

Agat Ejendomme #1 P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 38748106

Årsrapport

01-02-2019 - 31-01-2020

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11-06-2020

VIVI SØRENSEN
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse og Totalindkomstopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter.....	16

Agat Ejendomme #1 P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Agat Ejendomme #1 P/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	38748106
Stiftelsesdato	23-06-2017
Hjemsted	Aalborg Kommune
Regnskabsår	01-02-2019 - 31-01-2020
Bestyrelse	Robert Andersen, Formand Rune Bech Kjældgaard Vivi Sørensen
Direktion	Vivi Sørensen, Direktør
Aktionærforhold	Selskabet er ejet af følgende: Agat Management A/S, CVR-nr. 12 14 15 99, 100 % aktionær
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Agat Ejendomme #1 P/S aflægger hermed sin 3. årsrapport. Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Agat Ejendomme A/S, Vestre Havnepromenade 7, 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 % ejet dattervirksomhed af Agat Ejendomme A/S.

Selskabets formål og hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsudvikling, salg og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har i regnskabsåret købt 7 ejerlejligheder til udlejning i Køge af Projektselskabet Køge Centrum P/S, som er et 100% ejet selskab af Agat Management A/S.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsåret 01-02-2019 - 31-01-2020 udgør DKK -73.627 mod DKK -7.625 i 2018/19.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2020 DKK 24.863.146 mod DKK 534.599 pr. 31. januar 2019. Egenkapitalen udgør pr. 31. januar 2020 DKK 409.605 mod DKK 483.232 pr. 31. januar 2019.

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2019 - 31-01-2020 for Agat Ejendomme #1 P/S.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 04-06-2020

Direktion

Vivi Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Robert Andersen
Formand

Rune Bech Kjældgaard

Vivi Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Agat Ejendomme #1 P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Agat Ejendomme #1 P/S for regnskabsåret 01-02-2019 - 31-01-2020, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for selskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors erklæring

økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

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

København, den 04-06-2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27762

Jacob Tækker Nørgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40049

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Agat Ejendomme #1 P/S for 2019/20 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for danske virksomheder i regnskabsklasse B, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. Agat Ejendomme #1 P/S er et partnerselskab med hjemsted i Danmark.

Årsregnskabet præsenteres i DKK medmindre andet er anført. DKK er selskabets funktionelle valuta. Årsregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Der er med virkning fra 1. februar 2019 implementeret en række nye ændrede standarder og fortolkningsbidrag, uden at dette har givet anledning til ændringer i anvendt regnskabspraksis.

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

Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft eller ikke godkendt af EU og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten. Implementering af disse forventes ikke at få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

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.

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

Andre eksterne omkostninger

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, vedrørende likvider og gældsforpligtelser.

Renteindtægter og -omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonteringsrate, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til den regnskabsmæssige værdi af henholdsvis aktivet og forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Låneomkostninger resultatføres over låneperioden.

Skat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, 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 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.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

Resultatopgørelse

	Note	2019/20	2018/19
Nettoomsætning	1	451.027	0
Eksterne direkte projektkostninger	2	-102.903	0
Bruttoresultat		348.124	0
Andre eksterne omkostninger	3	-51.250	-35.160
Resultat af primær drift		296.874	-35.160
Finansielle indtægter	4	147.559	32.489
Finansielle omkostninger	5	-518.060	-4.954
Resultat før skat		-73.627	-7.625
Årets resultat		-73.627	-7.625
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-73.627	-7.625
Årets totalindkomst		-73.627	-7.625

Agat Ejendomme #1 P/S

Balance 31. januar 2020

	Note	31. januar 2020	31. januar 2019
Aktiver			
Investeringsejendomme		24.600.000	0
Investeringsejendomme	6	24.600.000	0
Langfristede aktiver i alt		24.600.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	534.556
Andre tilgodehavender		8.242	0
Periodeafgrænsningsposter		29.539	0
Tilgodehavender		37.781	534.556
Likvide beholdninger		225.365	43
Kortfristede aktiver i alt		263.146	534.599
Aktiver		24.863.146	534.599

Balance 31. januar 2020

	Note	31. januar 2020	31. januar 2019
Passiver			
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Overført resultat		-90.395	-16.768
Egenkapital		409.605	483.232
Gæld til realkreditinstitutter		18.598.578	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	18.598.578	0
Gæld til kreditinstitutter	8	400.488	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		49.838	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.542	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.727.462	43.867
Anden gæld		652.633	0
Kortfristede gældsforpligtelser		5.854.963	51.367
Gældsforpligtelser		24.453.541	51.367
Passiver		24.863.146	534.599
Nærtstående parter	9		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	10		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	11		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	12		
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	13		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	14		

Egenkapitalopgørelse 31. januar 2020

Beløb i DKK

	Anpartskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Kapitalindskud	500.000	-9.143	490.857
Årets resultat	0	-7.625	-7.625
Årets totalindkomst	500.000	-16.768	-7.625
Egenkapital pr. 31. januar 2019	500.000	-16.768	483.232
Årets resultat	0	-73.627	-73.627
Årets totalindkomst	0	-73.627	-73.627
Egenkapital pr. 31. januar 2020	500.000	-90.395	409.605

Agat Ejendomme #1 P/S

Pengestrømsopgørelse

Beløb i DKK

	31. januar 2020	31. januar 2019
Resultat af primær drift	296.874	-35.160
Ændringer i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	534.556	16.856
Ændringer i andre tilgodehavender	-37.781	0
Ændringer i gæld hos tilknyttede virksomheder	4.694.650	0
Ændringer i kreditorer og anden gæld	708.458	-9.188
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	6.196.757	-27.492
Betalte renter m.v.	-518.060	-4.954
Modtagne renter, m.v.	147.559	32.489
Pengestrøm fra driftsaktivitet	5.826.256	43
Køb af investeringsejendom	-24.600.000	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-24.600.000	0
Optagelse af finansiering	19.266.098	0
Låneomkostninger	-189.408	0
Nedbringelse af finansiering	-77.624	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	18.999.066	0
Årets pengestrøm	225.322	43
Likvider, primo	43	0
Likvider, ultimo	225.365	43

Noter

1. Nettoomsætning

	2019/20	2018/19
Lejeindtægter	451.027	0
Nettoomsætning i alt	451.027	0

2. Eksterne direkte projektkostninger

Driftomkostninger	102.903	0
Eksterne projektkostninger i alt	102.903	0

3. Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger	51.250	35.160
	51.250	35.160

4. Finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	147.559	32.489
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	147.559	32.489
Finansielle indtægter i alt	147.559	32.489

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

5. Finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	422.161	4.949
Øvrige finansieringsomkostninger	93.367	5
Låneomkostninger	2.532	0
Finansielle omkostninger i alt	518.060	4.954

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

Noter

6. Investeringsejendomme

Kostpris pr. 1. februar	0	0
Tilgang i året	24.600.000	0
Kostpris pr. 31. januar	24.600.000	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	24.600.000	0
Lejeindtægt, investeringsejendomme	451.027	0
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-77.072	0
Direkte driftsomkostninger, ikke udlejede arealer	-25.831	0
Nettolejeindtægter fra investeringsejd. før finansielle poster og skat	348.124	0
Fremtidig minimumsleje for uopsigelige huslejekontrakter:		
Inden for et år fra balancedagen	306.546	0
	306.546	0

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi (Dagsværdihieraki: Niveau 3). Værdiansættelsen af ejendommen 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. Der er ikke anvendt eksterne valuarer ved værdiansættelsen.

De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er 1.435 DKK i bruttoleje pr. m2 pr. år og et afkastkrav på 4,5%.

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 1,1 mio. mens en stigning i den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter vil medføre en stigning i ejendommens dagsværd. Det er ledelsens vurdering, at der ikke nødvendigvis er en direkte indbyrdes sammenhæng mellem ændringer i lejen pr. kvadratmeter og ændringer i afkastkravet.

7. Virksomhedskapital

Kapitalen består af 500 stk. aktier a DKK 1.000. Kapitalen er fuldt indbetalt. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og ingen aktier er tillagt særlige rettigheder eller begrænsninger, herunder begrænsninger med hensyn til udbetaling af udbytte og tilbagebetaling af kapital.

	31. januar 2020	31. januar 2019
Saldo primo	500.000	0
Årets tilgang	0	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000

Noter

8. Gæld til kreditinstitutter

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	18.598.578	400.488	16.950.978
	18.598.578	400.488	16.950.978

9. Nærtstående parter

Nærtstående parter med betydelig indflydelse i selskabet kan kategoriseres som følger:

Agat Ejendomme A/S (ultimativt moderselskab)
Agat Management A/S (moderselskab)
Projektselskabet Køge Centrum P/S (koncernforbundet)
Komplementarselskabet Agat Ejendomme ApS (koncernforbundet)

Bestyrelse og direktion:

Vivi Sørensen (direktør/bestyrelsesmedlem)
Robert Andersen (bestyrelsesformand)
Rune Bech Kjældgaard (bestyrelsesmedlem)

Transaktioner med nærtstående parter:	2019/20	2018/19
Administrationsomkostninger - moderselskab	37.500	18.750
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-422.161	-4.949
Renteindtægter fra moderselskab	147.559	32.489
Anskaffelse af lejligheder (Projektselskabet Køge Centrum P/S)	24.600.000	0
Tilgodehavende hos moderselskab (saldo)	0	534.556
Gæld til moderselskab (saldo)	4.694.650	0
Gæld til tilknyttede virksomheder (saldo)	32.812	43.867

Der er ikke stillet sikkerhed eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen. Tilgodehavender og gæld forventes afviklet ved kontant betaling.

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

10. 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:

Tilgodehavender:

Vurdering af nedskrivningsbehov på tilgodehavender foretages ud fra en konkret vurdering af hvert enkelt tilgodehavende. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender udgør pr. 31. januar 2020 DKK 37.781.

Noter

Investerings ejendomme:

Selskabets investerings ejendomme 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. Bogført værdi af investerings ejendomme udgør DKK 24.600.000.

11. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets udløb af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

12. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 4. juni 2020 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 11. juni 2020.

13. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Regnskabsmæssige værdi af projektbeholdningen DKK 24.600.000 er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter. Derudover har selskabet ikke stillet sikkerhed eller har forpligtelser på balancedagen.

14. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	8.242			8.242
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	225.365			225.365
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6-10%)	-4.727.462			-4.727.462
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-24.542			-24.542
Anden gæld (effektiv rente 0%)	-652.633			-652.633
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 1-1,1%)	-400.488	-1.647.600	-16.950.978	-18.999.066
I alt pr. 31. januar 2020	-5.571.518	-1.647.600	-16.950.978	-24.170.096

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	5 år	I alt
Indestående hos kreditinstitutter (effektiv renter 0%)	43			43
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente 6%)	534.556			534.556
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 10%)		-43.867		-43.867
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-7.500			-7.500
I alt pr. 31. januar 2019	527.099	-43.867		483.232

Noter

Kategorier af finansielle instrumenter	31. januar 2020	31. januar 2019
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	534.556
Andre tilgodehavender	8.242	0
Likvide beholdninger	225.365	43
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	233.607	534.599
Kreditinstitutter	18.999.066	0
Forudbetainger fra kunder	49.838	0
Leverandørgæld	24.542	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.694.650	0
Anden gæld	685.445	43.867
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	24.453.541	51.367

Selskabets risikostyringspolitik:

Selskabets risikostyringspolitik har det overordnede formål at styre risici og eksponeringer for derved at begrænse de negative virkninger på såvel indtjening som pengestrømme på kort sigt.

Valutarisici:

Selskabet har ingen valutarisici, idet alle transaktioner er i DKK.

Renterisici

Selskabet har ingen væsentlig variabelt forrentet gæld, og der har i regnskabsåret ikke været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

Likviditetsrisici:

Det er selskabets målsætning løbende at sikre det for selskabet mest optimale likviditetsberedskab for at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Selskabets likviditetsberedskab kan søges optimeret ved låneoptagelse.

Forfaldstidspunkter for leverandørgæld, er inden for ét år.

Kreditrisici:

Selskabets tilgodehavender består af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Hvert tilgodehavende vurderes individuelt og eventuelle nedskrivninger foretages.

Den maksimale kreditrisiko knyttet til andre tilgodehavender svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.