

ÅRSRAPPORT

2019/20

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24. juni 2020

Advokat Marianne Philip
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Resumé.....	3
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	4
Væsentligste begivenheder i 2019/20.....	5
Markedsforhold.....	7
Forventninger til 2020/21 og andre udsagn om fremtiden.....	7
Regnskabsberetning.....	7
Ejendomsportefølje.....	10
Development.....	12
Restaktiviteter.....	14
Forretningskoncept og videnressourcer.....	15
Økonomiske styremål.....	17
Risikoforhold.....	17
Aktionærforhold.....	20
God selskabsledelse.....	23
Bestyrelsen.....	25
Direktionen.....	28
Ledelsespåtegning.....	29
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	30
Koncernregnskab.....	34
Moderselskabsregnskab.....	72

RESUMÉ

Væsentlige begivenheder i 2019/20

Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 2019/20 DKK 20,8 mio. mod DKK 16,4 mio. året før.

Den direkte drift af ejendomsporteføljen har i 2019/20 genereret et afkast på 5,2 % i forhold til bogført værdi af ejendommene (2018/19: 4,8 %).

Amerika Plads, p-kælder, er i fjerde kvartal 2019/20 solgt til Jeudan A/S med en tilfredsstillende avance.

Årets resultat er påvirket af negative værdireguleringer, nedskrivninger og hensættelse på DKK 165 mio., idet udbruddet af COVID-19 vurderes at have betydelig negativ effekt på driften og værdien af koncernens shopping- og outletcentre og i øvrigt påvirke Agat Ejendomme negativt. I resultatet indgår endvidere samlede omstrukturings- og afviklingsomkostninger på knap DKK 17 mio.

Omfanget af projekter i restaktiviteter er siden regnskabsårets begyndelse reduceret med DKK 157,7 mio., hvilket sammen med frigivelse af deponeringer fra kunder og salg af Amerika Plads, p-kælder, har frigjort betydelig likviditet til koncernen.

Resultatet før skat i 2019/20 udgør DKK -163,2 mio. mod DKK -148,6 mio. året før.

Resultat efter skat udgør DKK -191,9 mio. mod DKK -156,3 mio. i 2018/19.

Balancen udgør pr. 31. januar 2020 DKK 1.719,3 mio. mod DKK 2.038,2 mio. pr. 31. januar 2019. Koncernens egenkapital udgør DKK 558,0 mio. mod DKK 755,1 mio. pr. 31. januar 2019 og svarer til en soliditet på 32,5 %.

Agat Ejendomme gennemførte medio 2019 en væsentlig omkostningsreduktion og organisationstilpasning med henblik på at forbedre indtjeningsevnen. Reduktionen har en årlig effekt på min. DKK 16 mio. fra og med regnskabsåret 2020/21. Omkostningsniveauet forventes for regnskabsåret 2020/21 at udgøre knap DKK 40 mio., hvilket i forhold til regnskabsåret 2018/19 er en markant besparelse på minimum DKK 35 mio. Fremadrettet, efter de udenlandske aktiviteter er afviklet, forventes omkostningsbasen at udgøre i niveauet DKK 20-25 mio.

Et væsentligt strategisk element i den fortsatte optimering af driften af ejendomsporteføljen er at opnå en væsentligt billigere finansiering. Koncernens shoppingcenter Sillebroen Shopping i Frederikssund er finansieret med et fastforrentet lån på 5 %. Den nuværende finansiering på DKK 480 mio., som forfalder til indfrielse i efteråret 2020, er efter regnskabsårets udløb forlænget til 30. september 2023. Agat Ejendomme har forpligtet sig til betaling af afdrag på DKK 20,0 mio. i 2020 mod til gengæld at opnå en væsentlig nedsættelse af renten fra de hidtidige 5,0 %. For regnskabsåret 2020/21 udgør rentebesparelsen i niveauet DKK 10 mio. i forhold til hidtidigt niveau.

Forventninger til 2020/21 og andre udsagn om fremtiden

Baseret på den nuværende situation finder ledelsen det aktuelt meget vanskeligt at give pålidelige resultatforventninger for indeværende regnskabsår 2020/21, og ledelsen har således valgt at suspendere en udmelding herom. Det er ledelsens forhåbning, at der ved offentliggørelse af Q1-resultatet den 11. juni 2020 er så meget indsigt, at der vil kunne gives en opdatering på forventningerne for året.

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.	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20
HOVEDTAL					
Nettoomsætning	327,8	401,5	785,9	753,2	340,2
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-25,0	0,0	-25,0	-15,0	-55,4
Bruttoresultat	-67,3	83,1	-268,4	-71,6	-89,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	30,4	48,8	13,9	35,4	29,7
Resultat af primær drift (EBIT)	-152,6	51,8	-339,4	-122,8	-124,3
Finansiering m.v.	-39,5	-38,5	-35,0	-27,8	-40,0
Resultat før skat og nedskrivninger m.v.	3,6	25,5	34,2	18,1	-30,2
Resultat før skat	-191,0	13,8	-373,7	-148,6	-163,2
Årets resultat	-222,3	7,1	-379,0	-156,3	-191,9
Årets totalindkomst	-223,7	8,0	-370,9	-172,1	-197,1
Samlet balance	2.808,8	2.852,9	2.271,1	2.038,2	1.719,3
Investeringsejendomme	53,3	53,1	28,1	575,0	531,2
Projektportefølje	2.013,6	2.155,2	1.516,5	749,7	566,2
Egenkapital	1.285,7	1.293,7	922,8	755,1	558,0
Årets pengestrøm	-17,1	4,8	-6,2	1,0	-0,6
Netto rentebærende gæld, ultimo	1.099,4	1.196,2	953,6	900,7	802,0
NØGLETAL					
Egenkapitalforrentning (ROE)	-15,9%	0,6%	-34,2%	-18,6%	-30,1%
Soliditetsgrad (egenkapital)	45,8%	45,3%	40,6%	37,0%	32,5%
Indre værdi i DKK pr. aktie	13,1	13,2	9,4	7,7	5,7
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,5	0,7	0,8	0,6	0,7
Antal aktier ultimo	98.153.335	98.153.335	98.153.335	98.153.335	98.153.335
Gennemsnitligt antal aktier	98.153.335	98.153.335	98.153.335	98.153.335	98.153.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-2,3	0,1	-3,9	-1,6	-2,0
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	7,2	9,7	7,1	4,6	4,0

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.

VÆSENTLIGSTE BEGIVENHEDER I 2019/20

Udviklingen i Agat Ejendomme er i 2019/20 på flere områder forløbet tilfredsstillende. Ledelsen fortsætter transformationsprocessen og har fuld fokus på at omdanne selskabet til at være et ejendomsselskab med developer-kompetencer i overensstemmelse med den fastlagte strategi. En række af de væsentlige gennemførte tiltag og fremadrettede fokuspunkter er beskrevet nedenfor.

COVID-19

Udviklingen i udbruddet af COVID-19 påvirker imidlertid koncernen negativt. Udviklingen, startende omkring årsskiftet i Kina, har givet påvirkninger i Europa allerede fra januar 2020 og har gennem den seneste periode medført en kraftigt faldende omsætning i centrene generelt og dermed hos de lejere, der skal betale huslejen. Udviklingen er løbende forværret, og som en konsekvens af politiske tiltag i de enkelte lande er alle koncernens centre, bortset fra Ringsted Outlet, fra medio marts 2020 alene åbent for handel med dagligvarer og øvrige daglige fornødenheder.

Den umiddelbare konsekvens for de enkelte butikker er, at de mangler omsætning eller i værste fald slet ingen omsætning har. Længden af denne krise er uvis, men det er ledelsens forventning, at den umiddelbare effekt af krisen er markant, og at der ligeledes må forventes en længerevarende effekt. Erhvervslivet i al almindelighed og detailhandelen i særdeleshed forventes at få økonomisk sværere vilkår på kort og mellemlangt sigt som følge af konsekvenserne af COVID-19.

Ledelsen forventer, at der på trods af hjælpepakker til virksomhederne kan blive behov for flere lejerabatter til lejerne end hidtil forventet, at udlejning og genudlejning af tomme lejemål bliver sværere, og at der dermed vil være en større tomgang i centrene end hidtil, at lejernes evne og vilje til at præstere lejebetaling generelt svækkes, og at der er øget risiko for, at butikker må lukke permanent som følge af lejers manglende økonomiske formåen.

Alt i alt forventes det at medføre lavere nettoglejende indtægter for koncernen nu og i en periode fremover. Ledelsen har endvidere vurderet, at den forøgede risiko har medført, at afkastkravet til det enkelte center i flere tilfælde er øget.

Det er endog meget vanskeligt at vurdere effekten af krisen. Samtidig er der risiko for, at der sker en generel opbremsning på hele ejendomsmarkedet, som medfører, at det i en periode bliver vanskeligere at finde nye lejere og sværere at finde og udvikle nye attraktive development-projekter.

Finansielt beredskab

Den nuværende COVID-19-pandemi vurderes at have negativ effekt på koncernen, og effekten kan blive væsentlig. Såfremt koncernen ikke modtager den leje, som lejerne er pligtige til at betale i henhold til lejekontrakterne, vil det medføre lavere likviditetsindgange for koncernen. Dette kan være på både kort og mellemlangt sigt. Der er risiko for, at krisen bliver langvarig, og hvis lejerne i den givne periode, på trods af hjælpepakker til virksomhederne, vælger ikke at betale husleje uanset, at de måtte være forpligtet hertil, kan det få væsentlig negativ indvirkning på likviditeten i Agat Ejendomme.

Koncernen har aktuelt et tilfredsstillende likviditetsberedskab og forventer også at have tilstrækkelig likviditet indtil udløbet af indeværende regnskabsår. Skulle krisen blive langvarig, og lejerne i den givne periode ikke betaler husleje, er der dog risiko for, at likviditeten bliver knap. Koncernen har imidlertid forskellige manøvreringsmuligheder i forhold til at sikre det nødvendige finansielle beredskab.

Ejendomsportefølje

Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) udgør i 2019/20 DKK 20,8 mio. mod DKK 16,4 mio. i sammenligningsperioden.

Den direkte drift af ejendomsporteføljen har i 2019/20 genereret et afkast på 5,2 % i forhold til bogført værdi af ejendommene (2018/19: 4,8 %).

Det samlede resultat før skat af koncernens ejendomsportefølje udgør DKK -38,5 mio.

Heri indgår, at Agat Ejendomme i fjerde kvartal 2019/20 solgte Amerika Plads, p-kælder, til Jeudan A/S. Salget er sket til en for koncernen tilfredsstillende pris. Amerika Plads, p-kælder, har været ejet i et joint venture med By & Havn, og salget markerer afslutningen på et mangeårigt godt samarbejde omkring udviklingen af Danlink-arealet på Amerika Plads i København. Salget er sket i overensstemmelse med koncernens strategi og har genereret overskud og betydelig likviditet til koncernen.

I resultat indgår endvidere negative værdireguleringer og nedskrivninger på DKK 95 mio. vedrørende ejendomsporteføljen som en konsekvens af udviklingen i COVID-19-pandemien. Ledelsen har søgt at tage højde for de beskrevne forhold i værdiansættelserne pr. 31. januar 2020, men der er risiko for, at krisen bliver mere langvarig, eller at koncernens nettoglejende indtægter bliver lavere end forventet, hvilket kan forværre den negative effekt på koncernen i forhold til, hvad der p.t. forventes.

Et afgørende strategisk element i den fortsatte optimering af driften af ejendomsporteføljen er at opnå en væsentligt billigere finansiering.

For nærmere omtale heraf henvises til afsnittet Finansielle forhold nedenfor.

Ringsted Outlet er et godt performende aktiv, som Agat Ejendomme ønsker at sælge, hvis der kan opnås en tilfredsstillende salgpris for centret. Udviklingen i udbruddet af COVID-19 har dog udskudt et salg til tidligst efteråret 2020.

Finansielle forhold

Ledelsen har i 2019/20 haft fokus på at nedbringe gæld, og koncernens netto rentebærende gæld er i løbet af året reduceret med knap DKK 100 mio. og udgør pr. 31. januar 2020 DKK 802,0 mio. Netto rentebærende gæld er herudover reduceret med yderligere ca. DKK 50 mio. efter regnskabsårets udløb.

Bl.a. er koncernens driftskreditramme i 2019/20 nedbragt med DKK 52 mio. og yderligere DKK 24 mio. efter regnskabsårets udløb. Driftskreditrammerne udgør herefter DKK 75 mio. og vil over tid blive nedbragt yderligere som et led i selskabets strategi om hovedsageligt at arbejde med projektkreditter, realkreditbelåning og egenkapital.

Koncernens polske shoppingcenter, hvor finansieringen udløb medio 2019, er i andet kvartal 2019/20 refinansieret. Refinansieringen er sket på tilfredsstillende vilkår og medfører en årlig rentebesparelse på godt DKK 2 mio.

Det polske boligprojekt i Bielany, Warszawa, har i forbindelse med aflevering af bolighederne til de respektive købere ultimo året genereret betydelig positiv likviditet til koncernen. Det samme har salget af Amerika Plads, p-kælder. Den positive likviditet er medgået til at nedbringe gæld og til i øvrigt at styrke koncernens finansielle beredskab.

Ud af de samlede projektkreditter har DKK 495 mio. udløb inden udgangen af januar 2021. Heri indgår en finansiering på DKK 480 mio. af koncernens shoppingcenter Sillebroen Shopping, Frederikssund. Lånet oppebærer en fast rente på 5 %. Lånet, som forfalder til indfrielse i efteråret 2020, er efter regnskabsårets udløb forlænget til 30. september 2023. Agat Ejendomme har forpligtet sig til betaling af afdrag på DKK 20,0 mio. i 2020 mod til gengæld at opnå en væsentlig nedsættelse af renten fra de hidtidige 5,0 %. For regnskabsåret 2020/21 udgør rentebesparelsen i niveauet DKK 10 mio. i forhold til hidtidigt niveau.

Organisationstilpasning

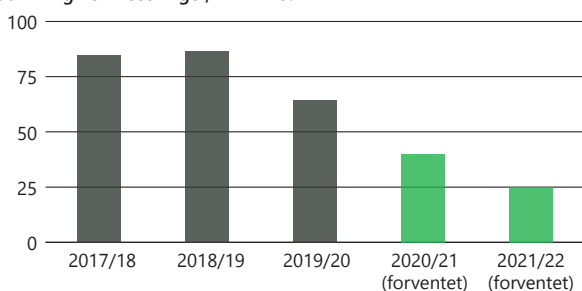
Agat Ejendomme gennemførte medio 2019 en væsentlig omkostningsreduktion og organisationstilpasning med henblik på at forbedre indtjeningsevnen i koncernen. Reduktionen har en årlig effekt på min. DKK 16 mio. fra og med regnskabsåret 2020/21. Omkostningsniveauet forventes for regnskabsåret 2020/21 at udgøre knap DKK 40 mio., hvilket i forhold til regnskabsåret 2018/19 er en markant besparelse på minimum DKK 35 mio., og i forhold til regnskabsåret 2019/20 er en besparelse på ca. DKK 25 mio. Fremadrettet, efter de udenlandske aktiviteter er afviklet, forventes omkostningsbasen at udgøre i niveauet 20-25 mio.

Som et led i denne proces fratrådte tidligere CEO Søren Kempf Holm. Koncerndirektør Robert Andersen blev udnævnt til ny CEO, og økonomichef Vivi Sørensen blev udnævnt til CFO og indtrådte samtidig som medlem af direktionen. Denne ledelsesændring medfører en betydelig omkostningsreduktion.

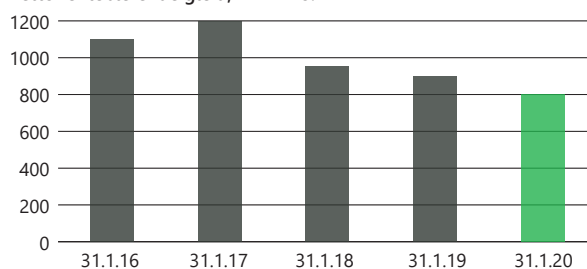
Ledelsen vurderede ligeledes, at det de kommende år ville blive vanskeligere at finde og gennemføre attraktive development-projekter inden for den risikoprofil, som ledelsen ønsker, og på den baggrund blev det besluttet at lukke selskabets kontor i København og fokusere på projekter i den eksisterende ejendomsportefølje og de bedste af de nye, potentielle development-projekter.

Bestyrelsen besluttede endvidere at afvikle koncernens svenske aktiviteter, og alle medarbejdere er opsagt. Baggrunden herfor var, at projektpipeline i Sverige var beskeden, samtidig med at ledelsen ønsker at fokusere både ressourcer og kapital på de fremadrettede aktiviteter i Danmark. De tidligere aktiverede projektudviklingsomkostninger blev derfor nedskrevet til DKK 0.

Udvikling i omkostninger, DKK mio.



Netto rentebærende gæld, DKK mio.



MARKEDSFORHOLD

Ejendomsmarkedet i Danmark er generelt positivt, men helt aktuelt meget påvirket af udbruddet af COVID 19. Afhængig af hvor længe COVID-19-krisen varer, bør der, når krisen er ovre, fortsat være en god likviditet i markedet, som sammenholdt med et fortsat lavt renteniveau, medvirker til, at ejendomsinvesteringer også i det kommende år vil være attraktivt for investorer.

Ejendomsporteføljen

Ejendomsporteføljen består primært af shoppingcentre.

Koncernens shoppingcentre har generelt en stabil drift, og der er fokus på løbende optimering af både drift og udlejning. Der har løbende været en god interesse fra lejerne til nye placeringer, men detailhandlen har vanskelige vilkår, som løbende er forværret i takt med udviklingen i udbruddet af COVID-19.

Der er iværksat en lang række initiativer, der skal medvirke til at begrænse påvirkningen mest muligt. Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at vurdere, hvilke konsekvenser denne krise vil have for koncernens ejendomsportefølje. Det afhænger i vid udstrækning af, i hvor lang tid krisen varer, herunder i hvor lang tid butikkerne i koncernens shoppingcentre bliver påbudt at holde lukket. Forventninger til fremtidigt lejeniveau, lejerinteresse m.v. kan ikke gives for nuværende.

Development

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

Interessen for nye placeringer fra både lejere og investorer kan blive væsentligt påvirket af COVID-19- pandemien, og det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere, hvilke konsekvenser denne krise vil have for ejendomsmarkedet. Det er dog ledelsens forventning, at omfanget af nye projekter det kommende år vil være beskedent.

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 2020/21 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Baseret på den nuværende situation finder ledelsen det aktuelt meget vanskeligt at give pålidelige resultatforventninger for indeværende regnskabsår 2020/21, og ledelsen har således valgt at suspendere en udmelding herom. Det er ledelsens forhåbning, at der ved offentliggørelse af Q1-resultatet den 11. juni 2020 er så meget indsigt, at der vil kunne gives en opdatering på forventningerne for året.

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.

REGNSKABSBERETNING

Resultat

Resultatet før skat i 2019/20 udgør DKK -163,2 mio. I resultatet indgår bl.a. omstrukturings- og afviklingsomkostninger på knap DKK 17 mio., nedskrivninger og negative værdireguleringer af koncernens ejendomme i drift på DKK 125 mio. og hensættelser på DKK 47,5 mio. relateret til Strædet, Køge. Resultatet svarer til det senest oplyste.

Resultat efter skat udgør DKK -191,9 mio. mod DKK -156,3 mio. i 2018/19.

Omsætning

Omsætningen er i 2019/20 realiseret med DKK 340,2 mio. mod DKK 753,2 mio. året før. Omsætningen varierer fra år til år i forhold til hvilke projekter, der afleveres til investorer.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør for 2019/20 DKK -89,5 mio. mod DKK -71,6 mio. året før.

I bruttoresultatet for 2019/20 indgår, at koncernens shopping- og outletcentre er nedskrevet eller værdireguleret med DKK 100 mio., jf. omtale under Ejendomsportefølje, og at de svenske aktiver er nedskrevet med knap DKK 10 mio. som en konsekvens af beslutningen om at afvikle koncernens svenske aktiviteter. Endvidere er der foretaget yderligere reservationer vedrørende Strædet, Køge, på DKK 47,5 mio.

Indtægter af kapitalandele i joint ventures

Resultat af joint ventures i 2019/20 udgør DKK 29,7 mio. mod DKK 35,4 mio. året før. Resultatet i 2019/20 er positivt påvirket af det gennemførte salg af Amerika Plads, p-kælder, og negativt påvirket af en negativ værdiregulering af BROEN Shopping som følge af forventede negative effekter af udviklingen i COVID-19.

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

Omkostninger

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør i 2019/20 DKK 64,5 mio. mod DKK 86,6 mio. året før. I omkostningerne for 2019/20 indgår afsatte omstrukturingsomkostninger på ca. DKK 7 mio. som en konsekvens af den gennemførte organisationstilpasning, jf. omtalen ovenfor.

Finansiering

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK -40,0 mio. mod DKK -27,8 mio. i 2018/19. I sammenligningsperioden indgår en positiv dagsværdiregulering af andre værdipapirer og kapitalandele på DKK 6,3 mio. samt positive kursreguleringer på DKK 9,1 mio., der er omklassificeret fra anden totalindkomst til resultatet.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør en udgift på DKK 28,7 mio. på et samlet koncernresultat før skat på DKK -163,2 mio. Baggrunden herfor er:

- At resultatet af de udenlandske aktiviteter er negativt, og der ikke indregnes værdi af udenlandske skatteaktiver.
- At det svenske skatteaktiv, der var indregnet med DKK 6,8 mio. ved årets begyndelse, er nedskrevet til DKK 0 som en konsekvens af beslutningen om at afvikle de svenske aktiviteter.
- At det i regnskabsåret 2019/20 ikke har været muligt at aktivere fuld skatteværdi af det danske underskud. I skatteudgiften indgår således en samlet nedskrivning af det danske skatteaktiv på DKK 18,5 mio. En del af årsagen til denne nedskrivning er, at ledelsen vurderer, at det de kommende år bliver vanskeligere at finde og gennemføre development-projekter inden for den risikoprofil, som ledelsen ønsker.

Balance

Balancen udgør pr. 31. januar 2020 DKK 1.719,3 mio. mod DKK 2.038,2 mio. pr. 31. januar 2019.

Investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 531,2 mio. mod DKK 575,0 mio. pr. 31. januar 2019. Koncernens væsentligste investeringsejendom er Silkeborg Shopping, Frederikssund. Med virkning fra 1. september 2019 er koncernens udlejede lejligheder i Køge overført til ejendomsporteføljen og klassificeret som investeringsejendomme. Koncernens tyske investeringsejendom er solgt i fjerde kvartal 2019/20.

Kapitalandele og tilgodehavender hos joint ventures

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2020 DKK 393,4 mio. mod DKK 451,1 mio. pr. 31. januar 2019. Ændringen består primært af en stigning fra andelen af årets resultat i joint ventures og et fald som følge af udlodtet udbytte.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver udgør DKK 24,4 mio. mod DKK 48,2 mio. pr. 31. januar 2019. 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 er faldet med DKK 183,5 mio. i forhold til 31. januar 2019 og udgør pr. 31. januar 2020 DKK 566,2 mio. Udviklingen udgøres primært af de omtalte nedskrivninger vedrørende ejendomme i drift, overførsel af udlejede lejligheder i Køge til ejendomsporteføljen, aflevering af et projekt i Sverige til investor og aflevering af den væsentligste del af de solgte lejligheder i det polske projekt i Bielany, Warszawa.

Indestående på deponerings- og sikringskonti

Indestående på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 59,7 mio. mod DKK 103,1 mio. pr. 31. januar 2019. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. januar DKK 558,0 mio. mod DKK 755,1 mio. pr. 31. januar 2019. Ændringen kommer i al væsentlighed fra årets resultat. Soliditeten udgør 32,5 % mod 37,0 % pr. 31. januar 2019.

Forpligtelser

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. januar 2020 DKK 1.161,3 mio. mod DKK 1.283,1 mio. pr. 31. januar 2019, hvilket er en reduktion på DKK 121,8 mio. Heri indgår, at gæld til kreditinstitutter er nedbragt med DKK 124,0 mio.

Den nuværende finansiering i Sillebroen Shopping, Frederikssund, på DKK 480,0 mio. forfalder til indfrielse i efteråret 2020 og er derfor i balancen pr. 31. januar 2020 klassificeret som kortfristet gæld. For uddybning heraf henvises til omtalen ovenfor under Finansielle forhold, side 6.

Pengestrømme

Årets pengestrømme udgør DKK -0,6 mio. mod DKK 1,0 mio. året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK 123,8 mio. positivt påvirket af salg og aflevering af projekter og udlodning af udbytte fra joint ventures (2018/19: positive med DKK 142,6 mio.).

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 3,5 mio. positivt påvirket af salg af koncernens tyske investeringsejendom og negativt påvirket af øgede tilgodehavender hos joint ventures (2018/19: positive med DKK 8,3 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er negative med DKK 127,9 mio., idet den positive likviditet fra salg og aflevering af projekter samt udlodning fra joint ventures i vid udstrækning er anvendt til nedbringelse af gæld til kreditinstitutter (2018/19: negative med DKK 149,9 mio.).

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt væsentlige begivenheder, som kan påvirke koncernens finansielle stilling ud over, hvad der allerede er nævnt i ledelsesberetningen, herunder særligt udviklingen i udbruddet af COVID-19 og forlængelse af finansieringen på DKK 480 mio. vedrørende Sillebroen Shopping, Frederikssund.

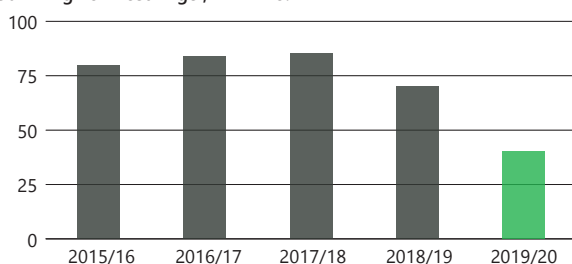
Udbytte

Det vil blive indstillet til generalforsamlingens godkendelse, at der ikke udloddes udbytte for regnskabsåret 2019/20.

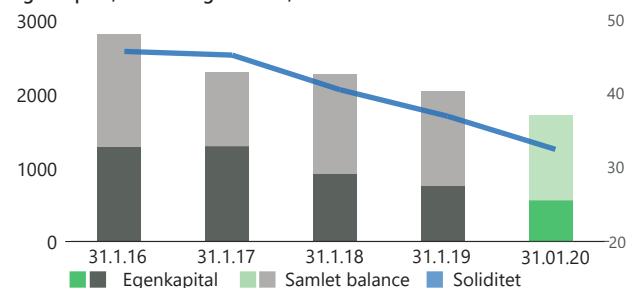
Bestyrelsen

Bestyrelsen består aktuelt af fem medlemmer. Bestyrelsen er konstitueret med Peter Thorsen som formand og Henrik Heideby som næstformand. Alle nuværende medlemmer af bestyrelsen er villige til genvalg.

Udvikling i omkostninger, DKK mio.



Egenkapital, balance og soliditet, DKK mio.



EJENDOMSPORTEFØLJE

Koncernens ejendomsportefølje er væsentligt påvirket af den nuværende COVID-19-pandemi, jf. omtale på side 5. Som en konsekvens af de forventede negative effekter på kort og mellemlangt sigt for Agat Ejendomme er der således i regnskabsåret 2019/20 indregnet negative værdireguleringer og nedskrivninger på DKK 95 mio. i ejendomsporteføljen som følger:

- Sillebroen Shopping, Frederikssund, DKK 55 mio.
- BROEN Shopping, Esbjerg (35 %-ejerandel), DKK 25 mio.
- Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen, DKK 15 mio.

Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) udgør i 2019/20 DKK 20,8 mio. mod DKK 16,4 mio. året før.

Nettolejeindtægterne i koncernens ejendomsportefølje udgør DKK 62,2 mio. mod DKK 65,9 mio. året før. Den væsentligste årsag til dette fald er, at der i koncernens polske shoppingcenter Galeria Sandecja i Nowy Sącz er genforhandlet en række lejekontrakter, der, som ledelsen allerede sidste år forventede, har medført en lavere lejeniveau, ligesom omrokeringer af lejere har medført en midlertidig nedgang i nettolejeindtægterne.

Den direkte drift af porteføljen i forhold til bogført værdi udgør for 2019/20 5,2 %. Porteføljen har en vægtet udlejningsgrad på 94 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butiksegmentet, er der væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen og de fysiske butikker. Ledelsen har fokus på, at koncernens shoppingcentre skal kunne tilbyde oplevelser og ikke kun indkøbsmuligheder. Særligt 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.

Amerika Plads, p-kælder, er som tidligere nævnt solgt til Jeudan A/S i fjerde kvartal 2019/20. Salget er sket til en for koncernen tilfredsstillende pris. Amerika Plads, p-kælder, har været ejet i et joint venture med By & Havn, og salget markerer afslutningen på et mangeårigt godt samarbejde omkring udviklingen af Danlink-arealet på Amerika Plads i København.

Asset management af flere shoppingcentre har været udbudt til tredjemand og outsources fra foråret 2020 til DEAS, dog med fortsat involvering og tilsyn fra medarbejdere i Agat Ejendomme.

DKK mio.	2019/20	2018/19
Nettolejeindtægter	37,9	43,9
Nettolejeindtægter, JV	24,3	22,0
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	62,2	65,9
Bruttoresultat i øvrigt	5,2	1,7
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	67,4	67,6
Overhead-omkostninger, inkl. JV	7,8	11,0
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT)*	59,6	56,6
Finansieringsudgifter, netto	-30,1	-32,0
Finansieringsudgifter, netto, JV	-8,7	-8,2
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)*	20,8	16,4
Værdireguleringer*	-70,0	-68,0
Værdireguleringer* indeholdt i resultat af joint ventures	12,9	-12,0
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	-2,2	-1,5
Resultat før skat	-38,5	-65,1
Afkast drift ejendomme (NOI) ift. bogført værdi	5,2 %	4,8 %

* 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.

	31.1.20	31.1.19
Balancesum	1.111,0	1.207,7
Egenkapitalbinding	321,0	380,9

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 31. januar 2020 DKK 1.177,0 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.1.20	31.1.19
Investeringsjendomme (I)	531,2	561,8
Færdigopførte ejendomme (F)	200,5	227,8
Ejendomme i joint ventures	445,3	579,1
I alt	1.177,0	1.368,7
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shoppingcentre o. lign.	94,0 %	87,4 %
Retail i øvrigt	4,0 %	3,5 %
Boliger	2,0 %	0,0 %
Parkeringsfaciliteter m.v.	0,0 %	9,1 %

Segmentfordelingen er udtryk for, at porteføljen er opstartet med primært koncernens danske shoppingcentre, herunder Sillebroen Shopping og ejerandelene i BROEN Shopping og Ringsted Outlet. Porteføljen er i tredje kvartal 2019/20 udvidet med koncernens udlejede boliger i Strædet, Køge, idet disse i forbindelse med udlejning og hjemtagelse af realkreditbelåning er overført fra development til ejendomsporteføljen. Porteføljen vil på sigt og i takt med, at mulighederne opstår, blive suppleret yderligere med bolig- og/eller kontorejendomme.

Ejendomsporteføljen består pr. 31. januar 2020 af følgende ejendomme fordelt på i alt 95.200 m²:

Ejendom	Areal i m ²	Ejerandel	Klassifikation	Aktuel udlejningsgrad
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	I	94 %
BROEN Shopping, Esbjerg	32.800	35 %	I (joint venture)	94 %
Lejligheder, Strædet, Køge	900	100 %	I	100 %
Ringsted Outlet	13.200	50 %	F (joint venture)	95 %
Retailpark, Aabenraa	3.200	100 %	F	81 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	F	100 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	17.500	100 %	F	98 %

I Sillebroen Shopping har der været en positiv udvikling på udlejningssiden. Der er indgået aftaler med flere lejere, som har ønsket at udvide deres respektive butikker i centret, og dette ombygningsarbejde blev afsluttet i efteråret 2019. Omsætningen i centret har været stigende, primært som følge af at apoteket i centret har åbnet en filial i gågaden. Der arbejdes med at styrke F&B-segmentet i centret. Herudover ønsker Agat Ejendomme at opnå en mulighed for på længere sigt at udvide ejendommen med ca. 4.000 m² boliger på den eksisterende grund, og lokalplanarbejdet herfor er igangsat.

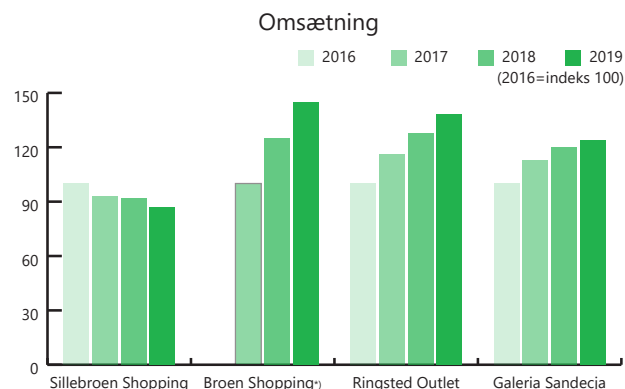
I BROEN Shopping er en biograf med otte sale i tilknytning til centret færdigopført og afleveret til lejer, Nordisk Film Biografer. Biografen åbnede ultimo marts 2019, og det har været medvirkende til en væsentlig forbedring i antal besøgende i centret. Omsætningen i centret er ligeledes øget betydeligt siden åbningen af biografen. Fokus er fortsat at forbedre udlejningssituationen i centret, dels ved at øge udlejningsgraden og dels ved at styrke lejermikset og kundeflowet i centret.

Ringsted Outlet fortsætter den positive udvikling, som centret nu har oplevet igennem flere år. Udlejningsgraden udgør 95 %, og flere nye lejere har åbnet butikker eller udvidet lejemål i centret. Herudover er lokalplanen til brug for en mulig udvidelse af centret godkendt i byrådet i september 2019. Der er god lejerinteresse for udvidelsen fra væsentlige internationale brands. Ringsted Outlet er et godt performerende aktiv, som Agat Ejendomme ønsker at sælge, hvis der kan opnås en tilfredsstillende salgspris. Udviklingen i udbruddet af COVID-19 har dog udskudt et salg til tidligst efteråret 2020. Sideløbende pågår indledende arbejder med henblik på i løbet af 2020 at kunne igangsætte en del af udvidelsen, hvis ejendommen ikke er solgt forinden.

I relation til Galeria Sandecja i Nowy Sącz, Polen, er genforhandling af en række lejekontrakter, hvor lejerens bindinger i forhold til uopsigelse udløber i 2019, tilendebragt. Udlejningsgraden udgør 98 %, og omsætningen i centret har i 2019 været stigende i forhold til 2018, selvom forbud mod søndagsåbent har medført et lavere kundeflow.



*Åbning i april 2017



*Åbning i april 2017

DEVELOPMENT

Det er ledelsens vurdering, at det de kommende år vil blive vanskeligere at finde og gennemføre attraktive development-projekter inden for den risikoprofil, som ledelsen ønsker. På den baggrund blev medarbejderstaben inden for development reduceret i andet kvartal 2019. Der er derfor foretaget en prioritering af, hvilke projekter der skal arbejdes med, og fokus er naturligvis på de bedste af de nye, potentielle development-projekter.

Driften af koncernens development-aktiviteter er i 2019/20 ikke tilfredsstillende. Resultat før skat udgør DKK -66,7 mio. mod DKK -30,4 mio. i 2018/19. Resultatet i 2019/20 er bl.a. påvirket af omstrukturingsomkostninger som følge af de gennemførte organisationstilpasninger og yderligere reservationer på DKK 47,5 mio. vedrørende Strædet, Køge. Med de omtalte tiltag til omkostningsreduktioner og organisationstilpasninger vil omkostningsniveauet i development falde i det kommende år, hvilket understøtter ledelsens forventninger om, at dette forretningsområde fremadrettet vil bidrage positivt til indtjeningen i koncernen.

I resultatet af development-aktiviteterne i 2019/20 indgår, at Agat Ejendomme har afleveret en retailpark i Södertälje på 8.100 m² til investor. Projektet er fuldt udlejet. Lejerne er bl.a. Willy's (dagligvarebutik), Lager 157 og en fitnesskæde. Projektet er solgt til Svenska Handelsfastigheter, og salget er sket på basis af forward funding, hvor Svenska Handelsfastigheter har betalt for projektet i takt med projektets opførelse. Avancen ved salg er indregnet løbende efter produktionsmetoden, og derfor indgår alene en mindre del af avancen i 2019/20.

Herudover har Agat Ejendomme solgt et udviklingsprojekt i Hässleholm, Sverige, på projektstadiet. Salget har genereret en tilfredsstillende avance, der er indregnet i andet kvartal 2019/20, uden at koncernen skulle påtage sig risici i forbindelse med hverken udlejning eller byggeri.

I Danmark har Agat Ejendomme i tredje kvartal 2019/20 afleveret en 1.300 m² stor dagligvarebutik i Holbæk til ATP-Ejendomme A/S. Ejendommen er udlejet til Salling Group.

Der er endvidere solgt 10.500 m² byggeretter i SporbyenScandia, Randers, og flere lejligheder på Beddingen 7, Østre Havn, Aalborg.

I fjerde kvartal 2019/20 har Agat Ejendomme afleveret 6.100 m² udlejningsboliger til et privat ejendomsselskab. Investor har selv forestået udlejningen og betalt løbende i takt med byggeriets opførelse. Avancen ved salg er indregnet løbende efter produktionsmetoden.

De svenske aktiviteter er med virkning fra 1. juli 2019 overført til restaktiviteter som følge af nedlukningen i Sverige.

Balancen er med DKK 279,6 mio. pr. 31. januar 2020 reduceret med DKK 52,4 mio. i forhold til balancen pr. 31. januar 2019.

DKK mio.	2019/20	2018/19
Omsætning	78,1	446,6
Bruttoresultat	-35,1	-21,5
Resultat af joint ventures	2,7	35,9
Resultat før skat	-66,7	-30,4
	31.1.20	31.1.19
Igangværende og færdige projekter	102,8	114,5
Balancesum	279,6	332,0
Egenkapitalbinding	152,2	226,8

Udviklingen i projektbeholdningen i året, inkl. projekter i joint ventures, er et fald på DKK 18,3 mio. og kan forklares som følger:

DKK mio.	31.1.20	31.1.19
Færdigopførte projekter	40,6	42,5
Igangværende byggeri	9,3	33,9
Grunde og udviklingsomkostninger	114,0	105,8
I alt	163,9	182,2

Projekter

Oversigten nedenfor 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 nedenfor, når byggeriet af det enkelte projekt påbegyndes.

Ledelsesberetning

Projekt	Agats ejerandel af areal (m ²)	Agats ejerandel	
Færdigopførte			
Beddingen 7A, Østre Havn, Aalborg (restlejligheder)	500	50 %	7.000 m ² færdigopførte ejerboliger, i alt 43 lejligheder, hvoraf 39 enheder er solgt og afleveret.
Igangværende byggeri			
Storbutik, Thisted	2.200	100 %	2.200 m ² storbutik udlejet til Harald Nyborg-koncernen. Byggeriet er påbegyndt, og lejemålet forventes afleveret til lejer medio 2020. Ejendommen planlægges solgt til private investorer, og salgsforhandlinger herom er indledt.
Smedegaarden, Holbæk	1.600	100 %	1.900 m ² boliger, der søges enten solgt eller udlejet. P.t. er 7 lejligheder solgt, hvoraf 3 er overdraget til køberne inden regnskabsåret udløb, og 6 lejligheder er udlejet. Byggeriet blev færdigt i januar 2020.
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	8.950	50 %	Betinget aftale med en privat investor om en udlejningsejendom på ca. 5.700 m ² er indgået.



Beddingen 5, Østre Havn, Aalborg
6.100 m² udlejningsboliger der ultimo regnskabsåret 2019/20 er afleveret til investor.

RESTAKTIVITETER

Ledelsen ser med tilfredshed på, at omfanget af projekter i restaktiviteter siden regnskabsårets begyndelse er reduceret, bl.a. ved salg af følgende projekter:

- Den væsentligste del af koncernens ejerboligprojekt i Bielany, Warszawa, Polen
- En grund i Prag, Tjekkiet
- En investeringsejendom i Tyskland
- En mindre grund i Tyskland

Salget af koncernens ejerboliger i fjerde og sidste etape af Bielany er forløbet tilfredsstillende, og alle boligerne er solgt. Enkelte enheder afleveres først til køberne efter regnskabsårets udløb. Projektet har genereret betydelig positiv likviditet ultimo regnskabsåret, dels ved frigørelse af den investerede kapital i projektet og dels ved frigivelse af indeståender på deponeringskonti vedrørende løbende betalinger fra køberne.

Med ovenstående realiserede salg har Agat Ejendomme ikke længere aktiviteter i Tyskland.

De væsentligst aktiviteter under restaktiviteter består pr. 31. januar 2020 af drift, udlejning og optimering af koncernens outletcenter Outlet Arena Moravia i Ostrava, Tjekkiet, samt to grunde i Polen og to grunde i Letland.

Outlet Arena Moravia har tidligere været betinget solgt til CPI Property Group. Betingelserne, som bl.a. relaterede sig til opnåelse af myndighedstilladelser til en ekstra tilkørselsvej og opsætning af en pylon, blev ikke opfyldt inden for den med køber aftalte tidsfrist pr. 31. december 2019. Den betingede handel er derfor annulleret. Ledelsen arbejder fortsat målrettet med drift, udlejning og optimering af centret, der åbnede i november 2018. Outlet Arena Moravia er negativt påvirket af den nuværende COVID-19-pandemi, og ejendommen er i regnskabsåret 2019/20 nedskrevet med DKK 30 mio., jf. omtale foran.

Koncernens svenske aktiviteter blev med virkning fra 1. juli 2019 overført til restaktiviteter, idet ledelsen som nævnt har besluttet at afvikle de svenske aktiviteter. Bogført værdi af svenske projekter udgør alene DKK 0,2 mio.

Restaktiviteterne er alt i alt reduceret med DKK 157,7 mio. og udgør pr. 31. januar 2020 DKK 262,9 mio.

Resultat før skat i 2019/20 udgør DKK -58,0 mio. mod DKK -53,1 mio. i 2018/19. I resultatet indgår den omtalte nedskrivning af Outlet Arena Moravia, nedskrivninger af svenske projekter med DKK 8,9 mio. og DKK 22,1 mio. i omkostninger. Restaktiviteterne nødvendiggør fortsat en relativt stor omkostningsbase, som ikke kan dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Omkostningerne forventes dog at være kraftigt faldende frem mod 2021/22.

DKK mio.	2019/20	2018/19
Omsætning	205,9	236,6
Bruttoresultat	-27,5	-27,7
Resultat før skat	-58,0	-53,1
	31.1.20	31.1.19
Investeringsejendomme og projekter	262,9	420,6
Balancesum	328,7	498,5
Egenkapitalbinding	84,8	147,4

Nedenfor er en opstilling af restaktiviteterne med angivelse af tiltag og status for hvert enkelt aktiv.

	Bogført værdi 31.1.20	Aktivitet
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet (Etape 1: 11.700 m ² opført, etape 2: 5.300 m ² ikke påbegyndt)	196,5	Etape 1 åbnede i november 2018 og er 77 % udlejet.
Grund, Bytom, Polen	30,5	Tidligere betinget salg er ophævet. Grund søges solgt via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	11,3	Til salg via mægler.
Grund, Ulmana, Riga, Letland	10,1	Til salg via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	6,9	Til salg via mægler.
Øvrige, primært Bielany, Warszawa, Polen	7,6	
Restaktiviteter i alt	262,9	(31.1.19: DKK 420,6 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 2020 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.

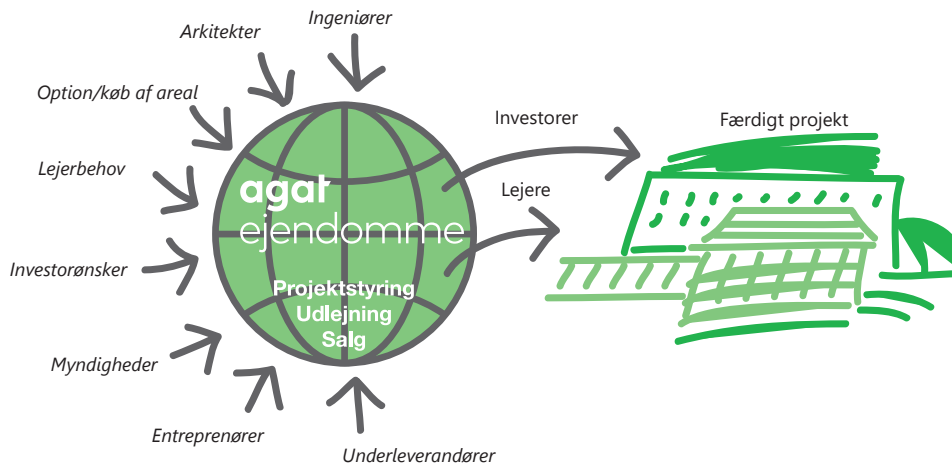
I kraft af den fortsatte befolkningstilvækst i de større byer og dermed et langsigtet, kontinuerligt behov for nye boliger, vil ledelsen fortsat vægte det højt at udvikle og gennemføre boligprojekter i de større byer under forudsætning af, at projekterne kan gennemføres med en acceptabel risikoprofil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



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

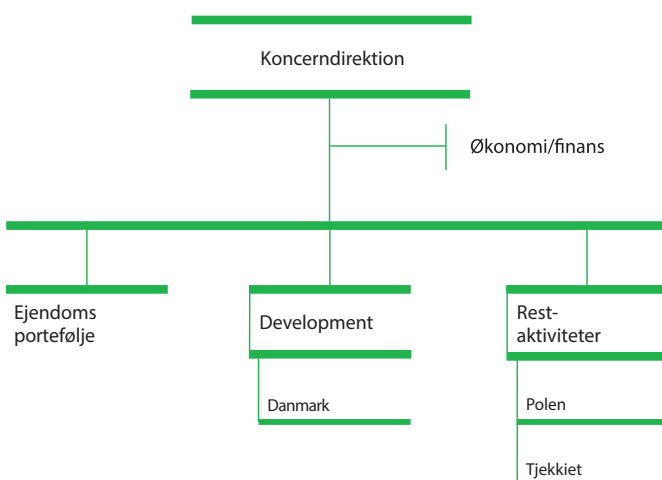
Videnressourcer

Agat Ejendomme driver en ejendomsportefølje, hvor ejendommene hovedsageligt er shoppingcentre. Det er derfor afgørende, at de involverede medarbejdere, både interne og eksterne, har kompetencer inden for optimering og drift af shoppingcentre, 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

Management af shoppingcentre er i 2019 udbudt til tredjemand og vil i foråret 2020 i nogen udstrækning blive outsourcet. Koncernens egne medarbejdere, herunder direktionen, vil dog fortsat være involveret og føre tilsyn med driften og udviklingen af de enkelte centre.

Medarbejdernes viden og kompetencer er afgørende for værdiskabelsen i Agat Ejendomme, og Agat Ejendomme søger løbende at have en optimal sammensætning af kompetente medarbejdere med kompetencer inden for de væsentlige områder i forbindelse med både ejendomsdrift, i det omfang disse opgaver ikke er outsourcet, 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.

Likviditetscovenants har været anvendt i koncernen i en længere årrække. Likviditetscovenanten skal i korthed udtrykke, at koncernen for at kunne påtage sig betydende likviditetskrævende forpligtelser til enhver tid skal have en likvid kapital, der svarer til de faste omkostninger i de næste seks måneder uden indregning af likviditetsindgange på solgte projekter, men med indregning af projektforpligtelser de næste seks måneder. Covenanten er udtryk for et likviditetsmæssigt styremål for den samlede koncern og samtidig en covenant, som koncernen arbejder under i forhold til koncernens hovedbankforbindelse. Covenanten skal beregnes og være opfyldt forud for erhvervelse og igangsætning af likviditetskrævende projekter.

Både koncernens soliditets- og likviditetscovenant 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 shoppingcentre. Herudover vil fokus være på risikospredning, og porteføljen forventes de kommende år 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 stærkt 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 de omtalte soliditets- og likviditetsmål 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 forekomne 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 efter de seneste politiske tiltag i de enkelte lande i overvejende grad er lukket.

Udviklingen omkring COVID-19, startende omkring årsskiftet i Kina, har givet påvirkninger i Europa allerede fra januar 2020 og har gennem den seneste periode medført en kraftigt faldende omsætning i centrene og dermed hos de lejere, der skal betale huslejen. Udviklingen er løbende forværret, og som en konsekvens af politiske tiltag i de enkelte lande er alle koncernens centre, bortset fra Ringsted Outlet, fra medio marts 2020 alene åbent for handel med dagligvarer og øvrige daglige fornødenheder.

Den umiddelbare konsekvens for de enkelte butikker er, at de mangler omsætning eller i værste fald slet ingen omsætning har. Længden af denne krise er uvis, men det er ledelsens forventning, at den umiddelbare effekt af krisen er markant, og at der ligeledes må forventes en længerevarende effekt. Erhvervslivet i al almindelighed og detailhandelen i særdeleshed forventes at få økonomisk sværere vilkår på kort og mellemlangt sigt som følge af konsekvenserne af COVID-19.

På trods af hjælpepakker til virksomhederne kan der blive behov for flere lejrabatter 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 2020, men der er risiko for, at krisen bliver mere langvarig eller, at koncernens nettolejeindtægter bliver mindre end forventet, hvilket kan forværre den negative effekt på koncernen i forhold til, hvad der p.t. forventes.

Finansielt beredskab

Den nuværende COVID-19-pandemi vurderes at have negativ effekt på koncernen, og effekten kan blive væsentligt. Såfremt koncernen ikke modtager den leje, som lejerne er pligtige til at betale i henhold til lejekontrakterne, vil det medføre lavere likviditetsindgange for koncernen. Dette kan være på både kort og mellemlangt sigt. Der er risiko for, at krisen bliver langvarig, og hvis lejerne i den givne periode, på trods af hjælpepakker til virksomhederne, vælger ikke at betale husleje, uanset at de måtte være forpligtet hertil, kan det få væsentlig negativ indvirkning på likviditeten i Agat Ejendomme.

Koncernen har aktuelt et tilfredsstillende likviditetsberedskab og forventer også at have tilstrækkelig likviditet indtil udløbet af indeværende regnskabsår. Skulle krisen blive langvarig, og lejerne i den givne periode ikke betaler husleje, er der dog risiko for, at likviditeten bliver knap. Koncernen har imidlertid forskellige manøvreringsmuligheder i forhold til at sikre det nødvendige finansielle beredskab. I sidste ende kan det dog betyde, at koncernen ikke har tilstrækkelig likviditet til rådighed til at svare sine forpligtelser.

I relation til koncernens ejendomsportefølje, der i al væsentlighed består af shoppingcentre, 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 er til dels afhængige af lejers evne til at opretholde en vis omsætning i de pågældende lejemål. Andelen af en sådan omsætningsafhængig leje kan variere betydeligt afhængigt 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 følgende:

- 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 o.s.v.

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 over de seneste måneder er blevet mere forsigtige, hvorved der ikke nødvendigvis opnås samme muligheder for finansiering som tidligere på året. Mulighederne varierer dog fra projekt til projekt afhængigt 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 projektf finansiering. Agat Ejendomme har en overordnet aftale med koncernens hovedbankforbindelse om såvel drifts- som projektf finansiering. Engagementet, der sædvanligvis genforhandles årligt, er efter regnskabsårets udløb forlænget til 30. april 2021.

Koncernen har herudover aftaler om projektf finansiering 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 (likviditets- og 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 opsig 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, da ejendomsretten til de solgte projekter først overgår til køber mod betaling.

Renterisici

En væsentlig del af koncernens rentebærende gæld er variabelt forrentet. Dette betyder, at stigende renter vil øge koncernens renteomkostninger. En renteændring på 1 procentpoint af den variabelt forrentede gæld, inklusive gæld i joint ventures, vil medføre en umiddelbar efter-skat-effekt for Agat Ejendomme på ca. DKK 4,8 mio. Det vurderes løbende, hvorvidt renterisici skal søges afdækket ved indgåelse af renteswap eller lignende. Herudover vil stigende renter alt andet lige påvirke investorernes 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 koncernregnskabs 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 regnskabsaflæggelsen

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 98.153.335
Nominel stykstørrelse	DKK 1
Antal aktier	98.153.335 stk.
Aktieklasser	Én
Antal stemmer pr. aktie	Én
Stemmeretsbegrænsning	Nej
Begrænsninger i omsættelighed	Nej
Fondskode	DK0010258995

Ejerkreds og aktiebesiddelser

Antallet af navnenoterede aktionærer er faldet fra 6.142 primo regnskabsåret til 5.458 ultimo regnskabsåret. De navnenoterede aktionærer repræsenterer 92,94 % pr. 31. januar 2020 (31.1.19: 93,98 %) 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	16,07 %
Kirk & Thorsen Invest A/S og Thorsen A/S (Peter Thorsen) Vejle, Danmark	14,62 %
Kurt Daell og Dava 1 ApS Charlottenlund, Danmark	10,02 %

Nedenstående tabel viser fordelingen af aktier blandt bestyrelse og direktion.

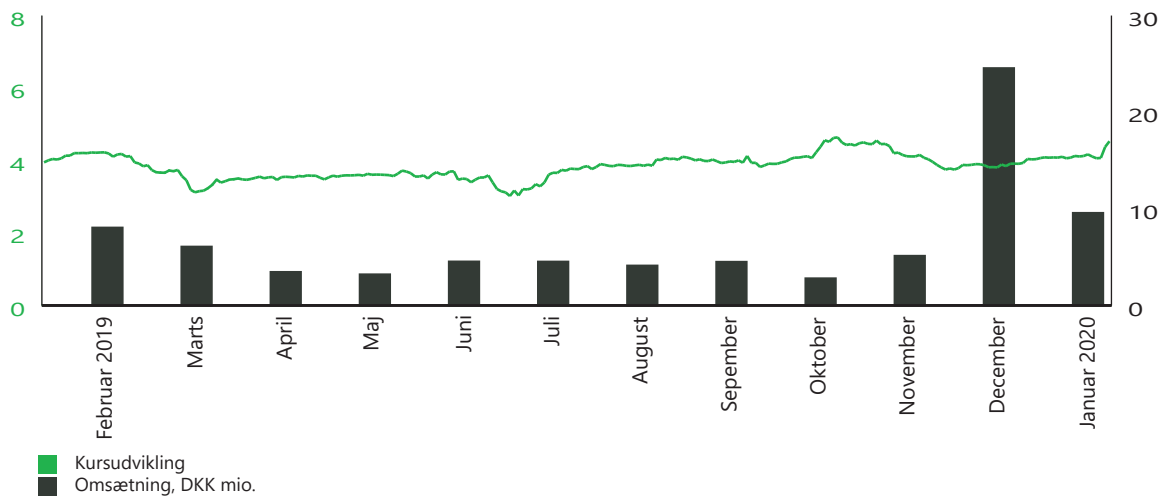
	Antal aktier *)	Ejer- og stemmeandel i %	Årets ændring i antal aktier
Bestyrelse:			
Peter Thorsen	14.342.740	14,62 %	978.688
Henrik Heideby	150.000	0,15 %	0
Arne Gerlyng-Hansen	254.533	0,26 %	0
Michael Bruhn	0	0,00 %	0
Karen Mosbech	13.655	0,01 %	13.655
Direktion:			
Robert Andersen	666.667	0,68 %	100.000
Vivi Sørensen	10.935	0,00 %	0
I alt	15.438.530	15,72 %	1.092.343

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

Kursudvikling

Agat Ejendomme A/S' aktie blev pr. 31. januar 2020 noteret til kurs DKK 4,02, svarende til en markedsværdi på DKK 395 mio.

Kursudviklingen i Agat Ejendomme A/S' aktie i året fremgår nedenfor.



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.

Ejerbog/navnenotering 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 28. april 2020 bemyndiget til at forhøje selskabets aktiekapital med en nominel værdi på op til DKK 9.815.333, svarende til 10 % af kapitalen, uden fortegningsret for selskabets nuværende aktionærer. Kapitalforhøjelsen skal ske til markedskurs. Bestyrelsen har denne bemyndigelse for at have mulighed for at optimere finansierings- og kapitalstrukturen i koncernen.

Egne aktier

Bestyrelsen blev på den ordinære generalforsamling i april 2015 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 5 år fra beslutningen på generalforsamlingen.

Insiderregler

Ledelsen 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.

Selskabets hjemmeside, www.agat.dk, indeholder bl.a. udsendte selskabsmeddelelser flere år tilbage, opdaterede aktiekurser og oplysninger om koncernens ejendomme og projekter. Samtidig med at investorpræsentationer offentliggøres ved års- og halvårsregnskaber, gøres præsentationerne tilgængelige på selskabets hjemmeside. Selskabsmeddelelser og anden tilgængelig investorinformation udarbejdes alene på dansk.

Tre uger op imod regnskabsaflæggelse hvert kvartal oplyser selskabet ikke om markeds-mæssige og regnskabs-mæssige forhold eller om selskabets aktuelle udvikling og stilling. I disse IR-tavhedsperioder 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 2020
Delårsrapport, 1. kvartal 2020/21	11. juni 2020
Delårsrapport, 1. halvår 2020/21	15. september 2020
Delårsrapport, 1.-3. kvartal 2020/21	9. december 2020

GOD SELSKABSLEDELSE

Agat Ejendomes 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/wp-content/uploads/2020/03/Selskabsledelse-2019-20.pdf>

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 meget bredt og omfatter bl.a. kompetencer inden for strategisk ledelse, internationale forhold, 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 uafhængigt 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 i december 2019 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 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. Udvalgsstrukturen og 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 2019/20 udgjorde DKK 160.000. Det vil blive indstillet til generalforsamlingens godkendelse, at grundhonoraret for 2020/21 fastholdes uændret og dermed udgør DKK 160.000.

Herudover vil det blive indstillet til generalforsamlingens godkendelse, at bestyrelsesmedlemmerne modtager honorar for deltagelse i de enkelte bestyrelsesudvalg som følger:

- 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 grundlønnen, benefits, herunder bil, telefon, IT, avis og sundhedsforsikringer samt warrants.

Vederlagspolitikken, der senest er godkendt på generalforsamlingen i 2018, fremgår af selskabets hjemmeside www.agat.dk.

Vederlag

Vederlag til hvert enkelt direktionsmedlem fremgår af koncernregnskabs note 7. Vederlaget for 2019/20 er baseret på de senest godkendte retningslinjer. Direktionen er p.t. dog 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 Ejendommens 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-2019-20/>

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 <https://agat.dk/lovpligtig-redegorelse-for-virksomhedsledelse-jf-arl-%c2%a7-107b-2019-20/>

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/2019-20-lovpligtig-redegorelse-for-samfundsansvar/>

BESTYRELSEN

Navn	Født	Indtrådt	Udløb valgperiode	Uafhængig- hed ¹⁾	Revisions- udvalg ²⁾	Nomine- ringsudvalg ²⁾	Vederlags- udvalg ²⁾
Peter Thorsen (bestyrelsesformand)	1966	2012	April 2020	Uafhængig	M	F	F
Henrik Heideby (næstformand)	1949	2015	April 2020	Uafhængig	F		M
Arne Gerlyng-Hansen	1956	2013	April 2020	Uafhængig		M	
Michael Bruhn	1959	2017	April 2020	Uafhængig	M		M
Karen Mosbech	1957	2019	April 2020	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 2020
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

Ingen.

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 2020
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 A/S (næstformand); 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).

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

Ledelsesberetning

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 (og 1 datterselskab); Komplementarselskabet PFA US Real Estate Medium ApS; Lunikvej 2, Greve K/S; Michael Bruhn Erhvervsjendomme A/S; PFA Barnaby Komplementar ApS; PFA DK Boliger Høj A/S; PFA DK Boliger Lav A/S (og 3 datterselskaber); PFA DK Ejendomme Høj A/S (og 3 datterselskaber); PFA DK Ejendomme Lav A/S; PFA Dutch Commercial Real Estate Low B.V. (og 3 datterselskaber); PFA Europe Real Estate High A/S; PFA Europe Real Estate Medium A/S (og 1 datterselskab); PFA Europe Real Estate Low A/S; PFA Kollegier ApS; PFA Nordhavn Komplementar ApS; PFA US Real Estate Medium P/S.

Bestyrelsesformand

Fjernvarmecentralen Avedøre Holme; Industri- og Grundejerforeningen Avedøre Holme; Komplementarselskabet Ottilia København ApS; Komplementarselskabet Stigsborg Havnefront ApS; Komplementarselskabet PFA Audley OpCo ApS; Komplementarselskabet PFA Audley PropCo ApS; PFA Audley OpCo P/S; PFA Audley PropCo P/S; PFA Nordhavn I P/S; P/S Ottilia København; Pumpe- og Digelaget; 32 datterselskaber ejet af PFA DK Boliger Lav A/S; 5 datterselskaber ejet af PFA DK Ejendomme Høj A/S; 2 datterselskaber ejet af PFA DK Ejendomme Lav A/S; 2 datterselskaber ejet af PFA Europe Real Estate High A/S; PFA Europe Real Estate Low II A/S (og 8 datterselskaber).

Bestyrelsesmedlem

Alsik Estate P/S; ATPFA K/S (og 2 datterselskaber); Carlsberg Byen P/S (næstformand); Carlsberg Byen Komplementar ApS (næstformand); EjendomDanmark; Galatyn Parent, LP; Gartnerbyen Komplementar ApS; Gartnerbyen P/S; Gershøj Bruhn A/S (og 1 datterselskab); 90 Hudson Waterfront, LLC; 90 Hudson Waterfront Urban Renewal, LLC; Irish Forestry Investments Holding A/S; Komplementarselskabet Alsik Estate ApS; Komplementarselskabet Borgen Sønderborg ApS; K/S Kristensen Partners I; Michael Bruhn Erhvervsjendomme A/S; PFA Barnaby P/S; P/S Borgen Shopping; Refshaleøen Holding A/S (og 1 datterselskab); Skyline Komplementar ApS; Stigsborg Havnefront P/S; Taulov Dryport A/S; Teraneba Investments, S.L.

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 2020
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

Medlem af Statens Kunstfonds Repræsentantskab.

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*; Ringsted Retail Company ApS*; Sporbyen Komplementarselskab ApS*; SPV Ringsted ApS*; Tovværksgrunden ApS*; Jacoline ApS; PE Skagen 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*; Step Re CSP Invest I A/S*; Østre Havnepark 12, 9000 Aalborg P/S*.

Bestyrelsesmedlem

BROEN Shopping A/S*; Euro Mall Ventures S.à r.l.*; Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling*; Kommanditaktieselskabet Østre Havn*; Komplementarselskabet DLU ApS*; Ringsted Outlet Center P/S*; Ringsted Retail Company ApS*; SPV Ringsted ApS*; Tovværksgrunden ApS*; Østre Havn Aalborg ApS*; PE Skagen 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

Euro Mall Ventures S.à r.l.*; Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling*; Kommanditaktieselskabet Østre Havn*; Komplementarselskabet DLU ApS*; Komplementarselskabet Østre Havnepark 12, 9000 Aalborg ApS*; Ringsted Outlet Center P/S*; Ringsted Retail Company ApS*; SporbyenScandia P/S*; SporbyenScandia 3 P/S*; SporbyenScandia 4 P/S*; SporbyenScandia Byggefelt U P/S*; SPV Ringsted ApS*; Step Re CSP Invest I A/S*; 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 2019 – 31. januar 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. februar 2019 – 31. januar 2020.

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, 24. marts 2020

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 01.02.2019 - 31.01.2020, 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. 31.01.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.02.2019 - 31.01.2020 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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 26 år frem til og med regnskabsåret 2019/20.

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 2019/20. 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 553,0 mio. pr. 31. januar 2020, jf. note 16, svarende til 32 % 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 566,2 mio. pr. 31. januar 2020, jf. note 18, svarende til 33 % 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 2020 DKK 445,0 mio., og koncernens resultat før skat for regnskabsåret 2019/20 er påvirket af nedskrivninger af grunde og projekter med i alt DKK 53,0 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 273,2 mio. pr. 31. januar 2020.

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 2020 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 24.3.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27762

Jacob Tækker Nørgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne40049

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	2019/20	2018/19
Nettoomsætning	4	340,2	753,2
Projektomkostninger	5	-374,3	-809,8
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		-55,4	-15,0
Bruttoresultat		-89,5	-71,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	10	29,7	35,4
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		-59,8	-36,2
Andre eksterne omkostninger	6	12,3	20,9
Personaleomkostninger	7	45,7	64,3
Resultat før finansiering og afskrivninger		-117,8	-121,4
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		6,5	1,4
Resultat af primær drift		-124,3	-122,8
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	9	1,1	2,0
Finansielle indtægter	11	7,5	24,9
Finansielle omkostninger	12	-47,5	-52,7
Resultat før skat		-163,2	-148,6
Skat af årets resultat	13	28,7	7,7
Årets resultat		-191,9	-156,3
RESULTAT PR. AKTIE I DKK			
Resultat pr. aktie (EPS)	14	-2,0	-1,6
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		-191,9	-156,3
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-1,4	-6,6
Værdiregulering af finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindkomst		0,0	-0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		-1,6	-9,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		-1,5	0,2
Skat af anden totalindkomst, jf. note 17		-0,7	-0,2
Årets anden totalindkomst		-5,2	-15,8
Årets totalindkomst		-197,1	-172,1

BALANCE

DKK mio.	Note	31.1.2020	31.1.2019
AKTIVER			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2,4	3,3
Leasingaktiver		4,9	0,0
Materielle aktiver		7,3	3,3
Investeringsjendomme	16	531,2	575,0
Investeringsjendomme		531,2	575,0
Kapitalandele i joint ventures	10	273,2	332,4
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	7,0	5,9
Tilgodehavender hos joint ventures		109,4	115,4
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1,3	1,3
Andre værdipapirer og kapitalandele		3,6	4,1
Finansielle aktiver		394,5	459,1
Udsudte skatteaktiver	17	24,4	48,2
Andre langfristede aktiver		24,4	48,2
Langfristede aktiver		957,4	1.085,6
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Igangværende og færdige projekter	18	566,2	749,7
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	19	57,0	30,1
Tilgodehavender hos joint ventures		10,8	3,3
Tilgodehavender selskabsskat		3,5	2,2
Andre tilgodehavender		12,6	13,5
Periodeafgrænsningsposter		37,1	34,6
Tilgodehavender		121,0	83,7
Andre værdipapirer og kapitalandele		9,9	10,3
Indeståender på deponerings- og sikringskonti		59,7	103,1
Likvide beholdninger		5,1	5,8
Kortfristede aktiver		761,9	952,6
AKTIVER		1.719,3	2.038,2

BALANCE

DKK mio.	Note	31.1.2020	31.1.2019
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	20	98,2	98,2
Andre reserver	21	-21,3	-16,1
Overført resultat		481,1	673,0
Egenkapital		558,0	755,1
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter	22	19,0	480,0
Leasingforpligtelser		3,3	0,0
Langfristede forpligtelser		22,3	480,0
Kreditinstitutter	22	924,6	587,6
Leverandørgæld		96,6	163,2
Selskabsskat		5,2	2,8
Hensatte forpligtelser	23	52,6	0,7
Anden gæld	24	49,6	42,3
Leasingforpligtelser		3,4	0,0
Periodeafgrænsningsposter		7,0	6,5
Kortfristede forpligtelser		1.139,0	803,1
Forpligtelser		1.161,3	1.283,1
PASSIVER		1.719,3	2.038,2

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2018	98,2	-0,3	824,9	922,8
Effekt af implementering af IFRS 15	0,0	0,0	4,4	4,4
Tilpasset egenkapital pr. 1. februar 2018	98,2	-0,3	829,3	927,2
Årets resultat	0,0	0,0	-156,3	-156,3
Årets anden totalindkomst	0,0	-15,8	0,0	-15,8
Årets totalindkomst	0,0	-15,8	-156,3	-172,1
Egenkapital pr. 31. januar 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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	2019/20	2018/19
Resultat af primær drift	-124,3	-122,8
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-29,7	-35,4
Værdireguleringer investeringsejendomme	55,4	15,0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	6,9	1,0
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	53,0	109,7
Hensatte forpligtelser	51,9	0,0
Kursreguleringer	-10,5	1,1
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	116,9	76,6
Ændringer i tilgodehavender	-28,2	27,4
Modtaget udlodning fra joint ventures	99,5	0,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	8,6	13,4
Salg af joint ventures	0,0	9,1
Investering i joint ventures	-11,6	-5,7
Ændring i deponerings- og sikringskonti	43,7	18,3
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-57,6	91,8
Pengestrøm fra primær drift	174,0	199,5
Betalte renter, m.v.	-51,2	-60,6
Modtagne renter, m.v.	5,9	9,2
Betalt selskabsskat	-4,9	-5,5
Pengestrøm fra driftsaktivitet	123,8	142,6
Køb af materielle anlægsaktiver	-0,1	-0,7
Salg af materielle anlægsaktiver	0,1	0,1
Salg af investeringsejendomme	12,8	0,0
Udlodning fra associerede virksomheder	0,0	1,2
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-9,5	8,0
Investering i joint ventures	-0,3	-0,8
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,5	0,5
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	3,5	8,3
Optagelse af langfristet finansiering	19,0	0,0
Optagelse af projektf finansiering	0,0	121,3
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-142,6	-271,2
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-4,3	0,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-127,9	-149,9
Årets pengestrøm	-0,6	1,0
Likvider, primo	5,8	4,8
Valutakursregulering af likvider	-0,1	0,0
Likvider, ultimo	5,1	5,8

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

INDHOLDSFORTEGNELSE, NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 1. Anvendt regnskabspraksis	39
Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	46
Note 3. Segmentoplysninger	50
Note 4. Omsætning	52
Note 5. Projektomkostninger	53
Note 6. Andre eksterne omkostninger	53
Note 7. Personaleomkostninger	53
Note 8. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer	54
Note 9. Kapitalandele i associerede virksomheder	54
Note 10. Kapitalandele i joint ventures	55
Note 11. Finansielle indtægter	57
Note 12. Finansielle omkostninger	57
Note 13. Skat af årets resultat	58
Note 14. Resultat pr. aktie i DKK	58
Note 15. Udbytte	58
Note 16. Investeringsejendomme	59
Note 17. Udskudt skat	60
Note 18. Igangværende og færdige projekter	62
Note 19. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	63
Note 20. Aktiekapital	63
Note 21. Andre reserver	64
Note 22. Kreditinstitutter	65
Note 23. Hensatte forpligtelser	65
Note 24. Anden gæld	65
Note 25. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	66
Note 26. Finansielle risici og finansielle instrumenter	67
Note 27. Transaktioner med nærtstående parter	70
Note 28. Begivenheder efter balancedagen	71
Note 29. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	71
Note 30. Koncernoversigt	71

NOTE 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncernregnskabet for 2019/20 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 sammenligningstallene, dog således at for standarder, der er implementeret fremadrettet, er sammenligningstallene ikke korrigeret.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Agat Ejendomme har med virkning fra 1. februar 2019 implementeret de nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2019 eller senere. Implementeringen af IFRS 16, Leasing, har effekt på indregning og måling. Implementeringen af øvrige nye og ændrede standarder, herunder IFRIC 23 har ikke medført ændringer i indregning og måling i årsrapporten.

IFRS 16, Leasing

IFRS 16 afløser den gældende standard om leasing, IAS 17. IFRS 16 medfører, at stort set alle leasingaftaler skal indregnes i balancen i leasingtagers regnskab i form af en leasingforpligtelse og et aktiv, som repræsenterer leasingtagers ret til at bruge det underliggende aktiv. Der skelnes ikke længere mellem operationel og finansiell leasing.

Agat Ejendomme har implementeret IFRS 16 i regnskabsåret 2019/20 ved anvendelse af de lempeligere overgangsbestemmelser, hvorved der ikke tilpasses sammenligningstal, og hvor effekten af implementeringen indregnes i overført resultat pr. 1. februar 2019. Herudover har koncernen anvendt de øvrige lempelser i videst muligt omfang, herunder vedrørende leasede aktiver med lav værdi og leasingkontrakter med en restløbetid pr. 1. februar 2019 på mindre end 12 måneder.

Pr. 31. januar 2019 havde Agat Ejendomme leasingkontrakter, som var kategoriseret som operationel leasing med samlede fremtidige minimumsleasingydelser i henhold til uopsigelige leasingkontrakter på i alt DKK 9,9 mio., som ikke var indregnet i balancen i overensstemmelse med IAS 17. Disse leasingkontrakter opfylder definitionen på leasingkontrakter i henhold til IFRS 16, og koncernen har derfor pr. 1. februar 2019 indregnet et aktiv og en tilhørende forpligtelse på DKK 9,9 mio. vedrørende disse aftaler. Leasingkontrakter, der opfylder kriterierne for aktiver med lav værdi eller leasingkontrakter med en restløbetid på mindre end 12 måneder, er ikke indregnet som aktiver med en tilhørende forpligtelse.

Efter implementeringen af IFRS 16 er omkostningerne vedrørende leasingkontrakter i al væsentlighed indregnet som henholdsvis afskrivninger på det indregnede aktiv og som renter vedrørende leasingforpligtelsen, hvor omkostningerne hidtil er indregnet som driftsomkostninger.

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 koncer-

nens 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 nyerhvervede, 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 eventualforpligtelser 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 eventualforpligtelser 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 funktio-

nelle 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 omvurdes 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 tilstrækkeligt 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 finansiel indtægt i resultatet over den forlængede kredittid ved at anvende den effektive rentes metode.

Projektkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger vedrørende projekter, der afholdes for at opnå årets omsætning og omfatter bl.a. direkte projektkostninger, herunder eventuelle renter i byggeperioden, og et tillæg for andel af indirekte projektkostninger 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 diskonteringsats, 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 posterings 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 revurderes 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 -sætser 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 administrationsselskab 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 er fordelt 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 nettorealiseringsværdi.

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

Projekter, hvor overførsel af kontrollen med det udførte arbejde sker løbende, enten fordi opførelsen sker på kundens ejendom, eller fordi det solgte ikke kan anvendes til andet formål, samtidig med at 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 nominel 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 nominel 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 pengestrømmene vedrørende joint ventures efter 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.

Idet koncernen frem til 1. juli 2019 har drevet development-aktivitet i Sverige, er der ikke sket tilpasning af sammenligningstal for resultatet. I forhold til balancen har ledelsen valgt at tilpasse sammenligningstallene, så balanceudviklingen viser udviklingen i de aktiviteter, der pr. 31. januar 2020 indgår i de enkelte segmenter.

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 indestående 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. mminoritetsandele
--

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 revideres 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 2019/20 er påvirket af samlede negative værdireguleringer og nedskrivninger på DKK 125,0 mio. og yderligere reservationer på DKK 47,5 mio.

Siden coronakrisen begyndte i januar 2020 har den nu udviklet sig til en pandemi, hvilket vil påvirke erhvervslivet i al almindelighed negativt og i særdeleshed detailhandelen negativt, og det påvirker dermed værdien af Agat Ejendommens beholdning af shoppingcentre i betydeligt omfang. Det er ledelsens vurdering, at den kortvarige effekt vil være markant, og at der ligeledes forventes en længerevarende effekt. Detailhandlen, bortset fra dagligvarebutikker, forventes at få svære økonomiske vilkår på kort og mellemlang sigt, og ledelsen forventer, at dette vil give afsmitning på Agat Ejendommens aktiviteter, herunder i form af flere lejerabatter til lejerne og forringede muligheder for udlejning og genudlejning, hvilket på kort og mellemlang sigt vil medføre større tomgang i centrene end hidtil forventet. Herudover vil lejernes evne til at betale husleje generelt forværres, ligesom lejeniveauet kan komme under pres. Alt i alt betyder det en lavere nettoglejndtægt for koncernen både nu og fremover. Ledelsen vurderer samtidigt, at den nuværende usikkerhed på ejendomsmarkedet i flere tilfælde har medført et stigende afkastkrav.

De negative værdireguleringer og nedskrivninger på DKK 125,0 mio. er specificeret som følger:

- DKK 55 mio. i negativ værdiregulering vedrørende Sillebroen Shopping, Frederikssund. Beløbet indgår i Værdiregulering investeringsejendomme, netto.
- DKK 25 mio. i negativ værdiregulering vedrørende koncernens ejerandel af Broen Shopping, Esbjerg. Beløbet indgår i Indtægter af kapitalandele i joint ventures.
- DKK 30 mio. i nedskrivning af Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet. Beløbet indgår i Projektomkostninger.
- DKK 15 mio. i nedskrivning i Galeria Sandecja, Nowy Sacz, Polen. Beløbet indgår i Projektomkostninger.

Ledelsen har ligeledes valgt at hensætte yderligere DKK 47,5 mio. til risici knyttet til Strædet, Køge. Et risikoelement i salget til investor er en genberegning af den tidligere afregnede købesum relateret til enkeltstående omsætningsbestemte lejekontrakter. Den risiko er blevet klart større med de seneste markante omsætningsfald i udvalgswarebutikkerne i Danmark affødt af COVID-19.

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 udlejningssituation, 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 2020.

Årets resultat er påvirket af negative værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme på DKK 55,0 mio., jf. omtale ovenfor, og DKK -0,4 mio. relateret til afholdte handelsomkostninger vedrørende salg af koncernens tyske investeringsejendom. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør pr. 31. januar 2020 DKK 531,2 mio., svarende til ca. 31 % af koncernens balance.

Igangværende og færdige projekter

Koncernens projektbeholdning kan overordnet grupperes således:

- Færdigopførte ejendomme i drift (ejendomsportefølje).
- Udviklingsprojekter, herunder grunde (development).
- Grunde og udviklingsprojekter 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 nettorealisationseværdi. 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 udviklingsprojekter - restaktiviteter

Der henvises til omtale ovenfor vedrørende Udviklingsprojekter, herunder grunde - development, da risiciene i vid udstrækning er af samme karakter.

Værdiansættelse pr. 31. januar 2020

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 2020 DKK 566,2 mio., svarende til ca. 33 % af koncernens balance. Resultatet for 2019/20 er påvirket af nedskrivninger på projekter på DKK 53,0 mio., hvoraf DKK 38 mio. vedrører koncernens restaktiviteter. Nedskrivninger på DKK 45 mio. vedrører koncernens shoppingcenter i Polen og koncernens outletcenter i Tjekkiet, jf. omtale ovenfor. Nedskrivninger på DKK 8 mio. vedrører primært koncernens svenske projektudviklingsomkostninger, der som en konsekvens af beslutningen om at afvikle de svenske aktiviteter er nedskrevet til DKK 0.

De akkumulerede nedskrivninger udgør DKK 399,2 mio. Bogført værdi af projekter nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi udgør DKK 445,0 mio., hvoraf DKK 262,9 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 Igangværende 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 2020.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2020 DKK 393,40 mio., svarende til ca. 23 % af koncernens balance.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver indgår i balancen pr. 31. januar 2020 med DKK 24,4 mio. Skatteaktivet vedrører væsentligst fremførbare underskud i danske sambeskattede selskaber. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af de nuværende muligheder for underskudsfræførsel 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 underskudsfræførsel og sambeskatning ændres, kan værdien af skatteaktiverne være lavere end værdien opgjort pr. 31. januar 2020.

De akkumulerede nedskrivninger er forøget med DKK 49,4 mio. i regnskabsåret 2019/20 og udgør pr. 31. januar 2020 DKK 339,2 mio. Ændringen er en kombination af tabte underskud nedskrevet i tidligere år og dermed uden resultat effekt samt yderligere nedskrivninger i 2019/20.

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 2020. En fuld genbeskatning vil udløse en skat på DKK 97,4 mio. pr. 31. januar 2020. 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.

Tilgodehavender

Vurdering af nedskrivningsbehov på tilgodehavender foretages ud fra en konkret vurdering af hvert enkelt tilgodehavende. Hvis der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2020. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender udgør pr. 31. januar 2020 DKK 74,4 mio.

Juridiske forhold

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

REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER

Finansielt beredskab

Den nuværende COVID-19-pandemi vurderes at have negativ effekt på koncernen, og effekten kan blive væsentligt. Såfremt koncernen ikke modtager den leje, som lejerne er pligtige til at betale i henhold til lejekontrakterne, vil det medføre lavere likviditetsindgange for koncernen. Dette kan være på både kort og mellemlangt sigt. Der er risiko for, at krisen bliver langvarig, og hvis lejerne i den givne periode, på trods af hjælpepakker til virksomhederne, vælger ikke at betale husleje, uanset at de måtte være forpligtet hertil, kan det få væsentlig negativ indvirkning på likviditeten i Agat Ejendomme.

Koncernen har aktuelt et tilfredsstillende likviditetsberedskab og forventer også at have tilstrækkelig likviditet indtil udløbet af indeværende regnskabsår. Skulle krisen blive langvarig, og lejerne i den givne periode ikke betaler husleje, er der dog 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

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

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. Herudover indgår udvikling af fast ejendom i Sverige indtil 1. juli 2019, fra hvilken dato de svenske aktiviteter er overført til restaktiviteter. Idet koncernen frem til 1. juli 2019 har drevet development-aktivitet i Sverige, er der ikke sket tilpasning af sammenligningstal for resultatet. I forhold til balancen har ledelsen valgt at tilpasse sammenligningstallene, så balanceudviklingen viser udviklingen i de aktiviteter, der pr. 31. januar 2020 indgår i de enkelte segmenter.

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.

	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Restaktivi- teter	I alt
31.1.2020				
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
31.1.2019				
Nettoomsætning til eksterne kunder	70,0	446,6	236,6	753,2
Nedskrivninger af igangværende og færdige projekter	-68,0	-23,4	-18,3	-109,7
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,0	0,0	-15,0	-15,0
Bruttoresultat	-22,4	-21,5	-27,7	-71,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-0,4	35,9	-0,1	35,4
Finansielle indtægter	5,0	19,9	0,0	24,9
Finansielle omkostninger	-37,0	-8,5	-7,2	-52,7
Af- og nedskrivninger	0,0	1,2	0,2	1,4
Resultatandele i associerede virksomheder	0,0	1,0	1,0	2,0
Resultat før skat	-65,1	-30,4	-53,1	-148,6
Segmentaktiver	1.207,7	332,0	498,5	2.038,2
Kapitalandele i joint ventures	251,7	79,9	0,8	332,4
Kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	4,7	1,2	5,9
Anlægsinvesteringer *)	0,0	0,2	0,5	0,7
Segmentforpligtelser	826,8	105,2	351,1	1.283,1

*) Anlægsinvesteringer omfatter tilgange af materielle aktiver.

Geografiske oplysninger

Agat Ejendomme har i regnskabsåret 2019/20 primært haft aktiviteter på det danske, svenske og polske 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 ^{*)}	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Danmark	81,2	417,1	536,1	564,1
Sverige	38,4	82,8	0,1	0,1
Polen	175,1	249,6	0,8	0,6
Tjekkiet	43,2	2,4	1,5	0,3
Tyskland	2,3	1,3	0,0	13,2
Litauen	0,0	0,0	0,0	0,0
I alt	340,2	753,2	538,5	578,3

^{*)} Langfristede aktiver omfatter materielle aktiver.

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

Oplysninger om væsentlige kunder

Koncernen har i 2019/20 ikke solgt projekter til enkeltstående kunder, hvor omsætningen på projektet overstiger 10 % af koncernens samlede omsætning. I regnskabsåret 2018/19 solgte koncernen to projekter til enkeltstående kunder, hvor omsætningen på projektet overstiger 10 % af koncernens samlede omsætning. Omsætningen udgjorde DKK 179,6 mio. og 82,8 mio.

NOTE 4. OMSÆTNING

	2019/20	2018/19
Salg af projekter og ejendomme	238,9	570,8
Salgsværdi af årets produktion på kontrakter med løbende indregning	26,6	113,7
Salg af tjenesteydelser	11,0	6,7
Lejeindtægter	63,7	62,0
I alt	340,2	753,2

Omsætning i 2019/20 er indregnet over tid eller på et bestemt tidspunkt, jf. nedenfor:

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

2018/19:

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
Salg af projekter	0,0	13,2	13,2
Lejeindtægter	53,8	0,0	53,8
Salg af tjenesteydelser	3,0	0,0	3,0
Ejendomsportefølje i alt	56,8	13,2	70,0
Salg af projekter	113,7	326,7	440,4
Lejeindtægter	4,5	0,0	4,5
Salg af tjenesteydelser	1,7	0,0	1,7
Development i alt	119,9	326,7	446,6
Salg af projekter	0,0	230,9	230,9
Lejeindtægter	3,7	0,0	3,7
Salg af tjenesteydelser	2,0	0,0	2,0
Restaktiviteter i alt	5,7	230,9	236,6
Nettoomsætning i alt	182,4	570,8	753,2

NOTE 5. PROJEKTOMKOSTNINGER

	2019/20	2018/19
Projektomkostninger	321,3	700,1
Nedskrivning af igangværende og færdige projekter	53,0	109,7
Projektomkostninger i alt	374,3	809,8

NOTE 6. ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

	2019/20	2018/19
Administrationsomkostninger	9,4	12,6
Lokaleomkostninger	1,6	5,1
Bilomkostninger	1,3	3,2
Andre eksterne omkostninger i alt	12,3	20,9

NOTE 7. PERSONALEOMKOSTNINGER

	2019/20	2018/19
Honorar til bestyrelse	1,6	1,5
Gager m.v. til moderselskabets direktion, jf. nedenfor	5,7	5,5
Øvrige gager	30,3	40,9
Bidragbaserede pensionsordninger	0,6	1,0
Omstruktureringsomkostninger	3,8	10,0
Andre omkostninger til social sikring	2,7	3,7
Øvrige personaleomkostninger	1,0	1,7
Personaleomkostninger i alt	45,7	64,3
Gennemsnitligt antal ansatte	45	65
Antal ansatte ultimo	39	60

Gager m.v. til moderselskabets direktion:

2019/20	Gage	Pension	I alt
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
2018/19			
Søren Kempf Holm	1,3	0,0	1,3
Frede Clausen	0,7	0,0	0,7
Robert Andersen	3,4	0,1	3,5
Gager m.v. i alt	5,4	0,1	5,5

Direktionen har herudover sædvanlige frie goder til rådighed, herunder fri bil. Værdien heraf udgør for 2019/20 ca. DKK 0,1 mio. pr. direktionsmedlem (2018/19: DKK 0,0-0,1 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 2019/20 udgiftsført DKK 0,7 mio. til bidragbaserede pensionsordninger (2018/19: DKK 1,1 mio.).

Ingen ansatte i koncernen er omfattet af ydelsesbaserede pensionsordninger.

NOTE 8. HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

	2019/20	2018/19
Lovpligtig revision	1,2	1,2
Skatterådgivning	0,3	0,3
Andre ydelser	0,1	0,1
I alt	1,6	1,6

Honoraret til Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab for ikke-revisionsydelser udgør DKK 0,3 mio. (2018/19: DKK 0,4 mio.) og vedrører diverse skattemæssig og regnskabsmæssig rådgivning.

NOTE 9. KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

	2019/20	2018/19
Kostpris pr. 1. februar	0,7	23,7
Årets afgang	0,0	-23,0
Kostpris pr. 31. januar	0,7	0,7
Op- og nedskrivninger pr. 1. februar	5,2	-18,6
Tilbageført vedr. årets afgang	0,0	23,0
Andel af årets resultat efter skat	1,1	2,0
Udlodning i året	0,0	-1,2
Op- og nedskrivninger pr. 31. januar	6,3	5,2
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	7,0	5,9

I koncernregnskabets balance måles kapitalandelene i associerede virksomheder efter den indre værdis metode med fradrag af eventuelle nedskrivninger. De associerede virksomheder fremgår af koncernoversigten i note 30.

Agat Ejendomme har ingen for koncernen individuelt væsentlige associerede virksomheder.

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

	2019/20	2018/19
Andel af årets resultat efter skat	1,1	2,0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder i alt	1,1	2,0

Økonomiske informationer for ikke individuelt væsentlige associerede virksomheder:

	2019/20	2018/19
Koncernens andel af årets resultat	1,1	2,0
Koncernens andel af egenkapital	7,0	5,9

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
		31.1.20	31.1.19	
Ringsted Outlet Center P/S Kommanditaktieselskabet	Danmark	50 %	50 %	Ejendomsportefølje
Danlink Udvikling Kommanditaktieselskabet Østre Havn	Danmark	50 %	50 %	Udvikling af fast ejendom/ ejendomsportefølje
SporbyenScandia P/S BROEN Shopping A/S	Danmark	50 %	50 %	Udvikling af fast ejendom
	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 2019/20 eller akkumuleret.

2019/20	Sporbyen- 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		
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	

Det gennemsnitlige antal ansatte i koncernens joint ventures udgjorde i regnskabsåret 2019/20 14.

31.1.2019	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	0,3	4,8	0,0	879,5	0,0	
Kortfristede aktiver	130,7	302,2	229,7	235,7	7,9	2,9	
Langfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	0,0	0,0	0,0	0,0	400,0	0,0	
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	85,7	98,4	116,5	142,7	249,1	0,7	
Øvrige langfristede forpligtelser	0,0	0,0	0,0	0,0	409,1	0,0	
Øvrige kortfristede forpligtelser	90,9	100,1	121,6	175,4	260,5	1,3	
Likvide beholdninger	49,7	14,9	0,0	168,1	1,7	0,7	
Egenkapital	39,8	202,4	112,9	60,3	217,8	1,6	
Agat Ejendommens andel af egenkapital	19,9	101,2	56,4	30,2	76,2	0,3	284,2
Koncernreguleringer m.v.	0,0	0,0	7,5	22,0	18,2	0,5	48,2
Kapitalandele i joint ventures	19,9	101,2	63,9	52,1	94,4	0,8	332,4

NOTE 11. FINANSIELLE INDTÆGTER

	2019/20	2018/19
Renteindtægter fra joint ventures	5,3	5,4
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0,1	0,1
Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris	5,4	5,5
Øvrige renteindtægter	0,4	3,6
Valutakursgevinster, reklassificeret fra egenkapital via anden totalindkomst	1,6	9,4
Gevinst på finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem resultatet	0,1	6,4
Finansielle indtægter i alt	7,5	24,9

NOTE 12. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	2019/20	2018/19
Renteomkostninger til kreditinstitutter	44,4	50,3
Øvrige renteomkostninger	4,3	10,1
Renteomkostninger vedrørende leasingforpligtelser	0,3	0,0
Øvrige finansieringsomkostninger	0,3	1,4
Renter på finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris	49,3	61,8
Valutakurstab og kurstab værdipapirer	0,3	0,0
Heraf aktiverede finansieringsomkostninger	-2,1	-9,4
Valutakurstab, reklassificeret fra egenkapital via anden totalindkomst	0,0	0,3
Finansielle omkostninger i alt	47,5	52,7

Til aktivering af renter på igangværende projekter anvendes en rentesats på 1,0 - 6,0 % afhængigt af rentesatsen på de enkelte projektkreditter (2018/19: 1,0 - 6,0 %).

NOTE 13. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	2019/20	2018/19
Aktuel selskabsskat	5,8	-0,4
Regulering vedrørende skat for tidligere regnskabsår	0,0	-1,6
Ændring i udskudt skat	22,9	9,7
Skat af årets resultat	28,7	7,7
<i>Skat af årets resultat kan forklares således:</i>		
Beregnet skat ved dansk skatteprocent på 22 % (2018/19: 22 %)	-35,9	-32,7
Afvigelse skatteprocent i udenlandske dattervirksomheder	0,9	-0,1
Regulering vedrørende tidligere regnskabsår	0,0	-1,6
Skatteeffekt af:		
Ikke-skattepligtige indtægter/udgifter	9,5	24,2
Tab af underskud nedskrevet tidligere år	4,8	49,7
Ændring i nedskrivning af skatteaktiver, inkl. tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger vedrørende dette års tabte underskud	49,4	-31,8
Skat af årets resultat	28,7	7,7
Effektiv skatteprocent	-17,6 %	-5,2 %

NOTE 14. RESULTAT PR. AKTIE I DKK

	2019/20	2018/19
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-2,0	-1,6
Årets resultat	-191,9	-156,3
Aktionærernes andel af årets resultat	-191,9	-156,3
Gennemsnitligt antal aktier i omløb a nom. DKK 1	98.153.335	98.153.335

NOTE 15. UDBYTTE

Der er ikke i 2019/20 udbetalt udbytte for regnskabsåret 2018/19 til selskabets aktionærer. På den ordinære generalforsamling foreslår bestyrelsen, at der ikke udloddes udbytte til selskabets aktionærer for regnskabsåret 2019/20.

NOTE 16. INVESTERINGSEJENDOMME

	31.1.2020	31.1.2019
Kostpris pr. 1. februar	669,0	106,8
Valutakursreguleringer primo	0,0	0,4
Tilgang i året, overført fra projektbeholdning	24,4	561,8
Afgang i året	-107,2	0,0
Kostpris pr. 31. januar	586,2	669,0
Nedskrivninger pr. 1. februar	94,0	78,7
Valutakursreguleringer primo	0,0	0,3
Årets nedskrivninger	55,0	15,0
Tilbageført nedskrivning vedrørende årets afgang	-94,0	0,0
Nedskrivninger pr. 31. januar	55,0	94,0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	531,2	575,0
Lejeindtægter, investeringsejendomme	32,8	34,4
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-4,6	-5,8
Direkte driftsomkostninger, ikke udlejede arealer	-4,8	-4,7
Nettoindtægter fra investeringsejendomme før finansielle poster og skat	23,4	23,9
<i>Afstemning til dagsværdi:</i>		
Investeringsejendomme, jf. ovenfor	531,2	575,0
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	21,8	20,1
Dagsværdi af investeringsejendomme	553,0	595,1

Investeringsejendomme:

	Beliggenhed	Ejerandel i %	Anskaffelsesår	m ²
Sillebroen Shopping, Frederikssund	Danmark	100%	2010	26.400
Lejligheder, Strædet, Køge	Danmark	100%	*) 2019	900

*) Overført fra igangværende og færdige projekter til Investeringsejendomme i september 2019.

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 2019/20 på DKK -55 mio. (2018/19: DKK -15 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 %
2019/20		
Danske investeringsejendomme, retail	1.500	5,75
Danske investeringsejendomme, boliger	1.435	4,5
2018/19		
Danske investeringsejendomme, retail	1.500	5,5
Tyske investeringsejendomme	485	8,0

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 23,3 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:

	31.1.2020	31.1.2019
Inden for et år fra balancedagen	24,4	27,7
Mellem et og fem år fra balancedagen	56,8	56,1
Efter fem år fra balancedagen	26,8	33,6
I alt	108,0	117,4

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

NOTE 17. UDSKUDT SKAT

	31.1.2020	31.1.2019
Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser netto pr. 1. februar	48,2	59,2
Effekt af implementering af IFRS 15	0,0	-1,3
Valutakursreguleringer primo	-0,2	0,1
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-22,9	-9,7
Årets udskudte skat indregnet i anden totalindkomst	-0,7	-0,2
Øvrig tilgang, netto	0,0	0,1
Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser netto pr. 31. januar	24,4	48,2
Udskudt skat vedrører:		
Finansielle aktiver	0,0	-1,4
Materielle aktiver	0,4	-0,1
Andre langfristede aktiver	32,5	18,4
Kortfristede aktiver	33,2	33,5
Hensatte forpligtelser	13,1	2,4
Midlertidige forskelle	79,2	52,8
Værdi af skattemæssige underskud	284,4	285,2
Nedskrivning af skatteaktiver	-339,2	-289,8
I alt	24,4	48,2
Udskudt skat er indregnet i balancen således:		
Udskudte skatteaktiver	24,4	48,2
Udskudte skatteforpligtelser	0,0	0,0
Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser netto pr. 31. januar	24,4	48,2
<i>Udskudte skatteaktiver der ikke er indregnet i balancen:</i>		
Værdi af skattemæssige underskud	267,4	242,7
Andre langfristede aktiver	36,6	20,7
Kortfristede aktiver	24,9	25,5
Hensatte forpligtelser	10,3	0,9
I alt	339,2	289,8
<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.

31.1.2020	Udskudte skatteakti- ver/skatte- forpligtelser netto pr. 1. februar	Indregnet i resultatet	Indregnet i anden total- indkomst	Valutakurs regulering primo	Udskudte skatteakti- ver/ skattefor- pligtelser 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
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

31.1.2019	Udskudte skatteakti- ver/skatte- forpligtelser netto pr. 1. februar	Effekt af implemente- ring af IFRS 15	Indregnet i resultatet	Indregnet i anden total- indkomst	Øvrig til- gang/afgang	Valutakurs regulering primo	Udskudte skatteakti- ver/ skattefor- pligtelser netto pr. 31. januar
Finansielle aktiver	0,0	0,0	-1,4	0,0	0,0	0,0	-1,4
Materielle aktiver	0,2	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	-0,1
Andre langfristede aktiver	21,3	0,0	-2,9	0,0	0,0	0,0	18,4
Kortfristede aktiver	38,5	-1,3	-3,6	-0,2	0,1	0,0	33,5
Ubeskattet reserve vedrørende Sverige	-2,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hensatte forpligtelser	1,3	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	2,4
Midlertidige forskelle	59,3	-1,3	-5,1	-0,2	0,1	0,0	52,8
Værdi af skattemæssige under- skud	321,5	0,0	-36,4	0,0	0,0	0,1	285,2
Nedskrivning af skatteaktiver	-321,6	0,0	31,8	0,0	0,0	0,0	-289,8
I alt	59,2	-1,3	-9,7	-0,2	0,1	0,1	48,2

Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst:

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

Skatteaktivet vedrører alene den danske sambeskatning, hvor de skattemæssige underskud kan fremføres tidsbegrænset. Agat Ejendomme A/S har, med undtagelse af indeværende regnskabsår, realiseret positive regnskabsmæssige resultater inden for den danske sambeskatningskreds de seneste regnskabsår.

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 tidsbegrænset, og svenske underskud.

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

NOTE 18. IGANGVÆRENDE OG FÆRDIGE PROJEKTER

	31.1.2020	31.1.2019
Igangværende og færdige projekter	1.010,0	1.319,7
Modtagne acontobetalinge	-44,6	-154,3
Nedskrivninger	-399,2	-415,7
Igangværende og færdige projekter i alt	566,2	749,7
<i>Der specificeres således:</i>		
Ejendomsporterfølje	200,5	227,8
Udviklingsprojekter og grunde (development)	102,8	147,0
Øvrige grunde og projekter (restaktiviteter)	262,9	374,9
Igangværende og færdige projekter i alt	566,2	749,7

Bogført værdi af igangværende og færdige projekter nedskrevet til forventet nettorealisationsværdi udgør DKK 445,0 mio. (2018/19: DKK 374,1 mio.), hvoraf DKK 262,9 mio. vedrører restaktiviteter (2018/19: DKK 176,1 mio.).

Kontraktaktiver

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

Kontraktaktiver med løbende indregning	0,0	23,3
Kontraktaktiver med indregning på et bestemt tidspunkt	5,1	284,0
Kontraktaktiver i alt	5,1	307,3
Øvrige projekter	561,1	442,4
Igangværende og færdige projekter i alt	566,2	749,7

Koncernen har hverken pr. 31. januar 2020 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 2019/20 indregnet omsætning vedrørende arbejde udført i regnskabsåret 2018/19.

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. I 2019/20 er omfanget af indgåede kontrakter, som opfylder betingelserne for indregning over tid eller på et bestemt tidspunkt, faldet, hvilket er den væsentligste årsag til faldet i kontraktaktiver. Entreprisekontrakterne indeholder sædvanligvis bestemmelser om løbende betaling fra kunden i takt med arbejdets udførelse.

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

	31.1.2020	31.1.2019
Tilgodehavender hos lejere	8,7	6,9
Øvrige tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	48,3	23,2
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser i alt	57,0	30,1
Årets nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	4,4	1,1

	31.1.2020	31.1.2019
Nedskrivninger pr. 1. februar	5,6	4,8
Valutakursreguleringer primo	0,0	-0,1
Anvendt i året	-0,4	-0,3
Hensat for året	5,1	1,6
Tilbageført i året	-0,7	-0,4
Nedskrivninger pr. 31. januar	9,6	5,6

Eventuel nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, 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 nettorealisationsværdi udgør DKK 2,0 mio. Pr. 31. januar 2019 udgjorde den tilsvarende værdi DKK 1,3 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 2019/20 eller i sammenligningsåret.

NOTE 20. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalen består af 98.153.335 stk. aktier a DKK 1. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

	31.1.2020	31.1.2019
Antal aktier pr. 1. februar	98.153.335	98.153.335
Antal aktier pr. 31. januar	98.153.335	98.153.335

Koncernen har hverken i regnskabsåret 2019/20 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 2018	0,0	-2,7	2,4	-0,3
Anden totalindkomst:				
Værdiregulering af finansielle aktiver	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-6,6	-6,6
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-9,1	-9,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,2	0,0	0,2
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Andre reserver pr. 31. januar 2019	-0,1	-2,5	-13,5	-16,1
Anden totalindkomst:				
Værdiregulering af finansielle aktiver	0,0	0,0	0,0	0,0
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

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

	31.1.2020	31.1.2019
Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	19,0	480,0
Kortfristede gældsforpligtelser	924,6	587,6
Gæld til kreditinstitutter i alt	943,6	1.067,6
Dagsværdi	943,8	1.064,0
Regnskabsmæssig værdi	943,6	1.067,6

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	
			2019/20	2018/19	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Bank DKK	2020	variabel	2,6 - 5,2 %	2,6 - 5,3 %	189,2	253,0	189,2	253,0
Bank DKK	2020	fast	5 %	5 %	480,0	485,0	479,8	481,4
Bank DKK	2049	fast	1,8 - 1,9 %	-	19,0	-	19,4	-
Bank SEK	2020	variabel	2,9 - 3,1 %	3,2 - 3,8 %	0,6	23,0	0,6	23,0
Bank PLN	-	variabel	4,5 - 4,8 %	4,5 %	0,0	22,4	0,0	22,4
Bank CZK	-	variabel	4,1 - 4,3 %	3,1 - 5,0 %	0,0	1,3	0,0	1,3
Bank EUR	2020-2022	variabel	1,5 - 3,5 %	2,0 - 3,5 %	254,8	282,9	254,8	282,9
I alt					943,6	1.067,6	943,8	1.064,0

NOTE 23. HENSATTE FORPLIGTELSE

	31.1.2020	31.1.2019
Hensatte forpligtelser pr. 1. februar	0,7	5,1
Anvendt i året	-0,6	-4,1
Tilbageførte leje Garantier	0,0	-0,3
Hensat for året	52,5	0,0
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	52,6	0,7
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
0 - 1 år	52,6	0,7

Hensatte forpligtelser vedrører risiko for genberegning af en tidligere afregnet købesum relateret til enkeltstående omsætningsbestemte kontrakter i Strædet, Køge.

NOTE 24. ANDEN GÆLD

	31.1.2020	31.1.2019
Medarbejderrelateret gæld	6,0	12,3
Feriepengeforpligtelser	3,9	6,6
Afledte finansielle instrumenter (sikringsinstrumenter)	1,6	0,1
Øvrig gæld	38,1	23,3
Anden gæld i alt	49,6	42,3
<i>Fordelt således under forpligtelser:</i>		
Kortfristede forpligtelser	49,6	42,3
Anden gæld i alt	49,6	42,3

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 renteaftækningsforretninger og klassificeres som finansielle forpligtelser anvendt som sikringsinstrumenter og måles til dagsværdi.

NOTE 25. EVENTUALAKTIVER, -FORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSER**Eventualaktiver**

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

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

	31.1.2020	31.1.2019
Kautions- og garantiforpligtelser for associerede virksomheder	10,0	10,0
Kautions- og garantiforpligtelse for joint ventures	43,3	220,3
Øvrige kautions- og garantiforpligtelser	7,6	12,2
Regnskabsmæssig værdi af igangværende og færdige projekter stillet til sikkerhed for kreditinstitutter	466,1	600,9
Regnskabsmæssig værdi af indestående på sikringskonti m.v., kapitalandele, tilgodehavender og investeringsejendomme som er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter	783,5	892,2

Tal i parentes nedenfor er sammenligningstal for 2018/19.

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

Projektbeholdningen i koncernen udgør DKK 566,2 mio. (DKK 749,7 mio.), hvoraf DKK 466,1 mio. (DKK 600,9 mio.) er stillet til sikkerhed for de kreditinstitutter, der har bevilget byggekreditter eller kreditforeningslån. Regnskabsmæssig værdi af indestående på sikringskonti m.v. og andre aktiver, DKK 783,5 mio. (DKK 892,2 mio.), består af afgivet sikkerhed i sikringskonti m.v. DKK 59,7 mio. (DKK 103,1 mio.), investeringsejendomme DKK 531,2 mio. (DKK 561,8 mio.), kapitalandele i joint ventures, DKK 153,6 mio. (DKK 182,0 mio.), og tilgodehavender, DKK 39,0 mio. (DKK 45,3 mio.).

Agat Ejendomme har indgået entreprisetrakater til opførelse af projekter. Den totale resterende entreprisesum udgør DKK 15,6 mio. (DKK 101,6 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. 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. Agat Ejendomme er herudover involveret i nedenstående sag, som har en størrelse, der gør den relevant at nævne:

De Samvirkende Købmænd indsendte i sommeren 2002 en klage til Naturklagenævnet over Københavns Kommunes godkendelse af den måde, hvorpå stormagasinet Field's er disponeret. Det blev navnlig gjort gældende, at stormagasinet Field's ikke er et stormagasin, men består af flere enkeltstående butikker. Naturklagenævnet traf beslutning den 19. december 2003, hvorefter disponeringen af stormagasinet blev godkendt. De Samvirkende Købmænd har herefter indstævnet Naturklagenævnet for Østre Landsret. Sagen er afgjort primo 2011, hvor De Samvirkende Købmænd har fået medhold. Hverken centrets ejer eller selskaber i Agat Ejendomme-koncernen er direkte part i sagen, men afgørelsen kan 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 2020 udgør soliditeten 32,5 % (31.1.19: 37,0 %).

Likviditetscovenant

Likviditetscovenanten har været anvendt i koncernen i en længere årrække. Likviditetscovenanten skal i korthed udtrykke, at koncernen for at kunne påtage sig betydende likviditetskrævende forpligtelser til enhver tid skal have en likvid kapital, der svarer til de faste omkostninger i de næste seks måneder uden indregning af likviditetsindgange på solgte projekter, men med indregning af projektforspligtelser de næste seks måneder.

Covenanten er udtryk for et likviditetsmæssigt styremål for den samlede koncern og samtidig en covenant, som koncernen arbejder under i forhold til koncernens hovedbankforbindelse. Covenanten skal beregnes og være opfyldt forud for erhvervelse og igangsætning af likviditetskrævende projekter.

Covenanten er udtrykt således: $L + K > E + O + R$, hvor:

L = Agat Ejendomme-koncernens frie likviditet i form af indeståender på bankkonti og værdien af børsnoterede danske stats- og real-kreditobligationer med en løbetid på mindre end fem år.

K = Agat Ejendomme-koncernens disponible beløb under de til enhver tid værende tilsagte driftskreditfaciliteter.

E = Den planlagte likviditetsbelastning i de projekter som Agat Ejendomme-koncernen er forpligtet til at gennemføre de kommende seks måneder, herunder det nye/udvidede projekt, idet der tages hensyn til tilsagte projektkreditfaciliteter fra finansielle institutter samt forward funding.

O = Agat Ejendomme-koncernens kontante, ikke-projektrelaterede kapacitetsomkostninger for de kommende seks måneder fratrukket management fees til forfald i de kommende seks måneder. Endvidere skal forhåndsaftalte projekt-fees til forfald i de kommende seks måneder fra endelige og bindende aftaler med investorer til projekter modregnes i beløbet.

R = Tilskrevne renter på Agat Ejendomme-koncernens driftskreditter i de kommende seks måneder.

Koncernens likviditetscovenant er opfyldt i regnskabsåret.

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 2019/20 misligholdt låneaftaler.

Kategorier af finansielle instrumenter

	31.1.2020	31.1.2019
Andre værdipapirer og kapitalandele, langfristede	3,6	4,1
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	57,0	30,1
Tilgodehavender hos joint ventures	120,2	118,7
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1,3	1,3
Andre tilgodehavender	12,6	13,5
Likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti	64,8	108,9
Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris	259,5	276,6
Værdipapirer	9,8	10,2
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem resultatet	9,8	10,2

	31.1.2020	31.1.2019
Værdipapirer	0,1	0,1
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem anden totalindkomst	0,1	0,1
Kreditinstitutter	943,6	1.067,6
Leverandørgæld	96,6	163,2
Anden gæld	48,0	42,2
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	1.088,2	1.273,0
Afledte finansielle instrumenter indgået i forbindelse med renteafdækninger	1,6	0,1
Sikringsinstrumenter	1,6	0,1

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 kapitalfrebringelse 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 2019/20 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. Øvrig rentebærende gæld er i al væsentlighed variabelt forrentet. Koncernen har pr. 31. januar 2020 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 korttidslivudbudgetter 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 i regnskabsåret ikke foretaget nedskrivninger på øvrige finansielle aktiver. (I 2018/19 blev der realiseret et tab på DKK 65,4 mio. Tabet vedrørte tilgodehavender, der var nedskrevet til DKK 0 pr. 31. januar 2018, hvorfor det ikke havde resultat effekt i regnskabsåret. Der var ikke i 2018/19 foretaget nedskrivninger på øvrige finansielle aktiver).

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser

	Likvider, depone- ringskonti og værdipa- pirer	Tilgodeha- vender	Kreditinsti- tutter	Gældsfor- pligtelser	Usikret netto position
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
2018/19					
EUR	0,2	1,0	-17,0	-0,4	-16,2
SEK	0,0	0,0	-2,2	0,0	-2,2
PLN	11,0	9,8	-0,3	-8,2	12,3
CZK	0,6	3,8	-1,3	-64,6	-61,5
31.1.2019	11,8	14,6	-20,8	-73,2	-67,6

Egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving	2019/20	2018/19
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	1,4	1,3
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	2,9	4,8
Resultatets følsomhed overfor valutakursudsving	2019/20	2018/19
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	1,4	1,3
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	2,9	4,8

Koncernens væsentligste valutaeksponering relaterer sig til CZK og EUR. 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 forpligtelser

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 %
Indeståender hos kreditinstitutter (likvide beholdninger og depone- rings- 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	

2018/19	Revurderings-/forfaldstidspunkt			I alt	Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år	> 5 år		
Andre værdipapirer og kapitalandele, langfristede	0,6	3,5	0,0	4,1	3 %
Andre værdipapirer og kapitalandele, kortfristede	10,3	0,0	0,0	10,3	0 %
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	30,1	0,0	0,0	30,1	0 %
Tilgodehavender hos joint ventures	3,3	115,4	0,0	118,7	0 - 6 %
Andre tilgodehavender	13,5	0,0	0,0	13,5	0 %
Indeståender hos kreditinstitutter (likvide beholdninger og de- pone- rings- og sikringskonti)	108,9	0,0	0,0	108,9	0 - 1 %
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0,0	1,3	0,0	1,3	0 - 6 %
Leverandørgæld	-163,2	0,0	0,0	-163,2	0-7,2 %
Anden gæld	-42,3	0,0	0,0	-42,3	0 %
Gæld til kreditinstitutter	-476,4	-591,2	0,0	-1.067,6	2,0 - 5,3 %
Rentebetalinger på lån	-33,2	-22,9	0,0	-56,1	
I alt pr. 31. januar 2019	-548,4	-493,9	0,0	-1.042,3	

Dagsværdien pr. 31. januar 2020 af udestående renteswaps indgået til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån udgør DKK 1,6 mio. Renteswap-aftalen udløber i marts 2023. Resultatopgørelsen er hverken i regnskabsåret 2019/20 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 bankindeståender og gæld til kreditinstitutter for et fuldt år medføre en negativ indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital på DKK 3,0 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2018/19 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 3,7 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.

	31.1.20	31.1.19
Likviditetsreserven sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	5,1	5,8
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	86,3	69,9
I alt	91,4	75,7
Deponerede midler til senere frigivelse	59,7	103,1
Likviditetsreserve i alt	151,1	178,8
Koncernens netto rentebærende gæld sammensætter sig således:		
Gæld til kreditinstitutter	943,6	1.067,6
Anden gæld	37,7	54,3
Tilgodehavender hos joint ventures	-109,6	-106,9
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	-1,3	-1,3
Andre værdipapirer og kapitalandele	-3,6	-4,1
Likvider og deponeringskonti	-64,8	-108,9
Netto rentebærende gæld i alt	802,0	900,7

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.

	2019/20	2018/19
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):		
Bestyrelseshonorar	1,6	1,5
Vederlag til direktionen, jf. note 7	5,7	5,5
Joint ventures:		
Honorarindtægter	10,3	3,6
Renteindtægter	5,3	5,4
Garantiprovision	0,2	3,3
Tilgodehavender (saldo)	120,2	118,7
Associerede virksomheder:		
Honorarindtægter	0,1	0,9
Renteindtægter	0,1	0,1
Tilgodehavender (saldo)	1,3	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 2019/20 realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. I regnskabsåret 2018/19 blev realiseret et tab på tilgodehavender hos joint ventures på DKK 65,4 mio., som dog var nedskrevet til DKK 0 primo regnskabsåret og dermed ikke havde resultat effekt i 2018/19. Der er ikke i regnskabsåret 2019/20 eller sammenligningsåret foretaget nedskrivning af tilgodehavender hos nærtstående parter.

NOTE 28. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Som nævnt i ledelsesberetningen kan den nuværende coronakrise have betydelige negative konsekvenser for Agat Ejendomme, ud over hvad der allerede er indarbejdet i årsregnskabet for 2019/20. Udviklingen følges tæt, og der er risiko for at situationen bliver værre end antaget med negative konsekvenser for koncernen til følge. Der henvises i øvrigt til koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Sillebroen Shopping er finansieret med et lån på DKK 480 mio., som forfalder til indfrielse i efteråret 2020. Lånet er efter regnskabsårets udløb forlænget til efteråret 2023.

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

NOTE 29. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har den 24. marts 2020 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den kommende ordinære generalforsamling.

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.	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.	Prag	100%
Projektselskabet Køge Centrum P/S	Aalborg	100%	UAB TK Development Lietuva i likvidation	Vilnius	100%
Komplementarselskabet Agat Ejendomme ApS	Aalborg	100%	SIA "KK"	Riga	100%
Agat Ejendomme #1 P/S	Aalborg	100%	TK Development Bau GmbH	Berlin	100%
Euro Mall Sweden AB	Stockholm	100%	TK Development GmbH	Berlin	100%
TK Development Sweden Holding AB	Stockholm	100%	TKH Datzeberg Grundstücksgesellschaft mbH i likv.	Berlin	100%
TK Polska Operations S.A.	Warszawa	100%	TKH Oranienburg Grundstücksgesellschaft mbH	Berlin	100%
Euro Mall Polska X Sp. z o.o.	Warszawa	100%	TKH Mahlow Wohnungsbaugesellschaft mbH i likv.	Berlin	100%
Euro Mall Polska XV Sp. z o.o.	Warszawa	100%	EKZ Datzeberg Scan-Car GmbH i likvidation	Berlin	100%
TK Polska Development II Sp. z o.o.	Warszawa	100%			100%
Euro Mall Polska XXVII Sp. z o.o.	Warszawa	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%
Ringsted Retail Company ApS	Aalborg	50%	SporbyenScandia Byggfelt U P/S	Aalborg	50%
Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling	København	50%	Østre Havnepark 12, 9000 Aalborg P/S	Aalborg	50%
Komplementarselskabet DLU ApS	København	50%	Kompl. selsk. Østre Havnepark 12, 9000 Aalborg ApS	Aalborg	50%
BROEN Shopping A/S	Aalborg	35%	Euro Mall Ventures S.á r.l.	Luxembourg	20%

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet efter den indre værdis metode.

Associerede virksomheder

Step Re CSP Invest I A/S	Herning	50%	Trøjborgvej ApS	Ikast-Brande	20%
Amerika Plads C P/S	Aalborg	25%	Camacuri s.r.o. i likvidation	Prag	50%
Komplementarselskabet Amerika Plads C ApS	Aalborg	25%			

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet efter den indre værdis metode.

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	2019/20	2018/19
Andre eksterne omkostninger		4,3	5,9
Personaleomkostninger	3	8,1	-1,0
Resultat før finansiering og afskrivninger		-12,4	-4,9
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,2	0,0
Resultat af primær drift		-12,6	-4,9
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	-209,8	-199,4
Finansielle indtægter	6	36,8	56,4
Finansielle omkostninger	7	-0,8	-1,5
Resultat før skat		-186,4	-149,4
Skat af årets resultat	8	5,3	5,9
Årets resultat	9	-191,7	-155,3
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		-191,7	-155,3
Poster som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Værdiregulering af finansielle aktiver disponible for salg		0,0	-0,1
Anden totalindkomst efter skat i tilknyttede virksomheder		-5,4	-16,7
Årets anden totalindkomst		-5,4	-16,8
Årets totalindkomst		-197,1	-172,1

BALANCE

DKK mio.	Note	31.1.2020	31.1.2019
AKTIVER			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Leasingaktiver		0,2	0,0
Materielle aktiver		0,2	0,0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	126,5	215,7
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		467,2	570,1
Finansielle aktiver		593,7	785,8
Langfristede aktiver		593,9	785,8
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Tilgodehavender hos joint ventures		0,0	1,2
Tilgodehavende selskabsskat		2,7	0,0
Periodeafgrænsningsposter		0,2	0,2
Tilgodehavender		2,9	1,4
Andre værdipapirer og kapitalandele		9,9	10,3
Kortfristede aktiver		12,8	11,7
AKTIVER		606,7	797,5

Moderselskabsregnskab

BALANCE

DKK mio.	Note	31.1.2020	31.1.2019
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	11	98,2	98,2
Andre reserver	11	-22,2	-16,8
Overført resultat		482,0	673,7
Egenkapital		558,0	755,1
<i>Forpligtelser</i>			
Hensatte forpligtelser	12	29,9	29,8
Udsudte skatteforpligtigelser	10	3,2	3,2
Langfristede forpligtelser		33,1	33,0
Kreditinstitutter	13	1,1	3,8
Gæld til tilknyttede virksomheder		0,1	0,0
Leverandørgæld		0,9	0,7
Selskabsskat		10,4	3,6
Leasingforpligtelser		0,2	0,0
Anden gæld		2,9	1,3
Kortfristede forpligtelser		15,6	9,4
Forpligtelser		48,7	42,4
PASSIVER		606,7	797,5

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2018	98,2	0,0	829,0	927,2
Årets resultat	0,0	0,0	-155,3	-155,3
Årets anden totalindkomst	0,0	-16,8	0,0	-16,8
Årets totalindkomst	0,0	-16,8	-155,3	-172,1
Egenkapital pr. 31. januar 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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	2019/20	2018/19
Resultat af primær drift	-12,6	-4,9
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,2	0,0
Kursreguleringer	0,4	0,9
Ændringer i tilgodehavender	-21,8	20,5
Ændringer i kreditorer og anden gæld	1,9	-5,2
Pengestrøm fra primær drift	-31,9	11,3
Betalte renter m.v.	-0,7	-1,5
Modtagne renter m.v.	36,4	49,1
Betalt/modtaget selskabsskat	-1,3	0,7
Pengestrøm fra driftsaktivitet	2,5	59,6
Udlodning fra investering i andre kapitalandele	0,4	0,0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0,4	0,0
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-2,7	-59,6
Optagelse af kortfristet finansiering	0,0	0,0
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-0,2	0,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-2,9	-59,6
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.

INDHOLDSFORTEGNELSE, NOTER TIL MODERSELSKABSREGNSKAB

Note 1. Anvendt regnskabspraksis	78
Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	79
Note 3. Personaleomkostninger	79
Note 4. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer	79
Note 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	80
Note 6. Finansielle indtægter	80
Note 7. Finansielle omkostninger	80
Note 8. Skat af årets resultat	81
Note 9. Resultatdisponering	81
Note 10. Udskudt skat	81
Note 11. Aktiekapital og andre reserver	82
Note 12. Hensatte forpligtelser	82
Note 13. Kreditinstitutter	82
Note 14. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	83
Note 15. Finansielle risici og finansielle instrumenter	83
Note 16. Transaktioner med nærtstående parter	85
Note 17. Begivenheder efter balancedagen	85
Note 18. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	85

NOTE 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for moderselskabet for 2019/20 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 ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Moderselskabsregnskabet for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. februar 2019.

Der er med virkning fra 1. februar 2019 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2019 eller senere. Implementeringen af IFRS 16, Leasing, har alene haft en uvæsentlig effekt på indregning og måling. Implementeringen af øvrige nye og ændrede standarder, herunder IFRIC 23 har ikke medført ændringer i indregning og måling i årsrapporten.

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

Standarder og fortolkningsbidrag der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft eller ikke godkendt af EU og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten. Ingen af 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 tilknyttede 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 2020. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2020 DKK 126,5 mio., og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2020 DKK 467,2 mio.

NOTE 3. PERSONALEOMKOSTNINGER

	2019/20	2018/19
Honorar til bestyrelse	1,6	1,5
Gager, m.v. til moderselskabets direktion	5,7	5,5
Omstruktureringsomkostninger	3,8	0,0
Øvrige gager og personaleomkostninger m.v. *)	0,6	-2,0
Viderefaktureret via serviceaftaler	-3,6	-6,0
Personaleomkostninger i alt	8,1	-1,0
Gennemsnitligt antal ansatte	2	2
Antal ansatte ultimo	2	2

*) I 2018/19 indeholder beløbet en tilbageførsel af afsatte omkostninger primo regnskabsåret.

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

Bidragbaserede pensionsordninger

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

Der er i regnskabsåret 2019/20 udgiftsført DKK 0,1 mio. til bidragbaserede pensionsordninger (2018/19: DKK 0,1 mio).

Ingen ansatte i selskabet er omfattet af ydelsesbaserede pensionsordninger.

NOTE 4. HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

	2019/20	2018/19
Lovpligtig revision	0,6	0,5
Skatterådgivning	0,1	0,2
Andre ydelser	0,1	0,0
I alt	0,8	0,7

NOTE 5. KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

	31.1.2020	31.1.2019
Kostpris pr. 1. februar	2.027,3	1.627,3
Årets tilgang	120,0	400,0
Kostpris pr. 31. januar	2.147,3	2.027,3
Værdiregulering pr. 1. februar	-2.227,1	-2.015,4
Effekt af implementeringen af IFRS 15	0,0	4,4
Valutakursregulering	-5,4	-16,7
Årets resultat	-211,4	-201,9
Ændring i interne avancer	1,6	2,5
Værdiregulering pr. 31. januar	-2.442,3	-2.227,1
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-295,0	-199,8
<i>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen således:</i>		
Finansielle aktiver	126,5	215,7
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-391,6	-385,7
Hensatte forpligtelser	-29,9	-29,8
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-295,0	-199,8

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

Oversigt over kapitalandele i tilknyttede 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 IND TÆGTER

	2019/20	2018/19
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	36,0	45,4
Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris	36,0	45,4
Øvrige finansieringsindtægter	0,4	3,7
Valutakursgevinster	0,4	1,0
Gevinst på finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem resultatet	0,0	6,3
Finansielle indtægter i alt	36,8	56,4

NOTE 7. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	2019/20	2018/19
Renteomkostninger til kreditinstitutter	0,7	1,5
Renter på finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris	0,7	1,5
Tab på finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem resultatet	0,1	0,0
Finansielle omkostninger i alt	0,8	1,5

NOTE 8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	2019/20	2018/19
Aktuel selskabsskat	5,2	-2,2
Regulering for skat vedrørende tidligere regnskabsår	0,1	-1,6
Ændring i udskudt skat	0,0	9,7
Skat af årets resultat	5,3	5,9
<i>Skat af årets resultat kan forklares således:</i>		
Beregnet skat ved dansk skatteprocent på 22 % (2018/19: 22 %)	-41,0	-32,9
Regulering vedrørende tidligere regnskabsår	0,1	-1,6
<i>Skatteeffekt af:</i>		
Ikke fradragsberettigede omkostninger/ikke skattepligtige indtægter	46,2	43,9
Andet	0,0	0,1
Ændring af værdiregulering	0,0	-3,6
Skat af årets resultat	5,3	5,9

NOTE 9. RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

NOTE 10. UDSKUDT SKAT

	31.1.2020	31.1.2019
Udskudt skatteaktiv pr. 1. februar	0,0	10,1
Årets afgang	0,0	-10,1
Udskudte skatteaktiver pr. 31. januar	0,0	0,0
Udskudt skatteforpligtelse pr. 1. februar	3,2	0,0
Årets tilgang	0,0	3,2
Udskudt skatteforpligtelse pr. 31. januar	3,2	3,2
Værdiregulering pr. 1. februar	0,0	-3,6
Årets værdiregulering	0,0	3,6
Værdireguleringer pr. 31. januar	0,0	0,0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-3,2	-3,2
Udskudt skatteforpligtelse/skatteaktiver vedrører:		
Finansielle aktiver	0,0	-1,4
Kortfristede aktiver	-3,2	-1,8
Midlertidige forskelle	-3,2	-3,2
I alt	-3,2	-3,2

Årets ændring i udskudte skatteaktiver 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 valutakursreguleringer, m.m. i dattervirksomheder	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2018	0,0	0,0	0,0
Anden totalindkomst:			
Værdiregulering af finansielle aktiver	-0,1	0,0	-0,1
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder	0,0	-16,7	-16,7
Andre reserver pr. 31. januar 2019	-0,1	-16,7	-16,8
Anden totalindkomst:			
Værdiregulering af finansielle aktiver	0,0	0,0	0,0
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder	0,0	-5,4	-5,4
Andre reserver pr. 31. januar 2020	-0,1	-22,1	-22,2

NOTE 12. HENSATTE FORPLIGTELSE

	31.1.2020	31.1.2019
Hensatte forpligtelser pr. 1. februar	29,8	28,8
Hensat for året	0,1	1,0
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	29,9	29,8
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
1 - 5 år	29,9	29,8
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	29,9	29,8

Hensættelser vedrører hensættelser til negativ egenkapital i dattervirksomheder.

NOTE 13. KREDITINSTITUTTER

	31.1.2020	31.1.2019
Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:		
Kortfristede gældsforpligtelser	1,1	3,8
Gæld til kreditinstitutter i alt	1,1	3,8
Dagsværdi	1,1	3,8
Regnskabsmæssig værdi	1,1	3,8

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

Lån	Udløb	Fast/variabel	Effektiv rente		Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
			2019/20	2018/19	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Bank DKK	2020	variabel	3,6 - 3,8 %	3,6 - 3,9 %	1,1	3,0	1,1	3,0
Bank EUR	2020	variabel	2,8 - 3,0 %	2,7 - 2,9 %	0,0	0,8	0,0	0,8

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.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

	31.1.2020	31.1.2019
Kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder	820,4	856,9
Kautioner og garantiforpligtelser for joint ventures	43,3	220,3
Kautioner og garantiforpligtelser for associerede virksomheder	10,0	10,0
Regnskabsmæssig værdi af kapitalandele stillet til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter	126,5	215,7
Øvrige kautioner og garantiforpligtelser	7,6	7,6

Tal i parentes nedenfor er sammenligningstal for 2018/19.

De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. Dattervirksomhederne har pr. 31. januar 2020 udnyttet DKK 688,5 mio. (DKK 750,6 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 2020 DKK 5,2 mio. (DKK 2,6 mio.).

NOTE 15. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Kategorier af finansielle instrumenter	31.1.2020	31.1.2019
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	467,2	570,1
Tilgodehavender hos joint ventures	0,0	1,2
Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris	467,2	571,3
Værdipapirer	9,8	10,2
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem resultatet	9,8	10,2
Værdipapirer	0,1	0,1
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem anden totalindkomst	0,1	0,1
Kreditinstitutter	1,1	3,8
Leverandørgæld	0,9	0,7
Gæld til tilknyttede virksomheder	0,1	0,0
Anden gæld	2,9	1,3
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	5,0	5,8

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

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser

Selskabet har ikke i regnskabsåret 2019/20 eller sammenligningsåret indgået terminkontrakter eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici i selskabet.

Moderselskabsregnskab

	Tilgodehaver	Kreditinsti- tutter	Usikret netto position
2019/20			
EUR pr. 31. januar 2020	396,2	0,0	396,2
SEK pr. 31. januar 2020	0,3	0,0	0,3
CZK pr. 31. januar 2020	0,1	0,0	0,1
I alt	396,6	0,0	396,6
2018/19			
EUR pr. 31. januar 2019	392,6	-0,8	391,8
SEK pr. 31. januar 2019	0,2	0,0	0,2
I alt	392,8	-0,8	392,0
Resultatets og egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving		2019/20	2018/19
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs		-30,9	-30,6

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 forpligtelser:

	Revurderings-/forfaldstidspunkt			Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år	I alt	
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	
2018/19				
Værdipapirer	10,3	0,0	10,3	0 %
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0,0	570,1	570,1	0 - 8 %
Tilgodehaver hos joint ventures	1,2	0,0	1,2	
Gæld til kreditinstitutter	-3,8	0,0	-3,8	2,7 -3,9 %
Rentebetalinger på lån	-0,1	0,0	-0,1	
Leverandørgæld	-0,7	0,0	-0,7	0 %
Anden gæld	-1,3	0,0	-1,3	0 %
I alt pr. 31. januar 2019	5,6	570,1	575,7	

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning/fald i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede bankindestående og gæld til kreditinstitutter ikke medføre nogen indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2018/19 gjorde tilsvarende sig gældende.

Likviditetsrisici

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

	2019/20	2018/19
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):		
Bestyrelseshonorar	1,6	1,5
Vederlag til direktionen, jf. note 3	5,7	5,5
Joint ventures og tilknyttede virksomheder:		
Administrationshonorar til tilknyttede virksomheder (omkostning)	2,0	2,5
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	36,0	45,4
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (saldo)	467,2	570,1
Tilgodehavender hos joint ventures (saldo)	0,0	1,2
Gæld til tilknyttede virksomheder	0,1	0,0
Omkostningsfordeling til tilknyttede virksomheder i henhold til indgåede serviceaftaler	3,6	6,0
Garantiprovision fra tilknyttede virksomheder	0,4	3,7
Kapitalforhøjelse i tilknyttede virksomheder	120,0	400,0

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.