2020
Det samlede fald, DKK 67 mio., i gæld til kreditinstitutter (2019/20: DKK 124 mio.) er indregnet i pengestrømsopgørelsen således:		
Afdrag/optagelse kreditinstitutgæld, netto	58,2	123,6
Kursreguleringer	1,2	0,4
Gevinst ved låneomlægning	16,5	0,0
Forskydning i periodiserede renter	-8,9	0,0
I alt	67,0	124,0

NOTE 23. HENSATTE FORPLIGTELSE

	31.1.2021	31.1.2020
Hensatte forpligtelser pr. 1. februar	52,6	0,7
Anvendt i året	-0,1	-0,6
Hensat for året	19,0	52,5
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	71,5	52,6
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
0 - 1 år	55,5	52,6
1 - 5 år	16,0	0,0
Hensatte forpligtelser i alt	71,5	52,6

Hensatte forpligtelser vedrører 1) risiko for genberegning af en tidligere afregnet købesum relateret til enkeltstående omsætningsbestemte kontrakter i et projekt solgt i tidligere år og 2) reservationer til tab vedrørende en parkeringssag i Strædet, Køge, jf. omtale i note 2.

NOTE 24. ANDEN GÆLD

	31.1.2021	31.1.2020
Medarbejderrelateret gæld	5,2	6,0
Feriepengeforpligtelser	2,1	3,9
Afledte finansielle instrumenter (sikringsinstrumenter)	1,2	1,6
Øvrig gæld	15,1	38,1
Anden gæld i alt	23,6	49,6
<i>Fordelt således under forpligtelser:</i>		
Kortfristede forpligtelser	23,6	49,6
Anden gæld i alt	23,6	49,6

Den regnskabsmæssige værdi af medarbejderrelateret gæld vedrørende løn, A-skat, sociale bidrag, feriepenge, omstrukturingsomkostninger m.v., projektrelaterede skyldige omkostninger samt andre skyldige omkostninger svarer til forpligtelsernes dagsværdi.

Feriepengeforpligtelser repræsenterer koncernens forpligtelse til at udbetale løn i ferieperioder, som medarbejderne pr. balancedagen har optjent ret til at afholde i efterfølgende regnskabsår.

Afledte finansielle instrumenter vedrører renteafdækningsforretninger og klassificeres som finansielle forpligtelser anvendt som sikringsinstrumenter og måles til dagsværdi.

NOTE 25. EVENTUALAKTIVER, -FORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**EVENTUALAKTIVER**

Eventualaktiv i form af ikke indregnede udskudte skatteaktiver fremgår af note 17.

Som nævnt i note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, har ledelsen valgt at udgiftsføre det estimerede tab i retssagen vedrørende Strædet, Køge, svarende til, at Agat Ejendomme ikke får medhold i den anlagte sag. Agat Ejendomme har tabt sagen i første instans, men anket sagen. Skulle Agat Ejendomme få helt eller delvist medhold i ankesagen, vil det alt andet lige være en forbedring i forhold til det indregnede.

EVENTUALFORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

	31.1.2021	31.1.2020
Kautions- og garantforpligtelser for associerede virksomheder	0,0	10,0
Kautions- og garantforpligtelse for joint ventures	162,3	43,3
Øvrige kautions- og garantforpligtelser	7,6	7,6
Regnskabsmæssig værdi af igangværende og færdige projekter stillet til sikkerhed for kreditinstitutter	372,7	466,1
Regnskabsmæssig værdi af indeståender på sikringskonti m.v., kapitalandele, tilgodehavender og investeringsejendomme som er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter	765,7	783,5

Tal i parentes nedenfor er sammenligningstal for 2019/20.

De opførte beløb for kautioner og garantforpligtelser for associerede virksomheder og for joint ventures udgør de maksimale beløb.

Projektbeholdningen i koncernen udgør DKK 476,1 mio. (DKK 566,2 mio.), hvoraf DKK 372,7 mio. (DKK 466,1 mio.) er stillet til sikkerhed for de kreditinstitutter, der har bevilget byggekreditter eller kreditforeningslån. Regnskabsmæssig værdi af indeståender på sikringskonti m.v. og andre aktiver, DKK 765,7 mio. (DKK 783,5 mio.), består af afgivet sikkerhed i sikringskonti m.v. DKK 46,3 mio. (DKK 59,7 mio.), investeringsejendomme DKK 515,0 mio. (DKK 531,2 mio.), kapitalandele i joint ventures, DKK 165,5 mio. (DKK 153,6 mio.), og tilgodehavender, DKK 38,9 mio. (DKK 39,0 mio.).

Agat Ejendomme har indgået entreprisekontrakter til opførelse af projekter. Den totale resterende entreprisesum udgør DKK 12,9 mio. (DKK 15,6 mio.).

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

Agat Ejendomme kan i enkelte tilfælde være forpligtet til at stille den fornødne finansiering til rådighed for joint ventures i takt med udvikling og gennemførelse af konkrete projekter og kan i enkelte tilfælde være forpligtet til at indskyde yderligere kapital, såfremt der måtte være behov herfor.

I forhold til salg af Strædet, Køge, udestår fortsat en afklaring af enkelte væsentlige kommercielle forhold. Ledelsen har hensat til imødegåelse af risikoen på disse forhold, men der er risiko for, at der kan komme afvigelser, og afvigelserne kan være væsentlige.

Agat Ejendomme er fra tid til anden involveret i tvister og retssager. Aktuelt er Agat Ejendomme involveret i flere tvister og voldgiftssager, primært i relation til Strædet, Køge, jf. bl.a. note 2 og note 23. Ledelsen har foretaget en vurdering af de enkelte forhold og på den baggrund foretaget reservationer til imødegåelse heraf. Uanset at ledelsen mener at have vurderet alle betydende risici, er der risiko for, at der kan komme afvigelser.

Der pågår fortsat en sag, oprindeligt rejst i 2002, af De Samvirkende Købmænd mod Natur- og Miljøklagenævnet vedrørende udformningen af Field's. Hverken centrets ejer eller selskaber i Agat Ejendomme-koncernen er direkte part i sagen, men en afgørelse kan potentielt have den effekt, at stormagasinet Field's skal omdisponeres efter nærmere forhandling med de relevante kommunale forvaltninger. Med afgørelsen kan der påhvile ejeren af Field's en økonomisk byrde for at foretage en ændret bygningsmæssig disponering, ligesom det ikke kan udelukkes, at der i den forbindelse kan blive rejst et krav mod koncernen. Uanset afgørelsen anser ledelsen fortsat risikoen ved denne sag som værende minimal.

Ikke-afsat udskudt skatteforpligtelse af genbeskatningssaldo vedrørende tyske dattervirksomheder udgør DKK 97,4 mio. (DKK 97,4 mio.). Selskabet kontrollerer, hvorvidt genbeskatningssaldoen kommer til beskatning. Det er ikke selskabets hensigt at udløse en sådan beskatning.

NOTE 26. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

KAPITALSTYRING

Koncernens kapitalstruktur består af egenkapital, likvide beholdninger og gæld til kreditinstitutter.

Selskabets ledelse vurderer løbende koncernens kapitalstruktur og behovet for eventuelle tilpasninger hertil. Overordnet set er det ledelsens mål at sikre en kapitalstruktur, som understøtter koncernens langsigtede indtjeningsmuligheder, og som samtidig sikrer et for koncernen så optimalt forhold som muligt mellem egenkapital og fremmedkapital for derved at maksimere afkastet til selskabets aktionærer.

ØKONOMISKE STYREMÅL

Der er i koncernen vedtaget et soliditetsstyremål, svarende til en soliditet på 30 %, som der arbejdes under i forhold til koncernens hovedbankforbindelse. Styremålet har været opfyldt i hele regnskabsåret. Pr. 31. januar 2021 udgør soliditeten 30,2 % (31.1.20: 32,5 %).

UDBYTTEPOLITIK

Det er Agat Ejendomes langsigtede målsætning at udbetale en andel af årets resultat som udbytte, alternativt via et aktietilbagekøbsprogram. Dette vil altid ske under hensyntagen til koncernens kapitalstruktur, soliditet, likviditetssituation og planer for investeringer.

MISLIGHOLDELSE AF LÅNEAFTALER

Hverken Agat Ejendomme A/S eller tilknyttede virksomheder har i regnskabsåret 2020/21 misligholdt låneaftaler.

KATEGORIER AF FINANSIELLE INSTRUMENTER

	31.1.2021	31.1.2020
Andre værdipapirer og kapitalandele, langfristede	0,0	3,6
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	8,0	57,0
Tilgodehavender hos joint ventures	104,9	120,2
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0,0	1,3
Andre tilgodehavender	8,5	12,6
Likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti	64,8	64,8
Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris	186,2	259,5
Værdipapirer	9,0	9,8
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem resultatet	9,0	9,8
Værdipapirer	0,0	0,1
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem anden totalindkomst	0,0	0,1
Kreditinstitutter	876,6	943,6
Leverandørgæld	67,4	96,6
Anden gæld	22,4	48,0
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	966,4	1.088,2
Afledte finansielle instrumenter indgået i forbindelse med rentefafdækninger	1,2	1,6
Sikringsinstrumenter	1,2	1,6

KONCERNENS RISIKOSTYRINGSPOLITIK

Agat Ejendomme er som følge af sine aktiviteter eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau. Koncernens risikostyringspolitik har det overordnede formål at styre risici og eksponeringer for derved at begrænse de negative virkninger på såvel indtjening som pengestrømme. Moderselskabet styrer i videst muligt omfang de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrembringelse og placering af overskudslikviditet.

VALUTARISICI

Koncernens valutarisici afdækkes primært ved at afpasse indbetalinger og udbetalinger i samme valuta. Som hovedregel aftales de enkelte projekters finansiering, hvad enten det er via kreditinstitutter eller ved anvendelse af forward funding, i samme valuta som salget af projektet er aftalt i, eller som projektet forventes solgt i. Tilsvarende søges entreprisekontrakterne som hovedregel indgået i projektets salgsv valuta. I de tilfælde hvor entreprisekontrakterne aftales i en anden valuta end projektets salgsv valuta, foretages en konkret vurdering af, hvorvidt der skal indgås terminsforretninger eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisiko. Koncernen har hverken i regnskabsåret 2020/21 eller sammenligningsåret indgået terminsforretninger eller andre finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici.

RENTERISICI

Agat Ejendomme finansierer som hovedregel sine projekter med enten kortfristet, variabelt forrentet bankfinansiering eller forward funding, der oftest er baseret på en fast rente. Cirka halvdelen af koncernens rentebærende gæld er variabelt forrentet. Koncernen har pr. 31. januar 2021 en renteswap. Denne har en hovedstol på EUR 9,1 mio. og udløber i marts 2023.

Ledelsen vurderer løbende i henhold til koncernens politik, hvorvidt en andel af den variabelt forrentede gæld skal sikres med finansielle instrumenter.

LIKVIDITETSRISICI

Koncernen styrer løbende sine likviditetsrisici ved anvendelse af rullende korttidslikviditetsbudgetter og langsigtede likviditetsbudgetter, der dækker flere år. Det er koncernens målsætning løbende at sikre et for koncernen optimalt likviditetsberedskab for at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Koncernens likviditetsberedskab søges optimeret ved salg af færdigopførte projekter og grunde, ved låneoptagelse eller ved indgåelse af aftaler om forward funding vedrørende igangværende projekter.

KREDITRISICI

I forbindelse med salg af koncernens projekter overgår ejendomsretten til projekter først til investor på betalingstidspunktet. Salg af koncernens projekter genererer således som hovedregel ikke egentlige kreditrisici. 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 individuelt for hvert tilgodehavende.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til værdipapirer og kapitalandele, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender, likvide beholdninger og indeståender på deponerings- og sikringskonti svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf. Årets nedskrivninger vedrørende tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser fremgår af note 19.

Der er hverken i regnskabsåret 2020/21 eller sammenligningsåret foretaget nedskrivninger på øvrige finansielle aktiver.

VALUTARISICI VEDRØRENDE INDREGNEDE AKTIVER OG FORPLIGTELSE

	Likvider, deponeringskonti og værdipapirer	Tilgodehavender	Kreditinstitutter	Gældsforpligtelser	Usikret netto position	
2020/21						
EUR	0,0	0,9	0,0	0,0	0,9	
PLN	7,7	10,2	0,0	-5,3	12,6	
CZK	0,4	2,8	0,0	-19,0	-15,8	
31.1.2021	8,1	13,9	0,0	-24,3	-2,3	
2019/20						
EUR	0,1	1,6	-0,5	-19,0	-17,8	
PLN	7,6	15,6	0,0	-4,1	19,1	
CZK	0,5	3,5	0,0	-41,7	-37,7	
31.1.2020	8,2	20,7	-0,5	-64,8	-36,4	
Egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving					2020/21	2019/20
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs					-0,1	1,4
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs					1,2	2,9
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs					-1,0	-1,5
Resultatets følsomhed overfor valutakursudsving					2020/21	2019/20
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs					-0,1	1,4
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs					1,2	2,9
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs					-1,0	-1,5

Koncernens valutaeksponering relaterer sig til EUR, CZK, og PLN. Ovenstående viser, hvilken indvirkning det ville have på egenkapitalen og resultatet, såfremt kursen på de pågældende valutaer havde været 10 % lavere end den faktisk anvendte kurs. En tilsvarende stigning i valutakurserne ville medføre en tilsvarende stigning/fald i årets resultat og egenkapital.

RENTERISICI OG REVURDERINGS- ELLER FORFALDSTIDSPUNKTER VEDRØRENDE FINANSIELLE AKTIVER OG FORPLIGTELSE

2020/21	Revurderings-/forfaldstidspunkt			I alt	Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år	> 5 år		
Andre værdipapirer og kapitalandele, kortfristede	9,0	0,0	0,0	9,0	0 %
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	8,0	0,0	0,0	8,0	0 %
Tilgodehavender hos joint ventures	1,0	103,9	0,0	104,9	0 - 6 %
Andre tilgodehavender	8,5	0,0	0,0	8,5	0 %
Indestående hos kreditinstitutter (likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti)	64,8	0,0	0,0	64,8	0 - 1 %
Leverandørgæld	-67,4	0,0	0,0	-67,4	0-5,4 %
Anden gæld	-23,6	0,0	0,0	-23,6	0 %
Gæld til kreditinstitutter	-11,0	-840,8	-24,8	-876,6	0,6 - 5,0 %
Leasingforpligtelser	-1,6	-2,0	0,0	-3,6	4 %
Rentebetalinger på lån	-14,9	-12,6	-5,3	-32,8	
I alt pr. 31. januar 2021	-27,2	-751,5	-30,1	-808,8	

2019/20	Revurderings-/forfaldstidspunkt			I alt	Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år	> 5 år		
Andre værdipapirer og kapitalandele, langfristede	0,6	3,0	0,0	3,6	3 %
Andre værdipapirer og kapitalandele, kortfristede	9,9	0,0	0,0	9,9	0 %
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	57,0	0,0	0,0	57,0	0 %
Tilgodehavender hos joint ventures	10,8	109,4	0,0	120,2	0 - 6 %
Andre tilgodehavender	12,6	0,0	0,0	12,6	0 %
Indestående hos kreditinstitutter (likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti)	64,8	0,0	0,0	64,8	0 - 1 %
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0,0	1,3	0,0	1,3	0 - 6 %
Leverandørgæld	-96,6	0,0	0,0	-96,6	0-7,2 %
Anden gæld	-49,6	0,0	0,0	-49,6	0 %
Gæld til kreditinstitutter	-709,7	-216,7	-17,2	-943,6	1,0 - 5,2 %
Leasingforpligtelser	-3,3	-3,4	0,0	-6,7	4 %
Rentebetalinger på lån	-22,0	-7,0	-5,4	-34,4	
I alt pr. 31. januar 2020	-725,5	-113,4	-22,6	-861,5	

Dagsværdien pr. 31. januar 2021 af udestående renteswaps indgået til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån udgør DKK 1,2 mio. Renteswap-aftalen udløber i marts 2023. Resultatopgørelsen er hverken i regnskabsåret 2020/21 eller i sammenligningsåret påvirket af ineffektivitet i afdækningen.

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende koncernens variabelt forrentede bankindestående og gæld til kreditinstitutter for et fuldt år medføre en negativ indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital på DKK 2,7 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2019/20 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 3,0 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. Agat Ejendommens likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede driftskreditfaciliteter.

	31.1.2021	31.1.2020
Likviditetsreserven sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	18,5	5,1
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	34,0	86,3
I alt	52,5	91,4
Deponerede midler til senere frigivelse	46,3	59,7
Likviditetsreserve i alt	98,8	151,1

	31.1.2021	31.1.2020
Koncernens netto rentebærende gæld sammensætter sig således:		
Gæld til kreditinstitutter	876,6	943,6
Anden gæld	14,8	37,7
Tilgodehavender hos joint ventures	-104,9	-109,6
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0,0	-1,3
Andre værdipapirer og kapitalandele	0,0	-3,6
Likvider og deponeringskonti	-64,8	-64,8
Netto rentebærende gæld i alt	721,7	802,0

NOTE 27. TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter omfatter følgende:

- Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)
- Joint ventures og associerede virksomheder, jf. koncernoversigt, note 30.

	2020/21	2019/20
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):		
Bestyrelshonorar	1,6	1,6
Vederlag til direktionen, jf. note 7	4,5	5,7
Joint ventures:		
Honorarindtægter	2,9	10,3
Renteindtægter	5,5	5,3
Garantiprovision	0,0	0,2
Tilgodehavender (saldo)	104,9	120,2
Associerede virksomheder:		
Honorarindtægter	0,1	0,1
Renteindtægter	0,1	0,1
Tilgodehavender (saldo)	0,0	1,3

Der er for joint ventures og associerede virksomheder stillet kautioner og sikkerheder, jf. note 25.

Herudover har der ikke i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter. Transaktioner med dattervirksomheder er elimineret i koncernregnskabet i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis.

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen.

Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke i regnskabsåret 2020/21 eller sammenligningsåret realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i regnskabsåret 2020/21 eller sammenligningsåret foretaget nedskrivning af tilgodehavender hos nærtstående parter.

NOTE 28. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt væsentlige begivenheder, som kan påvirke koncernens finansielle stilling.

NOTE 29. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har den 25. marts 2021 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 22. april 2021.

NOTE 30. KONCERNOVERSIGT

Ingen moderselskaber ud over det børsnoterede selskab Agat Ejendomme A/S udarbejder koncernregnskab.

Dattervirksomheder

Navn	Hjemsted	Ejer-/stem- meandel	Navn	Hjemsted	Ejer-/stem- meandel
Agat Management A/S	Aalborg	100%	TK Czech Operations s.r.o.	Prag	100%
Agat Development A/S	Aalborg	100%	TK Czech Development III s.r.o. i likvidation	Prag	100%
Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter	Aalborg	100%	Euro Mall City s.r.o.	Prag	100%
Driftsselskabet Frederikssund ApS	Aalborg	100%	Euro Mall Event s.r.o. i likvidation	Prag	100%
Projektselskabet Køge Centrum P/S	Aalborg	100%	SIA "KK"	Riga	100%
Komplementarselskabet Agat Ejendomme ApS	Aalborg	100%	TK Development Sweden Holding AB	Stockholm	100%
Agat Ejendomme #1 P/S	Aalborg	100%	TK Development Bau GmbH	Berlin	100%
Euro Mall Polska X Sp. z o.o.	Warszawa	100%	TK Development GmbH	Berlin	100%
Euro Mall Polska XV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	TKH Datzeberg Grundstücksgesellschaft mbH i likv.	Berlin	100%
TK Polska Development II Sp. z o.o.	Warszawa	100%	TKH Oranienburg Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	100%
Euro Mall Polska XXVII Sp. z o.o.	Warszawa	100%	EKZ Datzeberg Scan-Car GmbH i likvidation	Berlin	100%

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet ved fuld konsolidering.

Joint ventures

Kommanditaktieselskabet Østre Havn	Aalborg	50%	SporbyenScandia P/S	Aalborg	50%
Østre Havn ApS	Aalborg	50%	Sporbyen Komplementarselskab ApS	Aalborg	50%
Ringsted Outlet Center P/S	Aalborg	50%	SporbyenScandia 3 P/S	Aalborg	50%
SPV Ringsted ApS	Aalborg	50%	SporbyenScandia 4 P/S	Aalborg	50%
Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling	København	50%	SporbyenScandia Byggefelt U P/S	Aalborg	50%
Komplementarselskabet DLU ApS	København	50%	SporbyenScandia Byggefelt Z P/S	Aalborg	50%
BROEN Shopping A/S	Aalborg	35%	SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S	Aalborg	50%
Østre Havnepark 12, 9000 Aalborg P/S	Aalborg	50%			
Kompl. selsk. Østre Havnepark 12, 9000 Aalborg ApS	Aalborg	50%			

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet efter den indre værdis metode.

Associerede virksomheder

Amerika Plads C P/S	Aalborg	25%			
Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS	Aalborg	25%			

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet efter den indre værdis metode.

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	2020/21	2019/20
Andre eksterne omkostninger		4,1	4,3
Personaleomkostninger	3	2,5	8,1
Resultat før finansiering og afskrivninger		-6,6	-12,4
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,2	0,2
Resultat af primær drift		-6,8	-12,6
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	-156,7	-209,8
Finansielle indtægter	6	31,2	36,8
Finansielle omkostninger	7	-3,0	-0,8
Resultat før skat		-135,3	-186,4
Skat af årets resultat	8	5,0	5,3
Årets resultat	9	-140,3	-191,7
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		-140,3	-191,7
Poster som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Værdiregulering af finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindkomst		0,1	0,0
Anden totalindkomst efter skat i tilknyttede virksomheder		2,1	-5,4
Årets anden totalindkomst		2,2	-5,4
Årets totalindkomst		-138,1	-197,1

BALANCE

DKK mio.	Note	31.1.2021	31.1.2020
AKTIVER			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Leasingaktiver		0,1	0,2
Materielle aktiver		0,1	0,2
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0,0	126,5
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		495,3	467,2
Finansielle aktiver		495,3	593,7
Langfristede aktiver		495,4	593,9
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Tilgodehavender hos joint ventures		0,1	0,0
Tilgodehavende selskabsskat		0,0	2,7
Periodeafgrænsningsposter		0,2	0,2
Tilgodehavender		0,3	2,9
Andre værdipapirer og kapitalandele		9,0	9,9
Kortfristede aktiver		9,3	12,8
AKTIVER		504,7	606,7

BALANCE

DKK mio.	Note	31.1.2021	31.1.2020
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	11	117,8	98,2
Andre reserver	11	-20,0	-22,2
Overført resultat		356,7	482,0
Egenkapital		454,5	558,0
<i>Forpligtelser</i>			
Hensatte forpligtelser	12	40,1	29,9
Udsudte skatteforpligtigelser	10	3,2	3,2
Langfristede forpligtelser		43,3	33,1
Kreditinstitutter	13	0,0	1,1
Gæld til tilknyttede virksomheder		0,0	0,1
Leverandørgæld		0,6	0,9
Selskabsskat		4,9	10,4
Leasingforpligtelser		0,1	0,2
Anden gæld		1,3	2,9
Kortfristede forpligtelser		6,9	15,6
Forpligtelser		50,2	48,7
PASSIVER		504,7	606,7

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført re- sultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2019	98,2	-16,8	673,7	755,1
Årets resultat	0,0	0,0	-191,7	-191,7
Årets anden totalindkomst	0,0	-5,4	0,0	-5,4
Årets totalindkomst	0,0	-5,4	-191,7	-197,1
Egenkapital pr. 31. januar 2020	98,2	-22,2	482,0	558,0

Årets resultat	0,0	0,0	-140,3	-140,3
Årets anden totalindkomst	0,0	2,2	0,0	2,2
Årets totalindkomst	0,0	2,2	-140,3	-138,1
Kapitalforhøjelse	19,6	0,0	0,0	19,6
Overkurs ved emission	0,0	16,5	0,0	16,5
Emissionsomkostninger	0,0	-1,5	0,0	-1,5
Overkurs ved emission overført til frie reserver	0,0	-15,0	15,0	0,0
Egenkapital pr. 31. januar 2021	117,8	-20,0	356,7	454,5

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	2020/21	2019/20
Resultat af primær drift	-6,8	-12,6
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,2	0,2
Kursreguleringer	-1,9	0,4
Ændringer i tilgodehavender	-46,1	-21,8
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-1,9	1,9
Pengestrøm fra primær drift	-56,5	-31,9
Betalte renter m.v.	-0,8	-0,7
Modtagne renter m.v.	31,2	36,4
Betalt/modtaget selskabsskat	-7,8	-1,3
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-33,9	2,5
Udlodning fra investering i andre kapitalandele	0,4	0,4
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,2	0,0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0,6	0,4
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-1,1	-2,7
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-0,2	-0,2
Kapitalforhøjelse	36,1	0,0
Emissionsomkostninger	-1,5	0,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	33,3	-2,9
Årets pengestrøm	0,0	0,0
Likvider, primo	0,0	0,0
Likvider, ultimo	0,0	0,0

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af moderselskabsregnskabet alene.

INDHOLDSFRTEGNELSE, NOTER TIL MODERSELSKABSREGNSKAB

Note 1. Anvendt regnskabspraksis	82
Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	83
Note 3. Personaleomkostninger	83
Note 4. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer	83
Note 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	84
Note 6. Finansielle indtægter	84
Note 7. Finansielle omkostninger	84
Note 8. Skat af årets resultat	85
Note 9. Resultatdisponering	85
Note 10. Udskudt skat	85
Note 11. Aktiekapital og andre reserver	86
Note 12. Hensatte forpligtelser	86
Note 13. Kreditinstitutter	86
Note 14. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	87
Note 15. Finansielle risici og finansielle instrumenter	87
Note 16. Transaktioner med nærtstående parter	89
Note 17. Begivenheder efter balancedagen	89
Note 18. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	89

NOTE 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for moderselskabet for 2020/21 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Moderselskabsregnskabet præsenteres i mio. DKK, der er selskabets funktionelle valuta.

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

Moderselskabet anvender grundlæggende samme regnskabspraksis for indregning og måling som koncernen. De tilfælde, hvor moderselskabets regnskabspraksis afviger fra koncernens, er beskrevet nedenfor. For en detaljeret beskrivelse af anvendt regnskabspraksis i øvrigt henvises til note 1 i koncernregnskabet.

IMPLEMENTERING AF NYE OG ÆNDEDE STANDARDER SAMT FORTOLKNINGSBIDRAG

Moderselskabsregnskabet for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. februar 2020.

Der er med virkning fra 1. februar 2020 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2020 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i indregning og måling i årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

STANDARDE 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 disse forventes at få væsentlig indvirkning på årsregnskabet for de kommende år.

TILFÆLDE HVOR MODERSELSKABETS REGNSKABSPRAKSIS AFVIGER FRA KONCERNENS

Omregning af fremmed valuta

Kursregulering af tilgodehavender hos eller gæld til dattervirksomheder, der anses for en del af moderselskabets samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. I koncernregnskabet indregnes kursreguleringerne i anden totalindkomst.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, med tillæg af eventuel goodwill og fradrag henholdsvis tillæg af forholdsmæssige, interne fortjenester og tab.

I resultatet indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og forholdsmæssig eliminering af urealiserede, interne fortjenester 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 virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender og andre langfristede finansielle 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 vurderes 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.

NOTE 2. 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 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 TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

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 2021. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2021 DKK 0,0 mio., og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2021 DKK 495,3 mio.

NOTE 3. PERSONALEOMKOSTNINGER

	2020/21	2019/20
Honorar til bestyrelse	1,6	1,6
Gager, m.v. til moderselskabets direktion	4,5	5,7
Omstruktureringsomkostninger	0,0	3,8
Øvrige gager og personaleomkostninger m.v.	0,4	0,6
Viderefaktureret via serviceaftaler	-4,0	-3,6
Personaleomkostninger i alt	2,5	8,1
Gennemsnitligt antal ansatte	2	2
Antal ansatte ultimo	2	2

For gage m.v. til moderselskabets direktion og honorar til bestyrelsen henvises til note 7 i koncernregnskabet.

BIDRAGSBASEREDE PENSIONSORDNINGER

Selskabet har indgået bidragsbaserede pensionsordninger med ansatte i selskabet. I henhold til de indgåede aftaler indbetaler selskabet månedligt et beløb på 2 % af de pågældende medarbejders grundløn til uafhængige pensionselskaber.

Der er i regnskabsåret 2020/21 udgiftsført DKK 0,1 mio. til bidragsbaserede pensionsordninger (2019/20: DKK 0,1 mio).

Ingen ansatte i selskabet er omfattet af ydelsesbaserede pensionsordninger.

NOTE 4. HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

	2020/21	2019/20
Lovpligtig revision	0,7	0,6
Skatterådgivning	0,0	0,1
Andre ydelser	0,0	0,1
I alt	0,7	0,8

NOTE 5. KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

	31.1.2021	31.1.2020
Kostpris pr. 1. februar	2.147,3	2.027,3
Årets tilgang	0,0	120,0
Kostpris pr. 31. januar	2.147,3	2.147,3
Værdiregulering pr. 1. februar	-2.442,3	-2.227,1
Valutakursregulering	2,1	-5,4
Årets resultat	-156,7	-211,4
Ændring i interne avancer	0,0	1,6
Værdiregulering pr. 31. januar	-2.596,9	-2.442,3
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-449,6	-295,0
<i>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen således:</i>		
Finansielle aktiver	0,0	126,5
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-409,5	-391,6
Hensatte forpligtelser	-40,1	-29,9
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-449,6	-295,0

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

OVERSIGT OVER KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Agat Management A/S	Aalborg	100%
TK Development Bau GmbH	Berlin	100%
TK Development GmbH	Berlin	100%

Ovenstående er selskabets direkte ejerandele.

NOTE 6. FINANSIELLE INDTÆGTER

	2020/21	2019/20
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	31,1	36,0
Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris	31,1	36,0
Øvrige finansieringsindtægter	0,1	0,4
Valutakursgevinster	0,0	0,4
Finansielle indtægter i alt	31,2	36,8

NOTE 7. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	2020/21	2019/20
Renteomkostninger til kreditinstitutter	0,2	0,7
Øvrige renteomkostninger	0,6	0,0
Renter på finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris	0,8	0,7
Tab på finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem resultatet	0,3	0,1
Valutakurstab	1,9	0,0
Finansielle omkostninger i alt	3,0	0,8

NOTE 8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	2020/21	2019/20
Aktuel selskabsskat	4,9	5,2
Regulering for skat vedrørende tidligere regnskabsår	0,1	0,1
Skat af årets resultat	5,0	5,3
<i>Skat af årets resultat kan forklares således:</i>		
Beregnet skat ved dansk skatteprocent på 22 % (2019/20: 22 %)	-29,8	-41,0
Regulering vedrørende tidligere regnskabsår	0,1	0,1
<i>Skatteeffekt af:</i>		
Ikke fradragsberettigede omkostninger/ikke skattepligtige indtægter	34,7	46,2
Skat af årets resultat	5,0	5,3

NOTE 9. RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

NOTE 10. UDSKUDT SKAT

	31.1.2021	31.1.2020
Udskudt skatteforpligtelse pr. 1. februar	3,2	3,2
Udskudt skatteforpligtelse pr. 31. januar	3,2	3,2
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	3,2	3,2
Udskudt skatteforpligtelse vedrører:		
Kortfristede aktiver	3,2	3,2
Midlertidige forskelle	3,2	3,2
I alt	3,2	3,2

Årets ændring i udskudte skatteaktiver/forpligtelser er indregnet i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteforpligtelser der ikke er indregnet i balancen:

Genbeskatningsforpligtelse vedrørende tyske dattervirksomheder	97,4	97,4
--	------	------

Selskabet kontrollerer, hvorvidt genbeskatningssaldoen kommer til beskatning. Det er ikke selskabets hensigt at udløse en sådan beskatning.

NOTE 11. AKTIEKAPITAL OG ANDRE RESERVER**AKTIEKAPITAL**

Der henvises til note 20 i koncernregnskabet.

ANDRE RESERVER

	Reserve for værdireg. af finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindkomst	Reserve for valutakursregul. m.m. i datter- virksomheder	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2019	-0,1	-16,7	-16,8
<i>Anden totalindkomst:</i>			
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder	0,0	-5,4	-5,4
Andre reserver pr. 31. januar 2020	-0,1	-22,1	-22,2
<i>Anden totalindkomst:</i>			
Værdiregulering af finansielle aktiver	0,1	0,0	0,1
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder	0,0	2,1	2,1
Andre reserver pr. 31. januar 2021	0,0	-20,0	-20,0

NOTE 12. HENSATTE FORPLIGTELSER

	31.1.2021	31.1.2020
Hensatte forpligtelser pr. 1. februar	29,9	29,8
Hensat for året	10,2	0,1
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	40,1	29,9
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
1 - 5 år	40,1	29,9
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	40,1	29,9

Hensættelser vedrører hensættelser til negativ egenkapital i dattervirksomheder.

NOTE 13. KREDITINSTITUTTER

	31.1.2021	31.1.2020
<i>Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:</i>		
Kortfristede gældsforpligtelser	0,0	1,1
Gæld til kreditinstitutter i alt	0,0	1,1
Dagsværdi	0,0	1,1
Regnskabsmæssig værdi	0,0	1,1

Moderselskabet har pr. 31. januar følgende lån og kreditter:

Lån	Udløb	Fast/variabel	Effektiv rente		Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
			2020/21	2019/20	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
Bank DKK	2022	variabel	2,8-3,0 %	3,6 - 3,8 %	0,0	1,1	0,0	1,1

Dagsværdien er opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den effektive rentes metode (Dagsværdihierarki: Niveau 2).

NOTE 14. EVENTUALAKTIVER, -FORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSER**EVENTUALAKTIVER**

Selskabet har ingen eventualaktiver.

EVENTUALFORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSER

	31.1.2021	31.1.2020
Kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder	718,4	820,4
Kautioner og garantiforpligtelser for joint ventures	163,2	43,3
Kautioner og garantiforpligtelser for associerede virksomheder	0,0	10,0
Regnskabsmæssig værdi af kapitalandele stillet til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter	0,0	126,5
Øvrige kautioner og garantiforpligtelser	7,6	7,6

Tal i parentes nedenfor er sammenligningstal for 2019/20.

De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. Dattervirksomhederne har pr. 31. januar 2021 udnyttet DKK 660,7 mio. (DKK 688,5 mio.) af kreditfaciliteterne.

Herudover har selskabet kautioneret for tilknyttede virksomheders forpligtelser i henhold til entreprisekontrakter og øvrige projektrelaterede kontrakter.

Ikke-afsat udskudt skatteforpligtelse af genbeskatningssaldo vedrørende tyske dattervirksomheder udgør DKK 97,4 mio. (DKK 97,4 mio.). Selskabet kontrollerer, hvorvidt genbeskatningssaldoen kommer til beskatning. Det er ikke selskabets hensigt at udløse en sådan beskatning.

Selskabet er administrationsselskab for koncernens danske sambeskattede selskaber og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter opstået indenfor sambeskatningen og for kildeskatter i disse selskaber. Skyldige selskabsskatter inden for den danske sambeskatning udgør pr. 31. januar 2021 DKK 0 mio. (DKK 5,2 mio.).

NOTE 15. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Kategorier af finansielle instrumenter	31.1.2021	31.1.2020
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	495,3	467,2
Tilgodehavender hos joint ventures	0,1	0,0
Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris	495,4	467,2
Værdipapirer	9,0	9,8
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem resultatet	9,0	9,8
Værdipapirer	0,0	0,1
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem anden totalindkomst	0,0	0,1
Kreditinstitutter	0,0	1,1
Leverandørgæld	0,6	0,9
Gæld til tilknyttede virksomheder	0,0	0,1
Anden gæld	1,3	2,9
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	1,9	5,0

For omtale af selskabets kapitalstyring, risikostyringspolitik, valutarisici, renterisici, likviditetsrisici og kreditrisici henvises til note 26 i koncernregnskabet.

VALUTARISICI VEDRØRENDE INDREGNEDE AKTIVER OG FORPLIGTELSE

Selskabet har ikke i regnskabsåret 2020/21 eller sammenligningsåret indgået terminkontrakter eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici i selskabet.

	Tilgodehaven- der	Usikret netto position
2020/21		
EUR pr. 31. januar 2021	385,7	385,7
SEK pr. 31. januar 2021	0,3	0,3
CZK pr. 31. januar 2021	0,1	0,1
I alt	386,1	386,1
2019/20		
EUR pr. 31. januar 2020	396,2	396,2
SEK pr. 31. januar 2020	0,3	0,3
CZK pr. 31. januar 2020	0,1	0,1
I alt	396,6	396,6
Resultatets og egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving	2020/21	2019/20
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-30,1	-30,9

Selskabets væsentligste valutaeksponeringer relaterer sig til EUR. Ovenstående viser, hvilken indvirkning det ville have på egenkapitalen og resultatet, såfremt kursen på EUR havde været 10 % lavere end den faktisk anvendte kurs. En tilsvarende stigning i valutakursen ville medføre en tilsvarende stigning på årets resultat og egenkapital.

Idet samtlige kursreguleringer vedrørende ovenstående finansielle instrumenter føres i resultatopgørelsen, vil påvirkningen fra eventuelle kursudsving være den samme på både resultat og egenkapital.

RENTERISICI OG REVURDERINGS- ELLER FORFALDSTIDSPUNKTER VEDRØRENDE FINANSIELLE AKTIVER OG FORPLIGTELSE:

	Revurderings-/forfaldstidspunkt			Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år	I alt	
2020/21				
Værdipapirer	9,0	0,0	9,0	0 %
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0,0	495,3	495,3	0 - 8 %
Tilgodehavende hos joint ventures	0,1	0,0	0,1	6 %
Leverandørgæld	-0,6	0,0	-0,6	0 %
Leasingforpligtelser	-0,1	0,0	-0,1	4 %
Anden gæld	-1,3	0,0	-1,3	0 %
I alt pr. 31. januar 2021	7,1	495,3	502,4	
2019/20				
Værdipapirer	9,9	0,0	9,9	0 %
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0,0	467,2	467,2	0 - 8 %
Gæld til kreditinstitutter	-1,1	0,0	-1,1	2,8 -3,8 %
Gæld til tilknyttede virksomheder	-0,1	0,0	-0,1	6 %
Leverandørgæld	-0,9	0,0	-0,9	0 %
Leasingforpligtelser	-0,2	0,0	-0,2	4 %
Anden gæld	-2,9	0,0	-2,9	0 %
I alt pr. 31. januar 2020	4,7	467,2	471,9	

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning/fald i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede bankindeståender og gæld til kreditinstitutter ikke medføre nogen indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2019/20 gjorde tilsvarende sig gældende.

LIKVIDITETSRIKICI

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. I øvrigt henvises til note 26 i koncernregnskabet.

MISLIGHOLDELSE AF LÅNEAFTALER

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

NOTE 16. TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER

Selskabet har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse. Nærtstående parter omfatter følgende:

- Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)
- Associerede virksomheder, joint ventures og tilknyttede virksomheder, jf. koncernoversigt note 30 i koncernregnskabet.

	2020/21	2019/20
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):		
Bestyrelshonorar	1,6	1,6
Vederlag til direktionen, jf. note 3	4,5	5,7
Joint ventures og tilknyttede virksomheder:		
Administrationshonorar til tilknyttede virksomheder (omkostning)	2,0	2,0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	31,1	36,0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (saldo)	495,3	467,2
Tilgodehavender hos joint ventures (saldo)	0,1	0,0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0,0	0,1
Omkostningsfordeling til tilknyttede virksomheder i henhold til indgåede serviceaftaler	4,0	3,6
Garantiprovision fra tilknyttede virksomheder	0,1	0,4
Kapitalforhøjelse i tilknyttede virksomheder	0,0	120,0

Kautioner og sikkerhedsstillelser for nærtstående parter fremgår af note 14.

Der er ikke herudover stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen. Tilgodehavender og gæld forventes afviklet ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter.

Herudover har der ikke i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter.

NOTE 17. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der henvises til note 28 i koncernregnskabet.

NOTE 18. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Der henvises til note 29 i koncernregnskabet.