

Agat Ejendomme #1 P/S

Mølleå 1, 2. th.

9000 Aalborg

CVR-nr. 38748106

Årsrapport for 2023/24

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 01-05-2024

Vivi Sørensen
Dirigent

Agat Ejendomme #1 P/S

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Agat Ejendomme #1 P/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-02-2023 - 31-01-2024 for Agat Ejendomme #1 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2023 - 31-01-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23-04-2024

Direktion

Vivi Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Robert Andersen
Formand

Vivi Sørensen

Niels Christian Thorbjørn Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Agat Ejendomme #1 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Agat Ejendomme #1 P/S for regnskabsåret 01-02-2023 - 31-01-2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-01-2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2023 - 31-01-2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 23-04-2024

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670

Peter Højen Storgaard
Statsautoriseret revisor
mne33767

Agat Ejendomme #1 P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Agat Ejendomme #1 P/S Mølleå 1, 2. th. 9000 Aalborg
CVR-nr.	38748106
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-02-2023 - 31-01-2024
Bestyrelse	Robert Andersen, Formand Vivi Sørensen Niels Christian Thorbjørn Olsen
Direktion	Vivi Sørensen, Direktør
Aktionærforhold	Selskabet er ejet af følgende: Agat Management A/S, Aalborg, CVR-nr. 12 14 15 99, 100% aktionær
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
CVR-nr.	20222670

Agat Ejendomme #1 P/S

Ledelsesberetning

Agat Ejendomme #1 P/S aflægger hermed sin 7. årsrapport. Regnskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S, Mølleå 1, 2. th., 9000 Aalborg, Danmark (CVR-nr. 24 25 67 82), som har udarbejdet og offentliggjort koncernregnskab i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS). Koncernregnskabet kan rekvireres på foranstående adresse eller hentes på selskabets hjemmeside www.agat.dk

Selskabet er en 100% ejet dattervirksomhed af Agat Management A/S (CVR-nr. 12 14 15 99), der er en 100% dattervirksomhed af Agat Ejendomme A/S.

Selskabets formål og hovedaktivitet

Selskabets primære formål er at drive virksomhed med udlejning af boliger.

Selskabet har i regnskabsåret 2023/24 solgt 2 lejligheder og ejer ved udgangen af regnskabsåret 6 lejligheder i Holbæk til udlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat for regnskabsåret 2023/24 udgør DKK -404.459 mod DKK -670.906 i 2022/23.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2024 DKK 15.954.430 mod DKK 22.934.347 pr. 31. januar 2023. Egenkapitalen udgør pr. 31. januar 2024 DKK 4.400.732 mod DKK 4.805.191 pr. 31. januar 2023.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Agat Ejendomme #1 P/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Agat Ejendomme #1 P/S for 2023/24 aflægges i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C. Selskabet har endvidere anvendt IFRS 15: Indtægter fra kontrakter med kunder til fortolkning af årsregnskabsloven.

Årsregnskabet præsenteres i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætning indregnes og måles i overensstemmelse med IFRS 15: Indtægter fra kontrakter med kunder. Lejeindtægter i investeringsejendomme periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede lejekontrakter.

Eksterne direkte projektomkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger vedrørende projekter, der afholdes for at opnå årets omsætning og omfatter blandt andet omkostninger på drift af ejendomme, der ikke kan pålægges lejerne.

Værdiregulering investeringsejendomme m.v.

Ændringer i dagsværdi 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 salgsprisen og indregnes også i resultatet i regnskabsposten Værdiregulering investeringsejendomme, netto.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende likvider og gældsforpligtelser samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Agat Ejendomme #1 P/S

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Selskabet er som partnerselskab ikke selvstændigt skattepligtigt, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

Balancen

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 salgpris 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.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Agat Ejendomme #1 P/S

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Nettoomsætning		807.995	1.007.555
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		-1.644.282	-1.323.241
Eksterne direkte projektkostninger		-210.609	-290.381
Andre eksterne omkostninger		-137.105	-125.254
Bruttoresultat		-1.184.001	-731.321
Driftsresultat		-1.184.001	-731.321
Finansielle indtægter	1	1.245.956	506.228
Finansielle omkostninger	2	-466.414	-445.813
Resultat før skat		-404.459	-670.906
Årets resultat		-404.459	-670.906
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-404.459	-670.906
Resultatdisponering		-404.459	-670.906

Agat Ejendomme #1 P/S

Balance 31. januar 2024

	Note	31. januar 2024 kr.	31. januar 2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	14.591.650	22.783.650
Materielle anlægsaktiver		14.591.650	22.783.650
Anlægsaktiver		14.591.650	22.783.650
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		0	14.081
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.210.769	0
Andre tilgodehavender		15.876	36.684
Periodeafgrænsningsposter		4.874	37.467
Tilgodehavender		1.231.519	88.232
Likvide beholdninger		131.261	62.465
Omsætningsaktiver		1.362.780	150.697
Aktiver		15.954.430	22.934.347

Agat Ejendomme #1 P/S

Balance 31. januar 2024

	Note	31. januar 2024 kr.	31. januar 2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		510.000	510.000
Overført resultat		3.890.732	4.295.191
Egenkapital		4.400.732	4.805.191
Gæld til kreditinstitutter		10.946.146	15.479.651
Langfristede gældsforpligtelser	4	10.946.146	15.479.651
Gæld til kreditinstitutter	4	106.637	237.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	21.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		48.040	1.854.587
Anden gæld		425.375	535.856
Kortfristede gældsforpligtelser		607.552	2.649.505
Gældsforpligtelser		11.553.698	18.129.156
Passiver		15.954.430	22.934.347
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	6		
Koncernregnskab	7		

Noter

1. Finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	26.599	0
Kursgevinst, netto, ved indfrielse af gæld til kreditinstitutter	1.216.149	485.881
Refusion af stempelomk.	0	20.347
Renteindtægter bank	3.208	0
	1.245.956	506.228

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	4.367	114.880
Renteomkostninger, kreditinstitutter	369.101	319.435
Finansielle omkostninger i øvrigt, herunder låneomkostninger	92.946	11.498
	466.414	445.813

3. Investeringsejendomme

	31. januar 2024	31. januar 2023
Kostpris pr. 1. februar	23.146.650	26.921.650
Afgang i året	-6.485.000	-3.775.000
Kostpris 31. januar	16.661.650	23.146.650
Værdiregulering pr. 1. februar	-363.000	897.000
Årets værdireguleringer	-1.707.000	-1.260.000
Værdireguleringer 31. januar	-2.070.000	-363.000
Værdi 31. januar	14.591.650	22.783.650

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdiansættelsen af ejendommene er baseret på en discounted cash-flow 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. Der er ikke anvendt eksterne valuarer ved værdiansættelsen.

De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er DKK 1.476 i bruttoleje pr. kvm. pr. år (31.1.23: DKK 1.491) og et afkastkrav på 5,0 % (31.1.23: 4,5 %). I beregningerne indgår endvidere sædvanlig indeksering af huslejen og en standard strukturel tomgang på 5 %.

En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi på DKK 0,7 mio., mens et fald i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi på DKK 0,7 mio.

4. Gæld til kreditinstitutter

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	10.946.146	106.637	10.519.775
	10.946.146	106.637	10.519.775

5. Usikkerhed ved indregning og måling

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsafleggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller

Noter

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:

Investeringsejendomme:

Selskabets 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. og forventninger til afkastkravet. Hvis der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2024. Bogført værdi af investeringsejendomme udgør DKK 14.591.650.

6. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme DKK 14.591.650 (31.1.23: DKK 22.783.650) er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter. Selskabet har ikke derudover stillet aktiver til sikkerhed og har heller ikke forpligtelser på balancedagen, som ikke er indregnet i balancen.

7. Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S, Mølleå 1, 2. th., 9000 Aalborg.