

# Agat Ejendomme #1 P/S

Mølleå 1, 2. th.

9000 Aalborg

CVR-nr. 38748106

## Årsrapport for 2022/23

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27-06-2023

---

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 01-02-2022 - 31-01-2023 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. 31-01-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2022 - 31-01-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23-06-2023

#### **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 01-02-2022 - 31-01-2023, 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. 31-01-2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-02-2022 - 31-01-2023 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 23-06-2023

### BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20222670

Peter Højen Storgaard  
Statsautoriseret revisor  
mne33767

## Agat Ejendomme #1 P/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Agat Ejendomme #1 P/S Mølleå 1, 2. th. 9000 Aalborg
CVR-nr.	38748106
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-02-2022 - 31-01-2023
<b>Bestyrelse</b>	Robert Andersen, Formand Vivi Sørensen Niels Christian Thorbjørn Olsen
<b>Direktion</b>	Vivi Sørensen, Direktør
<b>Aktionærforhold</b>	Selskabet er ejet af følgende: Agat Management A/S, Aalborg, CVR-nr. 12 14 15 99, 100% aktionær
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
CVR-nr.	20222670

## Agat Ejendomme #1 P/S

### Ledelsesberetning

Agat Ejendomme #1 P/S aflægger hermed sin 6. 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](http://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 2022/23 solgt en enkelt lejlighed og ejer ved udgangen af regnskabsåret 6 lejligheder i Holbæk og 2 lejligheder i Køge til udlejning.

#### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat for regnskabsåret 2022/23 udgør DKK -670.906 mod DKK 1.487.989 i 2021/22.

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. januar 2023 DKK 22.934.347 mod DKK 27.947.879 pr. 31. januar 2022. Egenkapitalen udgør pr. 31. januar 2023 DKK 4.805.191 mod DKK 5.476.096 pr. 31. januar 2022.

#### **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 2022/23 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. Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringssejendomme 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.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Nettoomsætning		1.007.555	1.679.010
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		-1.323.241	982.300
Eksterne direkte projektkostninger		-290.381	-372.758
Andre eksterne omkostninger		-125.254	-120.234
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-731.321</b>	<b>2.168.318</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-731.321</b>	<b>2.168.318</b>
Finansielle indtægter	1	506.228	136.674
Finansielle omkostninger	2	-445.813	-817.003
<b>Resultat før skat</b>		<b>-670.906</b>	<b>1.487.989</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-670.906</b>	<b>1.487.989</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-670.906	1.487.989
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-670.906</b>	<b>1.487.989</b>

## Agat Ejendomme #1 P/S

### Balance 31. januar 2023

	Note	31. januar 2023 kr.	31. januar 2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	22.783.650	27.818.650
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>22.783.650</b>	<b>27.818.650</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.783.650</b>	<b>27.818.650</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		14.081	4.026
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	40.674
Andre tilgodehavender		36.684	0
Periodeafgrænsningsposter		37.467	12.321
<b>Tilgodehavender</b>		<b>88.232</b>	<b>57.021</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>62.465</b>	<b>72.208</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>150.697</b>	<b>129.229</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.934.347</b>	<b>27.947.879</b>

Agat Ejendomme #1 P/S

Balance 31. januar 2023

	Note	31. januar 2023 kr.	31. januar 2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		510.000	510.000
Overført resultat		4.295.191	4.966.096
<b>Egenkapital</b>		<b>4.805.191</b>	<b>5.476.096</b>
Gæld til kreditinstitutter		15.479.651	18.588.657
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>15.479.651</b>	<b>18.588.657</b>
Gæld til kreditinstitutter	4	237.187	373.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.875	21.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.854.587	2.742.125
Anden gæld		535.856	745.760
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.649.505</b>	<b>3.883.126</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.129.156</b>	<b>22.471.783</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.934.347</b>	<b>27.947.879</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	6		
Koncernregnskab	7		

## Noter

### 1. Finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	604
Kursgevinst, netto, ved indfrielse af gæld til kreditinstitutter	485.881	136.070
Refusion af stempelomk.	20.347	0
	<b>506.228</b>	<b>136.674</b>

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	114.880	421.149
Renteomkostninger, kreditinstitutter	319.435	395.854
Finansielle omkostninger i øvrigt, herunder låneomkostninger	11.498	0
	<b>445.813</b>	<b>817.003</b>

### 3. Investeringsejendomme

	31. januar 2023	31. januar 2022
Kostpris pr. 1. februar	26.921.650	37.511.650
Afgang i året	-3.775.000	-10.590.000
<b>Kostpris 31. januar</b>	<b>23.146.650</b>	<b>26.921.650</b>
Værdiregulering pr. 1. februar	897.000	-203.000
Årets værdireguleringer	-1.260.000	1.100.000
<b>Værdireguleringer 31. januar</b>	<b>-363.000</b>	<b>897.000</b>
<b>Værdi 31. januar</b>	<b>22.783.650</b>	<b>27.818.650</b>

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 1.491 i bruttoleje pr. kvm. pr. år (31.1.22: DKK 1.444) og et afkastkrav på 4,5 % (31.1.22: 4,25 %). I beregningerne indgår endvidere sædvanlig indeksering af huslejen og en standard strukturel tomgang på 3 %.

En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi på DKK 1,0 mio., mens et fald i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi på DKK 1,1 mio.

### 4. Gæld til kreditinstitutter

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	15.479.651	237.187	14.522.012
	<b>15.479.651</b>	<b>237.187</b>	<b>14.522.012</b>

### 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 på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

## **Noter**

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:

Investeringsjendomme:

Selskabets investeringsjendomme 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 2023. Bogført værdi af investeringsjendomme udgør DKK 22.783.650.

### **6. Eventualaktiver, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsjendomme DKK 22.783.650 (31.1.22: DKK 27.818.650) 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.