

ÅRSRAPPORT

2021/22

INDHOLDSFORTEGNELSE

Resumé.....	3
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	5
Fremadrettet strategisk fokus.....	6
Resultatoverblik 2021/22.....	8
Ejendomsportefølje.....	8
Development.....	13
Restaktiviteter.....	15
Forventninger til 2022/23 og andre udsagn om fremtiden.....	16
Markedsforhold.....	17
Regnskabsberetning.....	18
Begivenheder efter regnskabsårets udløb.....	20
Videnressourcer.....	20
Økonomiske styremål.....	20
Risikoforhold.....	20
Aktionærforhold.....	24
God selskabsledelse.....	26
Bestyrelsen.....	28
Direktionen.....	30
Ledelsespåtegning.....	31
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	32
Koncernregnskab.....	37
Moderselskabsregnskab.....	73

RESUMÉ

Agat Ejendomme er godt på vej i transformationen fra en developer-virksomhed til et ejendomsselskab. Ejendomsporteføljen er kommet godt igennem covid-19-pandemien, og omfanget af development-aktiviteter er betydeligt nedbragt i løbet af året i takt med færdiggørelse og aflevering af solgte projekter. Ledelsen er tilfreds med udviklingen i året.

På trods af, at der i regnskabsåret 2021/22 er udgiftsført DKK 20,6 mio. som en konsekvens af en tabt voldgiftssag vedrørende Strædet, Køge, er årets resultat positivt. Årets resultat før skat udgør DKK 6,3 mio. og årets resultat DKK 4,3 mio. Resultat før skat udgjorde i 2020/21 DKK -133,8 mio. og årets resultat DKK -138,9 mio.

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør DKK 7,4 mio. og svarer til det forventede.

Årets værdireguleringer af koncernens ejendomsportefølje udgør netto DKK 1,1, mio. fordelt med DKK 31,2 mio. i positive værdireguleringer og DKK 30,1 mio. i negative værdireguleringer og nedskrivninger.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør i 2021/22 i alt DKK 23,6 mio. og er reduceret med DKK 13,8 mio. i forhold til 2020/21, svarende til en reduktion på knap 40 %.

Det samlede resultat er drevet af et positivt resultat før skat på DKK 24,4 mio. i ejendomsporteføljen, et resultat på DKK -16,0 mio. i development og et resultat på DKK -2,1 mio. i restaktiviteter.

Balancen udgør pr. 31. januar 2022 DKK 1.441,7 mio., og egenkapitalen udgør DKK 458,1 mio. svarende til en soliditet på 31,8 %.

EJENDOMSPORTEFØLJE

Ledelsen er tilfreds med årets udvikling i ejendomsporteføljen, der generelt set er kommet godt igennem covid-19-pandemien.

Resultat før skat af koncernens ejendomsportefølje udgør i 2021/22 DKK 24,4 mio., hvoraf DKK 1,1 mio. udgøres af netto positive værdireguleringer af koncernens ejendomme i drift. I 2020/21 udgjorde resultat før skat af ejendomsporteføljen DKK -63,0 mio.

Den underliggende resultatudvikling i driften af koncernens shopping- og outletcentre har over de sidste år været i fremdrift, når der ses bort fra covid-19-effekten. Genåbningen af koncernens shopping- og outletcentre siden foråret 2021 er forløbet tilfredsstillende. Kunderne er vendt tilbage til de fysiske butikker og har pæn købelyst, og omsætningen i de enkelte centre er generelt realiseret på et tilfredsstillende niveau.

Ejendomsporteføljen udgør 85,9 % af koncernens balance, og ledelsen ønsker, at der over de kommende år skal mest muligt fokus på at sikre bedst mulig drift og optimering af koncernens ejendomsportefølje.

Ledelsen har sammen med sin joint venture-partner besluttet at undersøge mulighederne for at sælge Ringsted Outlet.

DEVELOPMENT

Koncernens resultat før skat i development er negativt og udgør DKK -16,0 mio. Resultatet er utilfredsstillende og kan langt overvejende henføres til en tabt voldgiftssag vedrørende Strædet, Køge (opført i 2015-17) som påvirker resultatet negativt med DKK 20,6 mio. I 2020/21 udgjorde resultat før skat i development DKK -50,3 mio.

Bestyrelsen ønsker størst muligt ledelsesmæssig fokus på ejendomsporteføljen, mere enkelhed og transparens, mindre kapitalbindinger og et større finansielt råderum. Dette, kombineret med en historisk manglende profitabilitet grundet tab i større enkeltstående projekter, betyder, at udvikling af nye projekter fremadrettet alene vil være i form af value-add på eksisterende aktiver eller udnyttelse og udvikling af grunde, som koncernen allerede ejer.

Omfanget af development-aktiviteter er betydeligt nedbragt i løbet af året i takt med færdiggørelse og aflevering af solgte projekter, og ledelsen er tilfreds med denne udvikling i året.

Development udgør pr. 31. januar 2022 10,4 % af koncernens balance, og vil blive reduceret yderligere i efteråret 2022 i forbindelse med færdiggørelse og aflevering af et boligudlejningsprojekt i Køge.

FORVENTNINGER TIL 2022/23 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2022/23 på DKK 0-10 mio. for koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjort eksklusiv resultatet af koncernens restaktiviteter.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 5-10 mio. og
- Et resultat før skat af development på DKK 0 mio. til DKK -5 mio.

I resultatforventningerne indgår, at der ikke sker nye covid-19-relaterede nedlukninger af koncernens shopping- og outletcentre i 2022/23. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 16.

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.	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
HOVEDTAL					
Nettoomsætning	785,9	753,2	340,2	161,6	134,5
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-25,0	-15,0	-55,4	-29,1	1,0
Bruttoresultat	-268,4	-71,6	-89,5	-101,5	-1,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	13,9	35,4	29,7	17,4	49,6
Resultat af primær drift (EBIT)	-339,4	-122,8	-124,3	-121,5	24,6
Finansiering m.v.	-35,0	-27,8	-40,0	-12,3	-18,3
Resultat før skat	-373,7	-148,6	-163,2	-133,8	6,3
Årets resultat	-379,0	-156,3	-191,9	-138,9	4,3
Årets totalindkomst	-370,9	-172,1	-197,1	-138,1	3,6
Samlet balance	2.271,1	2.038,2	1.719,3	1.504,7	1.441,7
Investeringsejendomme	28,1	575,0	531,2	515,0	506,3
Projektportefølje	1.516,5	749,7	566,2	476,1	422,9
Egenkapital	922,8	755,1	558,0	454,5	458,1
Årets pengestrøm	-6,2	1,0	-0,6	13,5	-17,0
Netto rentebærende gæld, ultimo	953,6	900,7	802,0	721,7	700,3
NØGLETAL					
Egenkapitalforrentning (ROE)	-34,2%	-18,6%	-30,1%	-28,2%	0,9%
Soliditetsgrad (egenkapital)	40,6%	37,0%	32,5%	30,2%	31,8%
Indre værdi i DKK pr. aktie	9,4	7,7	5,7	3,9	3,9
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,8	0,6	0,7	0,5	0,5
Antal aktier ultimo	98.153.335	98.153.335	98.153.335	117.783.335	117.783.335
Gennemsnitligt antal aktier	98.153.335	98.153.335	98.153.335	100.753.389	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-3,9	-1,6	-2,0	-1,4	0,0
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	7,1	4,6	4,0	1,8	2,0

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.

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

FREMADRETTET STRATEGISK FOKUS

Agat Ejendommens overordnede formål er at drive et ejendomsselskab i Danmark og at sikre aktionærerne et langsigtet, attraktivt og stabilt afkast.

Koncernens forretningsområder omfatter:

- Ejendomsportefølje
- Development i Danmark (ophørende i takt med udvikling og salg af koncernens egne grunde)
- Restaktiviteter (ophørende)

EJENDOMSPORTEFØLJE

Agat Ejendommens primære aktivitet er ejerskab og drift af ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør 85,9 % af koncernens balance, og ledelsen ønsker, at der over de kommende år skal mest muligt fokus på at sikre bedst mulig drift af koncernens ejendomsportefølje, hvorfor koncernens øvrige aktiviteter er under afvikling.

Porteføljen består bl.a. af de danske aktiver Sillebroen Shopping og ejerandelene i BROEN Shopping og Ringsted Outlet, og af shoppingcentret Galeria Sandecja i Nowy Sącz i Polen og outletcentret Outlet Arena Moravia i Ostrava, Tjekkiet.

Ledelsen fokuserer for nuværende på optimering af de eksisterende aktiver. Det er ledelsens målsætning, at driften af ejendomsporteføljen løbende vil bidrage med en stabil indtjening til koncernen.

DEVELOPMENT

Forretningsområdet development omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark.

Bestyrelsen ønsker størst muligt ledelsesmæssig fokus på ejendomsporteføljen, mere enkelhed og transparens, mindre kapitalbindinger og et større finansielt råderum. Dette, kombineret med en historisk manglende profitabilitet grundet tab i større enkeltstående projekter, betyder, at udvikling af nye projekter fremadrettet alene vil være i form af value-add på eksisterende aktiver eller udnyttelse og udvikling af grunde, som koncernen allerede ejer.

Ledelsens udgangspunkt for igangsætning af projekter på koncernen resterende grunde er fortsat, at projekterne 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.

ÅRETS RESULTAT FØR SKAT I 2021/22 FORDELT PÅ FORRETNINGSOMRÅDER (DKK MIO.)

24,4	-16,0	-2,1
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter

FORRETNINGSOMRÅDERNES ANDEL AF KONCERNBALANCEN

85,9%	10,4%	3,7%
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter

EGENKAPITALBINDING I FORRETNINGSOMRÅDERNE (DKK MIO.)

407,0	45,7	5,4
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter

STRATEGISK FOKUS I 2022/23 I FORRETNINGSOMRÅDERNE

Det overordnede strategiske fokus i 2022/23 for de enkelte forretningsområder fremgår nedenfor.

Ejendomsportefølje		
Antal ejendomme	9	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus på forbedring af NOI. • Fokus på reduktion af tomme lejemål. • Mulighed for salg af Ringsted Outlet undersøges. • Finansieringen søges optimeret.
Antal kvm. (udlejningsareal i fht. ejerandel)	79.100	
Bogført værdi af porteføljen	816,9 mio.	
Bogført værdi af porteføljen i joint ventures	487,8 mio.	
Samlede aktiver	1.238,0 mio.	
Gæld	831,0 mio.	

Development		
Antal projekter/grunde *)	6	<ul style="list-style-type: none"> • Færdiggørelse og aflevering af et boligudlejningsprojekt i Køge i efteråret 2022. • Salg af ejerandel i SporbyenScandia P/S. • Fokus på udvikling/salg af de resterende 4 projekter/grunde.
Bogført værdi af projekter	59,3 mio.	
Bogført værdi af projekter i joint ventures	36,7 mio.	
Samlede aktiver	150,0 mio.	
Gæld	104,3 mio.	

*) Arealer i SporbyenScandia, Randers og på Østre Havn, Aalborg er hver indregnet som et projekt.

Restaktiviteter		
Antal grunde	4	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus på snarest muligt salg. • Reduktion af omkostninger.
Bogført værdi af grunde	53,0 mio.	
Samlede aktiver	53,7 mio.	
Gæld	48,3 mio.	

Ledelsen er bevidst om, at Agat Ejendomme er udfordret strategisk. Udfordringerne går særligt på:

- At koncernens altovervejende investeringer i ejendomsporteføljen er shopping- og outletcentre.
- At koncernens aktiviteter er spredt i flere lande med for store omkostninger til følge.
- At restaktiviteter i form af grunde endnu ikke er solgt og fortsat skal afhændes hurtigst muligt.
- At koncernens finansielle omkostninger trods besparelser fortsat er for høje.
- At Agat Ejendomme-aktien aktuelt handles med en betydelig discount i forhold til indre værdi.
- At koncernens omkostninger ved at være børsnoteret – holdt op mod et relativt begrænset forretningsomfang – er relativt store.

Bestyrelse og direktion har derfor fortsat maksimalt fokus på at optimere og forbedre de forhold, som er umiddelbart påvirkelige.

Endvidere har koncernen i kraft af sit forretningsomfang alene begrænsede muligheder for at udnytte sit akkumulerede fremførbare danske underskud på ca. DKK 1 mia.

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

RESULTATOVERBLIK 2021/22

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør i 2021/22 DKK 7,4 mio. og svarer til det forventede.

På trods af, at der i regnskabsåret 2021/22 er udgiftsført DKK 20,6 mio. som en konsekvens af en tabt voldgiftssag vedrørende Strædet, Køge, er årets resultat positivt. Årets resultat før skat udgør DKK 6,3 mio. og årets resultat DKK 4,3 mio. Resultat før skat udgjorde i 2020/21 DKK -133,8 mio. og årets resultat DKK -138,9 mio.

Det samlede resultat er drevet af et positivt resultat før skat på DKK 24,4 mio. i ejendomsporteføljen, et resultat på DKK -16,0 mio. i development og et resultat på DKK -2,1 mio. i restaktiviteter.

Agat Ejendomme er godt på vej i transformationen fra en developer-virksomhed til et ejendomsselskab. Ejendomsporteføljen er kommet godt igennem covid-19-pandemien, og omfanget af development-aktiviteter er betydeligt nedbragt i løbet af året i takt med færdiggørelse og aflevering af solgte projekter. Ledelsen er tilfreds med udviklingen i året.

Resultatet er fordelt som følger:

Segment	1/2-30/4-21	1/5-31/7-21	1/8-31/10-21	1/11-31/1-22	Q1-Q4 2021/22	Guidance 2021/22	Q1-Q4 2020/21
Ejendomsportefølje (fortsættende aktivitet)	8,8	5,2	5,3	4,1	23,4	20 - 25	13,9
Development	-19,7	-2,9	0,3	6,3	-16,0	-15 - -20	-50,3
Resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsportefølje og development	-10,9	2,3	5,6	10,4	7,4	0 - 10	-36,4
Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporteføljen, netto	0,0	5,5	1,5	-5,9	1,1	-	-75,5
Restaktiviteter	-0,3	0,2	-0,8	-1,2	-2,1	-	-20,2
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	-11,2	8,0	6,3	3,3	6,4	-	-132,1
Skat af resultat i joint ventures	-0,2	-0,5	-0,3	0,9	-0,1	-	-1,7
Resultat før skat	-11,4	7,5	6,0	4,2	6,3	-	-133,8

EJENDOMSPORTEFØLJE

Alle koncernens shopping- og outletcentre var som følge af covid-19-pandemien i overvejende grad lukket ned i flere uger i foråret 2020 og igen sidst på året 2020. De seneste nedlukninger, der har rakt langt ind i 2021, har særligt påvirket 1. kvartal 2021/22 og er som følger:

Sillebroen Shopping, Frederikssund	17. december 2020 – 20. april 2021
Broen Shopping, Esbjerg	17. december 2020 – 20. april 2021
Ringsted Outlet	25. december 2020 – 28. februar 2021
Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	20. marts 2021 – 3. maj 2021
Outlet Arena Moravia, Tjekkiet	27. December 2020 – 9. maj 2021

Driften af de enkelte centre led i 1. kvartal 2021/22 under den fortsatte nedlukning. Der blev fortsat ydet lejerabatter, ligesom der ikke blev opnået omsætningsleje fra en række butikker, hvor lejebetalingerne beregnes med udgangspunkt i butikkens realiserede omsætning. De udenlandske centre har generelt haft det sværere end de danske centre, bl.a. qua flere nedlukninger og væsentligt svagere hjælpekapper til lejerne.

Genåbningen i foråret 2021 er forløbet tilfredsstillende. Kunderne er vendt tilbage til de fysiske butikker og har pæn købelyst. Dette billede er fortsat sommeren over. Både besøgstal og omsætningen i centrene er som en naturlig følge af genåbningen i foråret 2021 og den løbende udfasning af restriktioner væsentligt forbedret fra 1. kvartal 2021/22 til både 2., 3. og 4. kvartal 2021/22 og viser generelt en tilfredsstillende udvikling med indekstal over 100 for de seneste tre kvartaler i forhold til samme perioder året før. Dog har besøgstal og omsætningen i centrene i 4. kvartal 2021/22 igen været påvirket af restriktioner, herunder mundbindskrav m.v. Alle restriktioner i koncernens danske centre er ophørt pr. 1. februar 2022, og der er alene få restriktioner tilbage i koncernens to udenlandske centre.

Særligt er genåbningen af Ringsted Outlet pr. 1. marts 2021 forløbet meget tilfredsstillende, og Ringsted Outlet viser igen

meget positive takter, både i forhold til antal besøgende og omsætningen i centret. I kraft af centrets positive udvikling har ledelsen sammen med sin joint venture-partner besluttet at undersøge mulighederne for at sælge centret.

Driften af centrene er væsentligt forbedret siden genåbningen, idet nettolejeindtægterne i både 2., 3., og 4. kvartal 2021/22 væsentligt overstiger nettolejeindtægterne i 1. kvartal 2021/22. I forhold til 2020/21 er nettolejeindtægterne forbedret med DKK 7,6 mio.

NETTOLEJEINDTÆGTER I 2021/22, KVARTALSDIAGRAM (DKK MIO.)

10,6	15,3	15,2	14,7
Q1	Q2	Q3	Q4

Måleperioden for besøgstal og omsætning siden centrenes genåbning er stadig relativt kort, men det er ledelsens forventning, at centrene kan genvinde deres position i markedet efter pandemiens afslutning.

Ejendomsporteføljen har en vægtet udlejningsgrad på 91 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butikssegmentet, er der væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen og de fysiske butikker.

Ledelsen har med virkning fra den 1. juni 2021 valgt at insource center management og udlejning på BROEN Shopping og Sillebroen Shopping. Baggrunden herfor er et ønske om og behov for at komme endnu tættere på markedet og de enkelte lejere og selv være i kontrol med de funktioner, der kan tilføre centrene værdi.

Genåbningen efter covid-19-pandemien har vist, at online-handel ikke kan stå alene og erstatte den fysiske detailhandel. Indkøbsmønstrene ændrer sig løbende, og mange lejerers omni-channel-strategi vurderes at blive endnu mere udbredt. Ledelsen har derfor fokus på, at koncernens centre for at tilpasse sig kundernes fremtidige behov skal kunne tilbyde oplevelser og andre services og ikke kun indkøbsmuligheder. Der skal tænkes i både supplerende og alternative lejere til det nuværende lejemix, herunder også nye koncepter, der ikke traditionelt har ligget i shoppingcentre. Aktuelt arbejdes der bl.a. 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.

Resultat før skat (og før skat indeholdt i resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 2021/22 DKK 24,5 mio., hvoraf DKK 1,1 mio. udgøres af netto positive værdireguleringer af koncernens ejendomme i drift. I 2020/21 udgjorde resultat før skat (og før skat indeholdt i resultat af joint ventures) af ejendomsporteføljen DKK -61,6 mio.

ÅRETS RESULTAT FØR SKAT (OG FØR SKAT I JV) I 2021/22, KVARTALSDIAGRAM (DKK MIO.)

8,8	10,7	6,8	-1,8
Q1	Q2	Q3	Q4

Resultatet for 2021/22 kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	2021/22	2020/21
Nettolejeindtægter	35,1	23,8
Nettolejeindtægter, JV	20,7	18,3
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	55,8	42,1
Bruttoresultat i øvrigt	2,2	3,2
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	58,0	45,3
Overhead-omkostninger, inkl. JV	14,0	14,4
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT)*	44,0	30,9
Finansieringsudgifter, netto **)	-13,5	-9,9
Finansieringsudgifter, netto, JV	-7,1	-7,1
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)*	23,4	13,9
Værdireguleringer*	-29,1	-82,6
Værdireguleringer* indeholdt i resultat af joint ventures	30,2	7,1
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	24,5	-61,6
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	-0,1	-1,4
Resultat før skat	24,4	-63,0

* 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.

***) Q1 21/22: inkl. gevinst på DKK 8,2 mio. ved genforhandling af lånevilkår vedr. finansieringen af Sillebroen Shopping.

Ledelsesberetning

DKK mio.	31.1.22	31.1.21
Balancesum	1.238,0	1.234,8
Egenkapitalbinding	407,0	363,8

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 31. januar 2022 DKK 1.304,7 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.1.22	31.1.21
Investeringsejendomme (I)	506,3	515,0
Færdigopførte ejendomme (F)	310,6	339,9
Ejendomme i joint ventures	487,8	457,3
I alt	1.304,7	1.312,2
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	94,8 %	94,1 %
Retail i øvrigt	3,1 %	3,0 %
Boliger	2,1 %	2,9 %

Segmentfordelingen er udtryk for, at porteføljen er opstartet med primært koncernens danske shopping- og outletcentre, herunder Sillebroen Shopping og ejerandelene i BROEN Shopping og Ringsted Outlet. Porteføljen er sidenhen udvidet med koncernens udlejede boliger i Køge og Holbæk.

SEGMENTFORDELING AF PORTEFØLJEN

94,8%

Shopping- og outletcentre

3,1%

Retail i øvrigt

2,1%

Boliger

Ejendomsporteføljen består pr. 31. januar 2022 af følgende ejendomme fordelt på i alt 107.000 m²:

Ejendom	Areal i m ²	Ejerandel	Klassifikation	Aktuel udlejningsgrad
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	I	90 %
BROEN Shopping, Esbjerg	32.800	35 %	I (joint venture)	93 %
Ringsted Outlet	13.200	50 %	I (joint venture)	96 %
Lejligheder, Strædet, Køge	400	100 %	I	77 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	600	100 %	I	100 %
Retailpark, Aabenraa	3.200	100 %	F	100 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	F	65 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	17.500	100 %	F	99 %
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	11.700	100 %	F	75 %

SILLEBROEN SHOPPING, FREDERIKSSUND

Sillebroen Shopping blev i overvejende grad lukket ned den 17. december 2020 og genåbnede den 21. april 2021. Besøgstal ser fornuftige ud, og omsætningen i centret realiseres på et fornuftigt niveau og ligger for de seneste kvartaler 2021/22 over indeks 100 i forhold til samme perioder 2020/21.

Udlejningsgraden udgør 90 %. Der forhandles aktuelt med nye lejere til centret, og der arbejdes fortsat med at styrke F&B-segmentet, ligesom Agat Ejendomme arbejder med at opnå mulighed for på længere sigt at kunne udvide ejendommen med ca. 4.000 m² boliger på den eksisterende grund.

BROEN SHOPPING, ESBJERG

Broen Shopping blev i overvejende grad lukket ned den 17. december 2020 og genåbnede den 21. april 2021. Biografen genåbnede den 6. maj 2021. Besøgstal har udviklet sig positivt og ligger for maj 2021 til udgangen af året pænt over indeks 100 i forhold til samme periode 2020/21 og på indeks 100 for hele 2021 i forhold til 2020.

Omsætningen i centret realiseres fortsat på et fornuftigt niveau og ligger for både 2., 3. og 4. kvartal 2021/22 pænt over indeks 100 i forhold til samme perioder 2020/21.

Udlejningsgraden udgør 93 %, og der er senest indgået lejekontrakt med Telenor og Bog & Idé/Legekæden, hvor sidstnævnte åbner i centret til juni 2022. Endvidere er der skiftet fitnessoperatør i centret, og Fitness World er nu lejer på en 10-årig lejekontrakt. Der arbejdes videre med at forbedre udlejningssituationen i centret, og der er pæn fortsat interesse fra nye lejere til butikker i centret.

RINGSTED OUTLET

Ringsted Outlet var omfattet af nedlukning fra den 25. december 2020 og genåbnede den 1. marts 2021.

Ringsted Outlet er et åbent center, hvor butikkerne har direkte adgang til det fri. Outlettet har efter hver genåbning hurtigt genfundet den hidtidige gode udvikling, også efter genåbningen den 1. marts 2021. Ringsted Outlet realiserer igen meget tilfredsstillende vækstrater i både besøgs- og omsætningstal, og både besøgs- og omsætningstal er for 2021 realiseret over indeks 100 i forhold til både 2020 og 2019.

Værdiregulering af Ringsted Outlet i 2021/22 udgør DKK 29,8 mio. for Agat Ejendommens ejerandel, fordelt med DKK 5,5 mio. i 2. kvartal 2021/22, DKK 16,5 mio. i 3. kvartal 2021/22 og DKK 7,8 mio. i 4. kvartal 2021/22. Værdiansættelsen er underbygget af en ekstern vurderingsrapport.

Hummel åbnede butik i centret i maj 2021, og i november 2021 åbnede Espresso House og Pieces i centret. Udlejningsgraden udgør aktuelt 96 %. Der er interesse fra flere lejere til butikker i centret, og det er ledelsens forventning, at udlejningsgraden vil blive øget over de kommende måneder. Der arbejdes samtidigt videre med en udvidelse af outlettet, bl.a. begrundet i stor lejerinteresse samt den gode udvikling i outlettet og i outlet-nichen generelt.

Sideløbende hermed undersøger ledelsen sammen med sin joint venture-partner mulighederne for at sælge Ringsted Outlet.

GALERIA SANDECJA, NOWY SĄCZ, POLEN

Galeria Sandecja har været meget negativt påvirket af covid-19-pandemien. Centret var igennem sin tredje nedlukning fra den 28. december 2020 til den 31. januar 2021. Centret havde derefter åbent for handel, dog således at restauranter fortsat kun måtte have åbent for take away, frem til den 20. marts 2021, hvor Polen begyndte sin fjerde nedlukningsperiode. Galeria Sandecja genåbnede den 4. maj 2021.

Svage hjælpepakker i Polen har medført at flere lejere har haft det svært. Der er indgået individuelle aftaler med en række lejere baseret på den enkelte lejers situation. Herudover indeholder en del af lejekontrakterne bestemmelser om, at lejen beregnes som en procentdel af omsætningen i den enkelte butik. Nettolejen for dette center er således minimal i en stor del af 1. kvartal 2021/22, men i kraft af genåbningen betydeligt forbedret efterfølgende.

Genåbningen af centret er forløbet tilfredsstillende. Besøgstal er på niveau med det forventede og ligger i 2021 over indeks



Ringsted Outlet

100 i forhold til året før. Omsætningen i centret er siden genåbningen løbende forbedret og ligger pænt over indeks 100 i forhold til året før.

På trods af covid-19-pandemien er udlejningsgraden fastholdt, og centret er 99 % udlejet, dog fortsat med en for stor andel midlertidige kontrakter. Det er endnu ikke lykkedes at konvertere disse kontrakter til normale lejekontrakter, og ledelsen forventer, at det med det fortsatte covid-19-udbrud i Polen vil tage endnu længere tid, inden alle midlertidige kontrakter vil være konverteret til normale lejekontrakter. Ledelsen revurderede på den baggrund forventningerne til indtjeningen fra centret og nedskrev ejendommen med DKK 14,9 mio. i 3. kvartal 2021/22.

Ledelsen har i 4. kvartal 2021/22 nedskrevet ejendommen med yderligere DKK 15,2 mio. Finansieringen af ejendommen har udløb medio 2022. Der har igennem en længere periode pågået drøftelser med nuværende kreditgiver om en forlængelse af løbetiden på lånet, men der er endnu ikke opnået enighed mellem parterne om betingelserne herfor. Der er risiko for, at det kan afføde et behov for at sælge ejendommen førend ledelsen egentlig havde påtænkt, og førend centret når at kunne bevise en stabil og tilfredsstillende udvikling i besøgs- og omsætningstal ovenpå covid-19-pandemien, hvilket kan betyde en lavere salgspris end tidligere forventet.

Agat Ejendomme har efter nedskrivningen i 4. kvartal 2021/22 ingen egenkapital bundet i centret, og ingen selskaber i koncernen, heller ikke moderselskabet Agat Ejendomme A/S, kautionerer for lånet.

Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Outlet Arena Moravia åbnede i november 2018. Outlettet har været meget negativt påvirket af covid-19-pandemien. Outlettet blev omfattet af sin tredje nedlukning, som varede fra den 27. december 2020 til den 9. maj 2021. Centret var således ikke i drift i hele 1. kvartal 2021/22.

Covid-19-pandemien har medført, at en række lejere har det svært, og flere lejere har været nødsaget til at afvikle deres aktiviteter. På trods af covid-19-pandemien er det lykkedes at indgå nye lejekontrakter. Der er bl.a. indgået lejekontrakt med Tommy Hilfiger, som har åbnet butik i outlettet primo september 2021. Der er derudover forhandlinger med flere betydende lejere om at åbne butikker i centret. Udlejningsgraden udgør aktuelt 75 %.

Genåbningen er forløbet tilfredsstillende. Besøgstal var tilfredsstillende i maj, men har i de efterfølgende måneder ligget under indeks 100 i forhold til året før, væsentligt påvirket af, at tilkørselsforholdene til centret har været udfordret af et større bro-arbejde. På trods heraf er omsætningen i centret for de seneste seks måneder betydeligt over indeks 100 i forhold til samme periode 2020/21. Bro-arbejdet er afsluttet i oktober 2021. Den gode udvikling er fortsat i 4. kvartal 2021/22 med både besøgs- og omsætningstal over indeks 100 i forhold til samme periode året før, og det blev det bedste kvartal nogensinde i centret.



Sillebroen Shopping, Frederikssund - omtalt side 10.

DEVELOPMENT

Development-aktiviteterne er som tidligere nævnt under udfasning, og omfanget af development-aktiviteter er betydeligt reduceret hen over året i forbindelse med aflevering af færdigopførte og solgte projekter til køberne. Det sidste projekt under opførelse er forhåndssolgt til eksterne købere og forventes afleveret i efteråret 2022. Development udgør pr. 31. januar 2022 10,4 % af koncernens balance.

Ledelsen er opmærksom på flaskehalse og stigende byggepriser, men forventer ikke, at dette får indflydelse på hverken økonomi eller afleveringstermin i relation til koncernens igangværende byggeri.

Agat Ejendomme ønsker at reducere omfanget af development-aktiviteter yderligere og ønsker bl.a. at sælge sin ejerandel i SporbyenScandia P/S, idet færdigudviklingen af dette område må forventes at have en længere tidshorisont end koncernen ønsker med hensyn til udfasning af development-aktiviteterne.

Agat Ejendomme har i 2021/22 færdigopført og afleveret følgende projekter:

3. kvartal 2021/22:

- en 2.300 m² storbutik udlejet til Harald Nyborg og solgt til en privat investor.

4. kvartal 2021/22:

- en 5.675 m² boligudlejningsejendom på Østre Havn i Aalborg, solgt til private investorer
- et p-hus bestående 217 p-pladser, ligeledes på Østre Havn i Aalborg, solgt til brugerne i området.
- en 1.200 m² storbutik, solgt til Aldi
- en 1.000 m² storbutik, udlejet til T. Hansen og solgt til private investorer.
- en 3.100 m² storbutik, udlejet til svenske Dollarstore og solgt på projektstadiet til en privat investor.

Koncernens tilbageværende aktiver i development fremgår af projektoversigten på næste side.

Resultat før skat af koncernens development-aktiviteter i 2021/22 udgør DKK -16,0 mio. mod DKK -50,3 mio. året før. Resultatet er utilfredsstillende og negativt påvirket med DKK 20,6 mio. vedrørende en tabt voldgiftssag i relation til Strædet, Køge, jf. omtale nedenfor.

ÅRETS RESULTAT FØR SKAT I 2021/22, KVARTALSDIAGNOSTIK (DKK MIO.)				
	-19,7	-2,9	0,3	6,3
	Q1	Q2	Q3	Q4

Balancen udgør pr. 31. januar 2022 DKK 150,0 mio. mod DKK 213,8 mio. pr. 31. januar 2021.

DKK mio.	2021/22	2020/21
Omsætning	78,2	60,5
Bruttoresultat	-9,3	-34,9
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	5,2	-1,2
Omkostninger	8,0	14,0
Resultat før skat	-16,0	-50,3
	31.1.22	31.1.21
Grunde, igangværende og færdige projekter	59,3	82,3
Balancesum	150,0	213,8
Egenkapitalbinding	45,7	93,0

Udviklingen i projektbeholdningen i året, inkl. projekter i joint ventures, er et fald på DKK 85,3 mio., jf. skema nedenfor:

DKK mio.	31.1.22	31.1.21
Færdigopførte projekter	6,4	13,2
Igangværende byggeri	18,2	51,6
Grunde og udviklingsomkostninger	71,4	116,5
I alt	96,0	181,3

PROJEKTER

Oversigten nedenfor viser de væsentligste projekter og grunde i development i koncernen. Oversigten indeholder projekter i såvel 100 %-ejede selskaber som i joint ventures.

Projekt	Agats ejerandel af areal (m ²)	Agats ejerandel	Status
Igangværende byggeri			
Boliger, Køge	3.000	100 %	3.000 m ² boligudlejningsejendom, som er solgt til Nectar Invest A/S. Byggeriet er i gang, og overdragelse til investor forventes at finde sted i efteråret 2022.
Grunde			
SporbyenScandia, Randers	30.000	50 %	Arealet omfatter de tidligere Bombardier togfabrikker og giver mulighed for udvikling af op til ca. 140.000 m ² blandede butikker, boliger, kontorer m.v., hvor krav til opholdsarealer og p-pladser dog medfører, at der alene forventes udnyttet ca. 115-120.000 m ² . Aktuelt er ca. 57.000 m ² solgt og overdraget til investorer.
Østre Havn, Aalborg	6.500	50 %	Resterende udviklingspotentiale, primært kontorer.
Grunde/projektmuligheder i øvrigt	6-10.000	100 %	Udviklingspotentiale, butikker og boliger

Tabt voldgiftssag i Strædet, Køge

Køge Kommune og Agat Ejendomme tabte i 1. kvartal 2021/22 i et fælles konsortium en voldgiftssag anlagt af GVL Entreprise. Sagen vedrørte opførelsen af en andel af Strædet i Køge med tilhørende rehabiliteringscenter, daghjem og aflastningsboliger i byggeperioden 2015-17. Det samlede beløb, som konsortiet skulle betale, udgjorde DKK 65 mio. inkl. moms, procesrenter og sagsomkostninger. Køge Kommune og Agat Ejendomme hæfter solidarisk for opfyldelsen af kendelsen, og parterne afregnede foreløbigt 50 % hver. Den endelige indbyrdes fordeling i konsortiet er efterfølgende færdigforhandlet og forligt. Resultatet for 2021/22 er negativt påvirket med i alt DKK 20,6 mio. vedrørende denne voldgiftssag. Sagen er endeligt afsluttet.



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

RESTAKTIVITETER

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består af to grunde i Polen og to grunde i Letland. Grundene ønskes afhændet snarest muligt. Det er dog ledelsens vurdering, at et salg af særligt de to grunde i Letland, kan trække endnu mere ud som en konsekvens af den aktuelle geopolitiske usikkerhed i Europa.

Resultat før skat af restaktiviteterne i 2021/22 udgør DKK -2,1 mio. mod DKK -20,2 mio. året før. Grundene i Polen og Letland genererer ingen løbende indtjening, og omkostningerne i restaktiviteter kan derfor ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne.

DKK mio.	2021/22	2020/21
Omsætning	1,1	50,2
Bruttoresultat	0,7	-8,5
Omkostninger	1,9	9,3
Resultat før skat	-2,1	-20,2

DKK mio.	31.1.22	31.1.21
Grunde, igangværende og færdige projekter	53,0	53,9
Balancesum	53,7	56,1
Egenkapitalbinding	5,4	-2,3

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

	Bogført værdi 31.1.22	Aktivitet
Grund, Bytom, Polen	30,4	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	6,1	Til salg via mægler.
Grund, Ulmana, Riga, Letland	7,5	Til salg via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	6,8	Til salg via mægler. Ændring af lokalplan til boligformål pågår.
Øvrige	2,2	
Restaktiviteter i alt	53,0	(31.1.21: DKK 53,9 mio.)



Overblikbillede af projekter i Brønderslev, som Agat Ejendomme har udviklet til bl.a. Harald Nyborg, Jem & Fix, Jysk og T. Hansen, jf. bl.a. side 13.

FORVENTNINGER TIL 2022/23 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2022/23 på DKK 0-10 mio. for koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjørt eksklusiv resultatet af koncernens restaktiviteter.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 5-10 mio. og
- Et resultat før skat af development på DKK 0 mio. til DKK -5 mio.

I resultatforventningerne indgår, at der ikke sker nye covid-19-relaterede nedlukninger af koncernens shopping- og outletcentre i 2022/23. Endvidere indgår, at der ikke sker ændringer i porteføljen, hverken i form af køb eller salg af ejendomme heri.

Forventningerne til koncernens development-aktiviteter er baseret på de konkrete projekter, som ledelsen forventer bliver gennemført og afleveret til investorer i løbet af 2022/23, idet det bemærkes, at liggeomkostninger og omkostninger i øvrigt til udvikling af de resterende grunde i forretningsområdet forventes at overstige den budgetterede indtjening fra projekter, der afleveres i 2022/23.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

Udvikling i nettolejeindtægter

Som det fremgår, indgår det i resultatforventningerne, at der ikke sker nedlukninger af eller restriktioner i koncernens shopping- og outletcentre i 2022/23, f.eks. som en konsekvens af en eventuel genopblussen af covid-19-udbruddet i efteråret 2022. Skulle det ske, er der risiko for, at det vil mindske efterspørgslen efter nye lejemål, og at lejeniveauet kan komme under pres, ligesom det kan medføre øgede lejertab og samlet set en lavere indtjening i koncernens ejendomsportefølje.

Den aktuelle geopolitiske usikkerhed og ulykkelige situation i Ukraine har indtil videre ført voldsomme prisstigninger med sig både i form af historisk høje energipriser og betydelige prishop på andre varer, herunder dagligvarer. Fortsætter dette høje prisniveau, uden at lønnen følger med, kan det betyde, at de enkelte forbrugere får færre penge til rådighed til øvrige forbrugsvarer. Det kan medføre lavere besøgs- og omsætningstal i shopping- og outletcentre og eventuelt medføre en lavere indtjening i koncernens ejendomsportefølje.

Strædet, Køge

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

De forventninger, der er omtalt i denne årsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og 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 koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

MARKEDSFORHOLD

INVESTERINGSMARKEDET

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

Markedet for butiksejendomme er i modsætning til ejendomsmarkedet generelt negativt påvirket af bl.a. covid-19-pandemien. Afkastet på butiksejendomme, særligt shoppingcentre, er steget over de seneste år. De fysiske butikker har været påvirket af nedlukninger og øvrige restriktioner, ligesom ændrede indkøbsmønstre og yderligere online-handel har betydning for indtjeningen i butikslokaler. Der har således gennem en længere periode alene været få investorer til shoppingcentre m.v.

Risikoen ved investering i shoppingcentre vurderes generelt større end ved f.eks. investering i boligejendomme. Omvendt betyder det også, at investorer ved investering i butiksejendomme kan opnå et højere afkast af sin investering end ved f.eks. investering i bolig- og kontorejendomme. Derfor kan markedet for større butiksejendomme, herunder shoppingcentre, igen blive attraktive for investorerne.

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

UDLEJNING AF EJENDOMSPORTEFØLJEN

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

En række lejere har haft det vanskeligt som følge af nedlukninger og restriktioner relateret til covid-19-pandemien. På trods heraf er det lykkedes at fastholde en vægtet udlejningsgrad på koncernens ejendomme på niveau med sidste år.

De centre, som Agat Ejendomme ejer, er centre, der har været i drift i flere år og dermed overvejende indkørte centre. Der arbejdes med nyudlejning af ledige lokaler og udskiftning af svage lejere. Udviklingen i den fysiske detailhandel vil være afgørende for mulighederne for fortsat udlejning af butikslokaler.

Forbrugerne har generelt et pænt rådighedsbeløb og tilflytningen til de større byer, hvor der er lettere adgang til butikker, har medvirket til, at der har været en pæn udvikling i butikkerne. Det er derfor ledelsens vurdering, at lejeniveauet på kort sigt vil være stabilt, måske let stigende på primære beliggenheder.

REGNSKABSBERETNING

RESULTAT

Resultat

Resultat før værdireguleringer af koncernens ejendomsportefølje og før skat af koncernens forretningsområder ejendomsportefølje og development udgør DKK 7,4 mio. i 2021/22. Resultatet svarer til det forventede. Årets resultat før skat udgør DKK 6,3 mio. mod DKK -133,8 mio. i 2020/21. Årets resultat udgør DKK 4,3 mio. mod DKK -138,9 mio. året før.

Omsætning

Omsætningen er i 2021/22 realiseret med DKK 134,5 mio. mod DKK 161,6 mio. året før. Omsætningen varierer fra år til år i forhold til hvilke og hvor mange projekter, der afleveres til investorer.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør DKK -1,4 mio. mod DKK -101,5 mio. i sammenligningsåret. Bruttoresultatet er i 2021/22 bl.a. påvirket negativt med DKK 15,5 mio. vedrørende en tabt voldgiftssag i relation til Strædet, Køge, og en nedskrivning af koncernens polske shoppingcenter, Galeria Sandecja, på DKK 30,1 mio.

Indtægter af kapitalandele i joint ventures

Resultat af joint ventures udgør DKK 49,6 mio. mod DKK 17,4 mio. året før. Heri er indeholdt en positiv værdiregulering af investeringsejendomme i joint ventures på DKK 30,2 mio.

Omkostninger

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 23,6 mio. mod DKK 37,4 mio. i sammenligningsåret. Faldet i omkostningerne er en konsekvens af ledelsens fortsatte fokus på at reducere omkostningerne i koncernen.

Nettofinansieringsudgifter

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 18,3 mio. mod 12,3 mio. året før. Ledelsen har i 1. kvartal 2021/22 udnyttet en option til at opnå en yderligere rentebesparelse på finansieringen af Sillebroen Shopping ved at lave et ekstraordinært afdrag på lånet. Besparelsen herved blev i nutidsværdi opgjort til DKK 8,2 mio. og indregnet på tidspunktet for det ekstraordinære afdrag. Herudover indgår procesrenter på DKK 5,1 mio. vedrørende en tabt voldgiftssag i relation til Strædet, Køge, i nettofinansieringsudgifterne.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør en udgift på DKK 2,0 mio. på baggrund af et koncernresultat før skat på DKK 6,3 mio., svarende til en effektiv skat på 32,1 %. Der indregnes ikke værdi af udenlandske skatteaktiver.

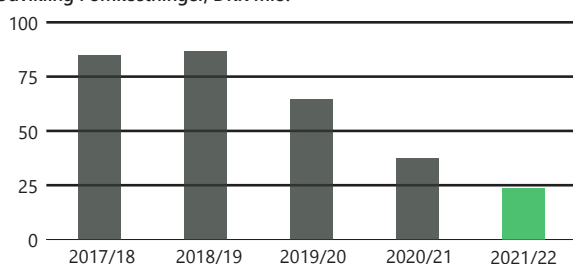
BALANCE

Balancen udgør pr. 31. januar 2022 DKK 1.441,7 mio. mod DKK 1.504,7 mio. pr. 31. januar 2021. Ejendomsporteføljen udgør 85,9 % af koncernens balance, mens development udgør 10,4 % og restaktiviteter 3,7 %.

Investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 506,3 mio. mod DKK 515,0 mio. pr. 31. januar 2021. Ændringen skyldes primært salg. Årets værdireguleringer af investeringsejendomme udgør netto DKK 1,0 mio.

Udvikling i omkostninger, DKK mio.



Kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2022 DKK 386,1 mio. mod DKK 365,2 mio. pr. 31. januar 2021. Den samlede kapitalbinding heri er således øget med DKK 20,9 mio. Ændringen er primært en kombination af årets positive resultat, forøget udlån af likviditet til joint ventures og udlodning af udbytte.

Udsudte skatteaktiver

Udsudte skatteaktiver udgør DKK 19,3 mio. mod DKK 21,4 mio. pr. 31. januar 2021. De udsudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Grunde, igangværende og færdige ejendomme og projekter

Grunde, igangværende og færdige ejendomme og projekter udgør DKK 422,9 mio. mod DKK 476,1 mio. pr. 31. januar 2021. Faldet skyldes dels aflevering af solgte projekter, dels den ovenfor omtalte nedskrivning af koncernens polske shopping-center, Galeria Sandecja.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 46,6 mio. mod DKK 46,3 mio. pr. 31. januar 2021. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. januar 2022 DKK 458,1 mio. mod DKK 454,5 mio. pr. 31. januar 2021. Ændringen svarer i al væsentlighed til årets resultat. Soliditeten udgør 31,8 % mod 30,2 % pr. 31. januar 2021.

Forpligtelser

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. januar 2022 DKK 983,6 mio. mod DKK 1.050,2 mio. pr. 31. januar 2021. De samlede forpligtelser er dermed reduceret med DKK 66,6 mio., primært relateret til gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 31. januar 2022 DKK 700,3 mio. mod DKK 721,7 mio. pr. 31. januar 2021.

PENGESTRØMME

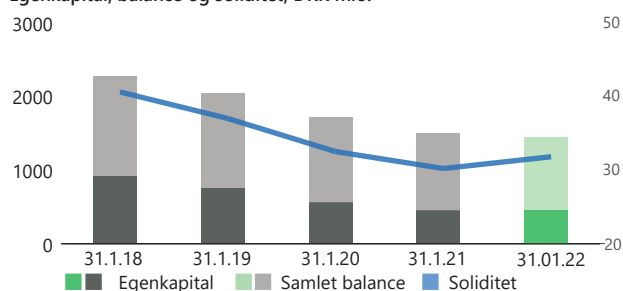
Årets pengestrømme udgør DKK -17,0 mio. mod DKK 13,5 mio. året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK -11,8 mio., positivt påvirket af bl.a. modtaget udlodning fra joint ventures og lavere pengebindinger i projekter, men negativt påvirket af nedbringelse af kreditorgæld samt løbende drift, herunder renter (2020/21: positive med DKK 6,9 mio.).

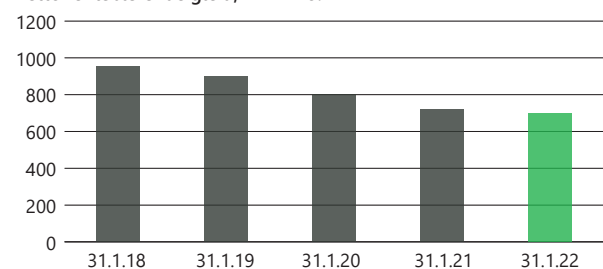
Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 17,0 mio., positivt påvirket af modtaget udlodning fra joint ventures og salg af investeringsejendomme (2020/21: positive med DKK 33,8 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -22,2 mio., positivt påvirket af optagelse af projektfinsiering og negativt påvirket af nedbringelse af både kort- og langfristet finansiering (2020/21: negative med DKK 27,2 mio.).

Egenkapital, balance og soliditet, DKK mio.



Netto rentebærende gæld, DKK mio.



BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker koncernens finansielle stilling. Covid-19-pandemien og den aktuelle geopolitiske usikkerhed og ulykkelige situation i Ukraine har imidlertid ført voldsomme prisstigninger med sig både i form af historisk høje energipriser og betydelige prishop på andre varer, herunder dagligvarer. Fortsætter dette høje prisniveau, uden at lønnen følger med, kan det betyde, at de enkelte forbrugere får færre penge til rådighed til øvrige forbrugsvarer. Det kan medføre lavere besøgs- og omsætningstal i shopping- og outletcentre og eventuelt medføre fald i koncernens lejeindtægter og i sidste ende kan situationen få betydning for værdiansættelserne af koncernens ejendomme.

VIDENRESSOURCER

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

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 aflæggelse af delårs- og årsrapporter.

Koncernens soliditetscovenant er opfyldt i regnskabsåret.

RISIKOFORHOLD

RISIKOSTYRING

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

I ejendomsporteføljen er fokus på kort sigt at optimere eksisterende aktiver, primært shopping- og outletcentre.

Omfanget af development-aktiviteter er betydeligt nedbragt det seneste år og ønskes som omtalt foran udfaset. Udvikling af nye projekter fremadrettet alene vil være i form af value-add på eksisterende aktiver eller udnyttelse og udvikling af grunde, som koncernen allerede ejer. Ledelsens udgangspunkt for igangsætning af projekter på koncernens resterende grunde 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.

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

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

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

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

FORRETNINGSMÆSSIGE RISICI

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

Som en særlig risiko kan nævnes covid-19-pandemien. Langt hovedparten af koncernens ejendomsportefølje er shopping- og outletcentre, som alle efter politiske tiltag i de enkelte lande i overvejende grad har været lukket ned over flere omgange fra marts 2020 til foråret 2021. Ingen af koncernens ejendomme er p.t. omfattet af tvangslukninger. Skulle der

ske en genopblussen af covid-19-pandemien, og dermed at shopping- og outletcentret igen tvangslukkes, kan det have negativ effekt på koncernens resultater.

Det er risiko for, 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.

Covid-19-pandemien og den aktuelle geopolitiske usikkerhed har indtil videre ført voldsomme prisstigninger med sig både i form af historisk høje energipriser og betydelige prishop på andre varer, herunder dagligvarer. Fortsætter dette høje prisniveau, uden at lønnen følger med, kan det betyde, at de enkelte forbrugere får færre penge til rådighed til øvrige forbrugsvarer. Det kan medføre lavere besøgs- og omsætningstal i shopping- og outletcentre og eventuelt medføre fald i koncernens lejeindtægter, og i sidste ende kan situationen få betydning for værdiansættelserne af koncernens ejendomme.

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

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

Koncernens development-aktiviteter er efter afleveringen af flere projekter i regnskabsåret 2021/22 begrænset. I relation til koncernens development-aktiviteter udgør de væsentligste forretningsmæssige risici ud over de generelle for branchen følgende:

- Med henblik på udvikling af de tilbageværende grunde i development, er koncernen afhængig af at kunne opnå de fornødne myndighedstilladelser (planlov, lokalplaner, byggetilladelser m.v.) til gennemførelse af de planlagte projekter.
- Koncernen arbejder på de enkelte projekter ud fra både overordnede og detaljerede tidsplaner. Tidsfaktoren er afgørende 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 i sidste ende betyde, at en eventuel investor ikke længere er forpligtet til at købe projektet.
- 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 på et af koncernens tidligere gennemførte projekter. Ledelsen har reserveret hertil, men der er risiko for afvigelser, og at beløbet bliver betydeligt.

FINANSIELT BEREDSKAB

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

FINANSIELLE RISICI*Finansiering og likviditetsrisici*

Det er afgørende for Agat Ejendomme at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab, og at der er mulighed for at opnå finansiering af ejendomme og projekter. Mulighederne for at opnå finansiering varierer dog fra projekt til projekt afhængig af type, beliggenhed og status, herunder udlejning og salg.

Koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter består af både drifts- og projektfinsiering. Agat Ejendomme har en overordnet aftale med koncernens hovedbankforbindelse om såvel drifts- som projektfinsiering. Engagementet, der sædvanligvis genforhandles årligt, er i marts 2022 forlænget til 31. marts 2023, dog således at koncernens driftskreditrammer, som aktuelt udgør DKK 15 mio., inden udgangen af april 2022 skal nedbringes til DKK 0. Denne nedbringelse er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og indgår i koncernens likviditetsbudgetter.

Koncernen har herudover finansieringsaftaler 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 i mindre omfang af development-projekter.

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

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

Kreditrisici

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

Renterisici

En del af koncernens rentebærende gæld er variabelt forrentet. Dette betyder, at stigende renter vil øge koncernens renteomkostninger. En renteændring på et procentpoint af den variabelt forrentede gæld, inklusive gæld i joint ventures, vil medføre en umiddelbar efter-skat-effekt for Agat Ejendomme på ca. DKK 4,1 mio. Det vurderes løbende, hvorvidt renterisici skal søges afdækket ved indgåelse af renteswap eller lignende. Herudover vil stigende renter alt andet lige påvirke investorerne 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 23.

JURIDISKE RISICI

Agat Ejendomme har løbende indgået 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 enkelte tvister og voldgiftssager, primært i relation til Strædet, Køge, samt enkelte uafklarede kommercielle forhold, også relateret til Strædet, Køge. Der er foretaget en vurde-

ring af de enkelte forhold og på den baggrund foretaget reservationer til imødegåelse heraf. Uanset at ledelsen mener at have vurderet alle betydende risici, er der en risiko for, at der kan komme afvigelser, og afvigelserne kan være betydelige.

RISICI I FORBINDELSE MED REGNSKABS AFLÆGGELSE

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

AKTIONÆRFORHOLD

AKTIEINFORMATION

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

Agat Ejendomme A/S' aktie blev pr. 31. januar 2022 noteret til kurs DKK 1,99, svarende til en markedsværdi på DKK 234 mio.

EJERKREDS OG AKTIEBESIDDELSER

Antallet af navnenoterede aktionærer er faldet fra 4.965 primo regnskabsåret til 4.555 ultimo regnskabsåret. De navnenoterede aktionærer repræsenterer 94,97 % pr. 31. januar 2022 (31.1.21: 91,84 %) af aktiekapitalen.

Aktionærer over 5 %	Ejer- og stemmeandel i %
Strategic Investments A/S København, Danmark	21,39 %
Kirk & Thorsen Invest A/S og Thorsen A/S (Peter Thorsen) Vejle, Danmark	15,58 %
Harald Nyborg A/S og Dava 1 ApS (Kurt Daell) Charlottenlund, Danmark	9,89 %

Nedenstående tabel viser fordelingen af aktier blandt bestyrelse og direktion.

	Antal aktier *)	Ejer- og stemmeandel i %	Årets ændring i antal aktier
Bestyrelse:			
Peter Thorsen	18.354.958	15,58 %	0
Arne Gerlyng-Hansen	303.253	0,26 %	0
Michael Bruhn	0	0,00 %	0
Karen Mosbech	22.337	0,02 %	0
Direktion:			
Robert Andersen	1.133.489	0,96 %	0
Vivi Sørensen	10.935	0,01 %	0
I alt	19.824.972	16,83 %	0

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

KAPITAL- OG AKTIESTRUKTUR

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

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

EJERAFTALER

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

REGLER FOR ÆNDRING AF SELSKABETS VEDTÆGTER

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

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

AKTIEBASEREDE INCITAMENTSPROGRAMMER

Agat Ejendomme har aktuelt ingen aktiebaserede incitamentsprogrammer.

UDBYTTE OG UDBYTTEPOLITIK

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

UDBYTTE FOR 2021/22 OG GENERALFORSAMLING

Det vil blive indstillet til generalforsamlingens godkendelse, at der ikke udloddes udbytte for regnskabsåret 2021/22.

Agat Ejendommens ordinære generalforsamling afholdes den 26. april 2022, kl. 15.00 i Aalborg Kongres & Kultur Center, Europa Plads 4, 9000 Aalborg.

BESTYRELSENS BEFØJELSER

Mulighed for udstedelse af nye aktier

Bestyrelsen er frem til 23. juni 2025 bemyndiget til at forhøje selskabskapitalen ved udstedelse af nye kapitalandele i en eller flere udstedelser med fortegningsret for selskabets nuværende aktionærer med en samlet nominal værdi på op til kr. 98.153.335. Sådan kapitalforhøjelse kan ske til en kurs, der er lavere end markedskursen og kan alene ske ved kontant indbetaling.

Bestyrelsen er endvidere frem til 22. april 2026 bemyndiget til at forhøje selskabskapitalen ved udstedelse af nye kapitalandele i en eller flere udstedelser uden fortegningsret for selskabets hidtidige kapitalejere med en samlet nominal værdi på op til kr. 23.556.667. Sådan kapitalforhøjelse skal ske til markedskurs.

Bestyrelsen har disse bemyndigelser for at have mulighed for at optimere finansierings- og kapitalstrukturen i koncernen.

Egne aktier

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

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, der skal være medvirkende til at sikre, at der kommunikeres åbent og klart til alle interessenter, herunder at information videregives under hensyntagen til princippet om lige behandling af investorer.

Selskabet offentliggør kvartals- og årsrapporter. Tre uger op imod regnskabsafslæggelse hvert kvartal oplyser selskabet dog ikke om finansielle/regnskabsmæssige forhold eller om selskabets aktuelle udvikling og stilling.

Selskabets hjemmeside, www.agat.dk, indeholder bl.a. udsendte selskabsmeddelelser flere år tilbage, opdaterede aktiekur-

ser og oplysninger om koncernens ejendomme og projekter.

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

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

FINANSKALENDER

Finanskalender	
Ordinær generalforsamling	26. april 2022
Delårsrapport, 1. kvartal 2022/23	9. juni 2022
Delårsrapport, 1. halvår 2022/23	8. september 2022
Delårsrapport, 1.-3. kvartal 2022/23	14. december 2022

GOD SELSKABSLEDELSE

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

En detaljeret gennemgang af bestyrelsens stillingtagen til Komitéen for god Selskabsledelses anbefalinger kan findes på <https://agat.dk/selskabsledelse-2021-22/>

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.

Bestyrelsesudvalg

Idet bestyrelsen alene består af fire medlemmer, har bestyrelsen vurderet, at det ikke er hensigtsmæssigt at nedsætte egentlige bestyrelsesudvalg, herunder nomineringsudvalg og vederlagsudvalg. Opgaver, der sædvanligvis ligger i disse udvalg, varetages i stedet af den samlede bestyrelse. Dette er i overensstemmelse med Revisorlovens §31, stk. 5, idet ingen bestyrelsesmedlemmer er medlem af direktionen og mindst ét medlem af bestyrelsen har kvalifikationer inden for regnskabsvæsen eller revision.

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. Ledelsen har i stedet indrettet et internt kontrolmiljø, der mindsker risikoen for besvigelser eller lign. Medarbejderne har endvidere mulighed for at henvende sig direkte til formanden ved mistanke og uregelmæssigheder.

BESTYRELSEN

Bestyrelsen består efter afholdt generalforsamling den 22. april 2021 af fire medlemmer. Bestyrelsen er konstitueret med Peter Thorsen som formand og Michael Bruhn som næstformand. Bestyrelsen valgte samtidigt at nedlægge nominerings- og vederlagsudvalget, hvorefter disse udvalgs opgaver varetages af den samlede bestyrelse. Revisionsudvalgets opgaver varetages ligeledes af den samlede bestyrelse.

Sammensætning og regler for udpegning og udskiftning

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

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

og finansielle forhold.

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

Selvevaluering

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

Ved den seneste selvevaluering af bestyrelsens arbejde blev det vurderet, at bestyrelsens sammensætning er hensigtsmæssig i forhold til selskabets aktuelle aktiviteter og behov, og at bestyrelsen besidder de finansielle, strategiske og forretningsmæssige kompetencer, som kræves af en virksomhed som Agat Ejendomme, og at fire bestyrelsesmedlemmer er hensigtsmæssigt i forhold til selskabets behov. Herudover blev det konkluderet, at samarbejdet med direktionen fungerer tilfredsstillende.

Vederlagspolitik og vederlagsrapport

Agat Ejendomme har en vederlagspolitik, der senest er godkendt på generalforsamlingen i 2020. Vederlagspolitikken fremgår af selskabets hjemmeside www.agat.dk

Agat Ejendomme har i overensstemmelse med selskabslovens § 139b udarbejdet en vederlagsrapport. Vederlagsrapporten er tilgængelig på selskabets hjemmeside www.agat.dk

Fastholdelses- og fratrædelsesordninger med medlemmer af direktionen fremgår af vederlagsrapporten.

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-2021-22>

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE, JF. ÅRL § 107B

Agat Ejendomme har valgt at præsentere den lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse på selskabets hjemmeside i stedet for i ledelsesberetningen. Redegørelsen kan findes på

<https://agat.dk/lovpligtig-redegorelse-for-virksomhedsledelse-jf-arl-%C2%A7-107b-2021-22>

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/lovpligtig-redegorelse-for-samfundsansvar-2021-22>

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR DATAETIK, JF. ÅRL § 99D

Agat Ejendomme har valgt at præsentere den lovpligtige redegørelse for dataetik på selskabets hjemmeside i stedet for i ledelsesberetningen. Redegørelsen kan findes på

<https://agat.dk/lovpligtig-redegorelse-for-dataetik-2021-22>

BESTYRELSEN

Navn	Født	Indtrådt	Udløb valgperiode	Uafhængighed ¹⁾
Peter Thorsen (bestyrelsesformand)	1966	2012	April 2022	Uafhængig
Michael Bruhn (næstformand)	1959	2017	April 2022	Uafhængig
Arne Gerlyng-Hansen	1956	2013	April 2022	Uafhængig
Karen Mosbech	1957	2019	April 2022	Uafhængig

Jf. afsnit 3.2.1 i Anbefalinger for god Selskabsledelse fastlagt af Nasdaq Copenhagen.

PETER THORSEN**Bestyrelsesformand**

Født	1966
Indtrådt i bestyrelsen	2012
Valgperiode udløber	April 2022

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

Bestyrelsesformand

By Malene Birger A/S.

Bestyrelsesmedlem

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

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Ingen.

MICHAEL BRUHN**Næstformand**

Født	1959
Indtrådt i bestyrelsen	2017
Valgperiode udløber	April 2022

Uddannelse

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

Beskæftigelse

1978-1987	Revisionsfirmaet Sven Halberg.
1987-1991	Direktør, Mäckler-koncernen.
1991-1993	Rådgiver, Baltica Bank.
1993-2001	Selvstændig, Michael Bruhn Erhverv (MBE).
2001-2004	Senior Partner, DTZ Denmark.
2004-2013	Partner og Head of Nordic, Valad Property Group.
2013-	Direktør, PFA Ejendomme A/S.

Særlige kompetencer

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

Direktionshverv

Gershøj Bruhn A/S; Lunikvej 2, Greve K/S; Michael Bruhn Erhvervsjendomme A/S; 23 selskaber i PFA-koncernen.

Bestyrelsesformand

Fjernvarmecentralen Avedøre Holme; Industri- og Grundejerforeningen Avedøre Holme; Pumpe- og Digelaget; 74 selskaber i PFA-koncernen.

Bestyrelsesmedlem

Bang & Beenfeldt A/S; BE-BB Holding ApS; EjendomDanmark; Gershøj Bruhn A/S; Michael Bruhn Erhvervsjendomme A/S; 17 selskaber i PFA-koncernen.

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Medlem af Advisory Board i Fondens Investor Advisory Committee; medlem af Industry Board i Advantage Investment Partners A/S; medlem af tilsynsrådet i Ejendomsselskabet Norden VIII K/S.

ARNE GERLYNG-HANSEN

Født	1956
Indtrådt i bestyrelsen	2013
Valgperiode udløber	April 2022

Uddannelse

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

Beskæftigelse

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

Særlige kompetencer

Detailhandel, juridiske forhold, ledelse og forretningsudvikling.

Direktionshverv

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

Bestyrelsesformand

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

Bestyrelsesmedlem

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

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

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

KAREN MOSBECH

Født	1957
Indtrådt i bestyrelsen	2019
Valgperiode udløber	April 2022

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.
2009-2021	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

Ingen.

Bestyrelsesformand

Boligfonden Kuben; Bygningsfonden FÆNGSLET.

Bestyrelsesmedlem

Tredje Natur ApS.

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Formand for nomineringsudvalget til Renoverprisen.

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

Født 1965

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

Direktionshverv

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

Bestyrelsesformand

SC Administration A/S*; SporbyenScandia P/S*; SporbyenScandia 3 P/S*; SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S*.

Bestyrelsesmedlem

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

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Ingen.

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

VIVI SØRENSEN**CFO**

Født 1970

Direktør i Agat Ejendomme A/S siden juli 2019.

Direktionshverv

Ingen.

Bestyrelsesformand

Ingen.

Bestyrelsesmedlem

Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling*; Kommanditaktieselskabet Østre Havn*; Komplementarselskabet DLU ApS*; Ringsted Outlet Center P/S*; SporbyenScandia P/S*; SporbyenScandia 3 P/S*; SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S*; SPV Ringsted ApS*; Østre Havn Aalborg ApS*.

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 delårsrapporten for perioden 1. februar 2021 – 31. januar 2022 for Agat Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) 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. januar 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2021 – 31. januar 2022.

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, 29. marts 2022

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Thorsen
Bestyrelsesformand

Michael Bruhn
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Karen Birgitte Mosbech

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I AGAT EJENDOMME A/S

REVISIONSPÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Agat Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og 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. januar 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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 den 22. april 2021 for regnskabsåret 2021/22.

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 2021/22. 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 506,3 mio. pr. 31. januar 2022, jf. note 14, svarende til 35% af koncernens samlede balancesum. Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdiansættelsen er foretaget ud fra en discounted cashflow model, hvor de budgetterede fremtidige betalingsstrømme tilbage-diskonteres 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

Vi henviser til note 2 og 14 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:

Den uafhængige revisors erklæring

- 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 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 422,9 mio. pr. 31. januar 2022, jf. note 16, svarende til 29 % 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 nettorealiseringsværdi.

Den bogførte værdi af igangværende og færdige projekter, der er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi, udgør pr. 31. januar 2022 DKK 388,0 mio., og koncernens resultat før skat for regnskabsåret 2021/22 er påvirket af nedskrivninger af grunde og projekter med i alt DKK 32,6 mio.

Ved vurdering af nedskrivningsbehovet for den del af koncernens igangværende og færdige projekter, der er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi, 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 16 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 nettorealiseringsværdien 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

Koncernens andel af egenkapitalen i joint ventures udgør DKK 273,5 mio. pr. 31. januar 2022.

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.

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 8 til koncernregnskabet.

Forholdet er behandlet således ved revisionen

Vores revision af værdiansættelsen af koncernens kapitalandele i joint ventures pr. 31. januar 2022 har omfattet tilsvarende revisionshandling 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.
- 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 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.

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.

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 det er relevant, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til ledelsen, 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.

ERKLÆRING OM OVERHOLDELSE AF ESEF-FORORDNINGEN

Som et led i revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for Agat Ejendomme A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2021 til 31. januar 2022, med filnavnet AgatEjendomme-2022-01-31-da.zip, er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format samt iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet hovedopgørelser.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder:

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format.
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for finansiell information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt.
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab og

- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format.
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen.
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet.
- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret.
- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien og
- Afstemning af iXBRL-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022, med filnavnet AgatEjendomme-2022-01-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Aalborg, den 29. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Højen Storgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33767

Claus Muhlig

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26711

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	2021/22	2020/21
Nettoomsætning	4	134,5	161,6
Projektomkostninger	5	-136,9	-234,0
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		1,0	-29,1
Bruttoresultat		-1,4	-101,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	8	49,6	17,4
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		48,2	-84,1
Andre eksterne omkostninger		5,7	6,7
Personaleomkostninger	6	16,1	27,2
Resultat før finansiering og afskrivninger		26,4	-118,0
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		1,8	3,5
Resultat af primær drift		24,6	-121,5
Finansielle indtægter	9	15,4	22,6
Finansielle omkostninger	10	-33,7	-34,9
Resultat før skat		6,3	-133,8
Skat af årets resultat	11	2,0	5,1
Årets resultat		4,3	-138,9
RESULTAT PR. AKTIE I DKK			
Resultat pr. aktie (EPS)	12	0,0	-1,4
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		4,3	-138,9
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-0,6	-1,7
Værdiregulering af finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindkomst		0,0	0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		-0,7	0,0
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,7	0,4
Skat af anden totalindkomst, jf. note 15		-0,1	2,0
Årets anden totalindkomst		-0,7	0,8
Årets totalindkomst		3,6	-138,1

BALANCE

DKK mio.	Note	31.1.2022	31.1.2021
AKTIVER			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,6	1,3
Leasingaktiver		1,2	2,3
Materielle aktiver		1,8	3,6
Investeringsjendomme	14	506,3	515,0
Investeringsjendomme		506,3	515,0
Kapitalandele i joint ventures	8	273,5	260,3
Tilgodehavender hos joint ventures		106,6	103,9
Finansielle aktiver		380,1	364,2
Udsudte skatteaktiver	15	19,3	21,4
Andre langfristede aktiver		19,3	21,4
Langfristede aktiver		907,5	904,2
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Igangværende og færdige projekter	16	422,9	476,1
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		6,6	8,0
Tilgodehavender hos joint ventures		6,0	1,0
Tilgodehavender selskabsskat		0,1	0,2
Andre tilgodehavender		5,4	8,5
Periodeafgrænsningsposter		35,7	32,9
Tilgodehavender		53,8	50,6
Andre værdipapirer og kapitalandele		9,4	9,0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti		46,6	46,3
Likvide beholdninger		1,5	18,5
Kortfristede aktiver		534,2	600,5
AKTIVER		1.441,7	1.504,7

BALANCE

DKK mio.	Note	31.1.2022	31.1.2021
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	17	117,8	117,8
Andre reserver	18	-21,2	-20,5
Overført resultat		361,5	357,2
Egenkapital		458,1	454,5
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter	19	459,0	479,6
Hensatte forpligtelser	20	0,0	16,0
Leasingforpligtelser		15,9	2,0
Langfristede forpligtelser		474,9	497,6
Kreditinstitutter	19	402,0	397,0
Leverandørgæld		25,8	67,4
Hensatte forpligtelser	20	52,5	55,5
Anden gæld	21	18,1	23,6
Leasingforpligtelser		4,9	1,6
Periodeafgrænsningsposter		5,4	7,5
Kortfristede forpligtelser		508,7	552,6
Forpligtelser		983,6	1.050,2
PASSIVER		1.441,7	1.504,7

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført re- sultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2020	98,2	-21,3	481,1	558,0
Årets resultat	0,0	0,0	-138,9	-138,9
Årets anden totalindkomst	0,0	0,8	0,0	0,8
Årets totalindkomst	0,0	0,8	-138,9	-138,1
Kapitalforhøjelse	19,6	0,0	0,0	19,6
Overkurs ved emission	0,0	16,5	0,0	16,5
Emissionsomkostninger	0,0	-1,5	0,0	-1,5
Overkurs ved emission overført til frie reserver	0,0	-15,0	15,0	0,0
Egenkapital pr. 31. januar 2021	117,8	-20,5	357,2	454,5
Årets resultat	0,0	0,0	4,3	4,3
Årets anden totalindkomst	0,0	-0,7	0,0	-0,7
Årets totalindkomst	0,0	-0,7	4,3	3,6
Egenkapital pr. 31. januar 2022	117,8	-21,2	361,5	458,1

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	2021/22	2020/21
Resultat af primær drift	24,6	-121,5
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-49,6	-17,4
Værdireguleringer investeringsejendomme	-1,0	29,1
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1,7	3,7
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	32,6	66,3
Hensatte forpligtelser	-1,6	19,0
Nedskrivninger leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet	3,0	0,0
Kursreguleringer	-1,3	-0,2
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	23,6	-2,8
Ændringer i tilgodehavender	2,2	56,7
Modtaget udlodning fra joint ventures	31,5	36,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-4,4	-0,4
Salg af joint ventures	0,0	0,1
Investering i joint ventures	-5,2	0,0
Ændring i deponerings- og sikringskonti	0,0	12,8
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-49,8	-50,4
Pengestrøm fra primær drift	6,3	31,0
Betalte renter, m.v.	-24,6	-27,9
Modtagne renter, m.v.	6,5	5,7
Betalt selskabsskat	0,0	-1,9
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-11,8	6,9
Salg af materielle anlægsaktiver	0,0	0,5
Salg af investeringsejendomme	10,5	6,9
Udlodning fra associerede virksomheder	0,0	1,2
Salg af associerede virksomheder	0,0	5,8
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-3,3	15,6
Investering i joint ventures	-0,2	0,0
Modtaget udlodning fra joint ventures	10,0	0,0
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,0	3,8
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	17,0	33,8
Optagelse af langfristet finansiering	0,0	14,1
Nedbringelse af langfristet finansiering	-20,6	-5,6
Optagelse af projektf finansiering	18,3	0,0
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-16,6	-66,7
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-3,3	-3,6
Kapitalforhøjelse	0,0	36,1
Emissionsomkostninger	0,0	-1,5
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-22,2	-27,2
Årets pengestrøm	-17,0	13,5
Likvider, primo	18,5	5,1
Valutakursregulering af likvider	0,0	-0,1
Likvider, ultimo	1,5	18,5

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

INDHOLDSFORTEGNELSE, NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 1. Anvendt regnskabspraksis	43
Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	50
Note 3. Segmentoplysninger	53
Note 4. Omsætning	55
Note 5. Projektomkostninger	55
Note 6. Personaleomkostninger	56
Note 7. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer	56
Note 8. Kapitalandele i joint ventures	57
Note 9. Finansielle indtægter	59
Note 10. Finansielle omkostninger	59
Note 11. Skat af årets resultat	60
Note 12. Resultat pr. aktie i DKK	60
Note 13. Udbytte	60
Note 14. Investeringsejendomme	61
Note 15. Udskudt skat	62
Note 16. Igangværende og færdige projekter	64
Note 17. Aktiekapital	64
Note 18. Andre reserver	65
Note 19. Kreditinstitutter	65
Note 20. Hensatte forpligtelser	66
Note 21. Anden gæld	66
Note 22. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	67
Note 23. Finansielle risici og finansielle instrumenter	68
Note 25. Begivenheder efter balancedagen	71
Note 24. Transaktioner med nærtstående parter	71
Note 26. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	71
Note 27. Koncernoversigt	72

NOTE 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncernregnskabet for 2021/22 for Agat Ejendomme A/S aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Agat Ejendomme A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

Koncernregnskabet præsenteres i mio. DKK, medmindre andet er anført. DKK er præsentationsvaluta 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 ÆNDEDE STANDARDER SAMT FORTOLKNINGSBIDRAG

Agat Ejendomme har med virkning fra 1. februar 2021 implementeret de nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2021 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i indregning og måling i årsrapporten.

STANDARDER OG FORTOLKNINGSBIDRAG DER ENDNU IKKE ER TRÅDT I KRAFT

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

KONCERNREGNSKABET

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

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

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

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

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

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

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

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

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og 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 funktionelle valuta til balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatet som finansielle poster. Materielle og immaterielle aktiver, igangværende og færdige projekter og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, der omvurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på omvurderingstidspunktet.

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

Valutakursdifferencer opstået ved omregningen af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurs samt ved omregningen af resultatopgørelsens poster fra periodiske gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser indregnes i anden totalindkomst. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået

som følge af ændringer foretaget direkte på egenkapitalen i den udenlandske rapporterende virksomhed, også i anden totalindkomst.

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

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

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

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

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

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

På koncernens solgte projekter opdeles salgsaftalerne i individuelt identificerbare leveringsforpligtelser, og vederlaget for disse måles særskilt til dagsværdi. Hvor en salgsaftale indeholder flere leveringsforpligtelser, allokeres salgsaftalens samlede salgsværdi forholdsmæssigt til aftalens enkelte leveringsforpligtelser. Omsætningen indregnes, når kontrollen med aktivet overgår til kunden, hvilket kan ske enten løbende over tid eller på et bestemt tidspunkt.

For projekter, hvor overførsel af kontrollen med det udførte arbejde sker løbende, enten fordi opførelsen sker på kundens ejendom, eller fordi det solgte ikke kan anvendes til andet formål, samtidig med at koncernen har en uigenkaldelig ret til betaling for det til dato udførte arbejde, indregnes omsætningen løbende i takt med arbejdets udførelse, hvorved årets omsætning på disse projekter svarer til salgsværdien af det i årets løb udførte arbejde. Den indregnede salgsværdi udgør den forventede salgsværdi på projektet beregnet i forhold til projektets færdiggørelsesgrad. Færdiggørelsesgraden opgøres ved brug af en inputbaseret opgørelsesmetode baseret på faktisk afholdte omkostninger i forhold til samlede forventede omkostninger, idet denne metode vurderes bedst at afspejle den løbende overdragelse af kontrol.

Hvis udfaldet af en salgskontrakt på et projekt ikke kan estimeres tilstrækkelig pålideligt, indregnes nettoomsætning svarende til periodens afholdte entrepriseomkostninger, hvis det er sandsynligt, at disse omkostninger vil blive genindvundet.

Lejeindtægter på færdige projekter samt investeringsejendomme periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Hvis der er aftalt en rentefri kredit på betaling af det tilgodehavende vederlag, der strækker sig ud over den normale kredittid, beregnes dagsværdien af vederlaget ved at tilbagediskontere de fremtidige indbetalinger. Forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi af vederlaget indregnes som en finansiell indtægt i resultatet over den forlængede kredittid ved at anvende den effektive rentes metode.

Projektomkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger vedrørende ejendomme i drift og projekter, der afholdes for at opnå årets omsætning. For projekter omfatter dette bl.a. direkte projektomkostninger, herunder eventuelle renter i byggeperioden og et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger opgjort som en del af personaleomkostninger, projektmaterialer, lokaleomkostninger samt vedligeholdelse og afskrivninger, der er foranlediget af projektudviklingen, og som forholdsmæssigt kan henføres til den udnyttede projektudviklingskapacitet.

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

Værdiregulering investeringsejendomme m.v.

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

Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen 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 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, 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 diskonteringsrate, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede fremtidige betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til den regnskabsmæssige værdi af henholdsvis aktivet og forpligtelsen.

Låneomkostninger, som er direkte knyttet til anskaffelse, opførelse eller produktion af aktiver, aktiveres som en del af aktivets kostpris. Øvrige låneomkostninger resultatføres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatet med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen, henholdsvis i anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

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

Udskudt skat beregnes med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige, positive skattepligtige indkomster inden for samme sambeskatningsenhed. Det 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 -satser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning

vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser og -regler indregnes i resultatet, medmindre den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sådanne tilfælde indregnes ændringen også direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst.

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

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

BALANCE

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen på balance-dagen 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 færdigopførte ejendomme i drift, projekter inden for udvikling af fast ejendom og grunde.

Projektbeholdningen måles til direkte medgåede omkostninger, herunder eventuelle renter i projektperioden, og et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til lavere værdi, hvor dette er skønnet nødvendigt, idet der løbende foretages værdiforringelsestests af de aktiverede beløb for at sikre, at aktiverne nedskrives, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger den forventede nettorealisationsværdi.

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

Projekter, hvor overførsel af kontrollen med det udførte arbejde sker løbende, enten fordi opførelsen sker på kundens ejendom, eller fordi det solgte ikke kan anvendes til andet formål, samtidig med at koncernen har en uigenkaldelig ret til betaling for det til dato udførte arbejde, måles til salgsværdien af det i årets løb udførte arbejde. Den indregnede salgsværdi udgør den forventede salgsværdi på projektet beregnet i forhold til projektets færdiggørelsesgrad. Færdiggørelsesgraden opgøres ved brug af en inputbaseret opgørelsesmetode baseret på faktisk afholdte omkostninger i forhold til samlede forventede omkostninger, idet denne metode vurderes bedst at afspejle den løbende overdragelse af kontrol.

Hvis udfaldet af en salgskontrakt på et projekt ikke kan estimeres tilstrækkelig pålideligt, indregnes nettoomsætning svarende til periodens afholdte entrepriseomkostninger, hvis det er sandsynligt, at disse omkostninger vil blive genindvundet.

Forudbetalinger fra kunder vedrørende igangværende solgte projekter (forward funding) fratrækkes. I det omfang nettoværdien af de enkelte projekter er negativ, indregnes værdien i balancen under kortfristede forpligtelser.

Tilgodehavender

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

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

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

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

Egenkapital

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

Pensionsforpligtelser o.l.

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når der som følge af begivenheder før eller på balancedagen opstår en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må trækkes på koncernens økonomiske ressourcer for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfald efter et år er klassificeret som langfristede forpligtelser og måles til nutidsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatet over leasingperioden.

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 en konkret vurdering baseret på de faktiske forhold i hvert enkelt joint venture under pengestrømme fra driftsaktiviteter eller under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. Pengestrømme i joint ventures, som har projekter, der er klassificeret som varebeholdning, indgår i pengestrømsopgørelsen under driftsaktiviteter, mens pengestrømme i joint ventures, som har investeringsejendomme, indgår i investeringsaktiviteter.

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

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

projektbeholdningen. Pengestrømsopgørelsens tal kan dermed ikke udledes direkte af regnskaberne.

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender til fri disposition.

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 samt det polske shoppingcenter Galeria Sandecja i Nowy Sącz og det tjekkiske outletcenter Outlet Arena Moravia i Ostrava.

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

Koncernens restaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark, bortset fra shoppingcentret Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen og outletcenteret Outlet Arena Moravia i Ostrava, Tjekkiet, som begge indgår i koncernens ejendomsportefølje.

Outlet Arena Moravia er med virkning fra 1. februar 2021 overført fra restaktiviteter til ejendomsportefølje ud fra en vurdering af, at tidshorizonten for at afhænde centret er længere, end hensigten er med restaktiviteterne. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

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

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

NØGLETALSDEFINITIONER

Egenkapitalforrentning:

Resultat ekskl. minoritetsandele x 100
Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsandele

Soliditetsgrad (egenkapital):

Egenkapital ekskl. minoritetsandele x 100
Samlede aktiver

Indre værdi i DKK pr. aktie:

Egenkapital ekskl. minoritetsandele x 100
Antal aktier

Kurs/indre værdi (P/BV):

Børskurs
Indre værdi pr. aktie

Resultat i DKK pr. aktie:

Resultat ekskl. minoritetsandele
Gennemsnitligt antal aktier i omløb

Udbytte i DKK pr. aktie:

Moderselskabets udbytte pr. aktie

NOTE 2. REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

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

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

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget en række væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten.

REGNSKABSMÆSSIGE SKØN

Resultatet for 2021/22 er påvirket af negative værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporteføljen på DKK 30,1 mio., positive værdireguleringer i ejendomsporteføljen på DKK 31,2 mio. og nedskrivninger på grunde i development på DKK 2,5 mio.

Værdireguleringer og nedskrivninger på netto DKK -1,4 mio. er specificeret som følger:

- DKK 29,8 mio. i positiv værdiregulering vedrørende koncernens ejerandel af Ringsted Outlet. Beløbet indgår i Indtægter af kapitalandele i joint ventures.
- DKK 30,1 mio. i nedskrivning af Galeria Sandecja, Nowy Sacz, Polen. Beløbet indgår i Projektomkostninger.
- Positive værdireguleringer i øvrigt, DKK 1,4 mio.
- DKK 2,5 mio. i nedskrivninger af en af koncernens danske grunde. Beløbet indgår i Projektomkostninger.

Som tidligere oplyst tabte Agat Ejendomme sidste år en retssag anlagt af Agat Ejendomme mod Udviklingselskabet Køge Kyst P/S med krav om erstatning for det tab, som Agat Ejendomme har lidt som følge af, at der ikke i Køge Kommune blev indført betalingsparkerings som forudsat i aftalegrundlaget mellem Køge Kyst P/S og Agat Ejendomme i relation til Agat Ejendomes køb af arealerne til brug for projektet Strædet, Køge. Med baggrund i den forventede indførelse af betalingsparkerings i hele Køge bymidte indgik Agat Ejendomme en lejekontrakt med en betydende parkeringsoperatør, og p-anlæg med tilhørende lejekontrakt blev solgt til køber af projektet. Parkeringsoperatøren ville dog ikke tiltræde lejekontrakten, da betalingsparkerings ikke blev indført som forudsat, og konsekvensen er blevet, at Agat Ejendomme må betale den leje, som parkeringsoperatøren var tiltænkt, og samtidig bære de økonomiske konsekvenser af, at der ikke kan opnås de forventede parkeringsindtægter i lejekontraktens løbetid frem til 2028. Agat Ejendomme har i 2021/22 derfor tiltrådt en lejekontrakt på parkeringsfaciliteterne, og kontrakten løber frem til 2028. Den indgåede kontrakt er i balancen behandlet som et leasingaktiv. Ledelsen har foretaget en vurdering af værdien af denne kontrakt og har i regnskabsåret 2021/22 foretaget en nedskrivning på DKK 3,0 mio. af værdien af leasingaktivet. Nedskrivningen er indregnet i Projektomkostninger, idet den indgåede lejekontrakt er projektrelateret.

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 2022.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør pr. 31. januar 2022 DKK 506,3 mio., svarende til ca. 35 % af koncernens balance.

IGANGVÆRENDE OG FÆRDIGE PROJEKTER

Koncernens projektbeholdning kan overordnet grupperes således:

- Færdigopførte ejendomme i drift (ejendomsportefølje).
- Udviklingsprojekter, herunder grunde (development).

- Grunde og ejendomme på markeder, hvor koncernen på sigt ikke ønsker at være aktiv (restaktiviteter).

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

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

Færdigopførte ejendomme i drift – ejendomsportefølje

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

Udviklingsprojekter, herunder grunde - development

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

Myndighedstilladelser

Med henblik på udvikling af de tilbageværende grunde i development, er koncernen afhængig af at kunne opnå de fornødne myndighedstilladelser (planlov, lokalplaner, byggetilladelser m.v.) til gennemførelse af de planlagte projekter.

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 - restaktiviteter

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

Værdiansættelse pr. 31. januar 2022

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 2022 DKK 422,9 mio., svarende til ca. 29 % af koncernens balance. Resultatet for 2021/22 er påvirket af nedskrivninger på ejendomme og projekter på DKK 32,6 mio.

De akkumulerede nedskrivninger udgør DKK 483,1 mio. Bogført værdi af projekter nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi udgør DKK 388,0 mio., hvoraf DKK 53,0 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 2022.

Der er i regnskabsåret 2021/22 foretaget en nedskrivning af kapitalandele i joint ventures på DKK 5,1 mio., som indgår i Indtægter af kapitalandele i joint ventures. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2022 DKK 386,1 mio., svarende til ca. 27 % af koncernens balance.

UDSKUDE SKATTEAKTIVER

Udskudte skatteaktiver indgår i balancen pr. 31. januar 2022 med DKK 19,3 mio. Skatteaktivet vedrører væsentligst fremførbare underskud i danske sambeskattede selskaber. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger for en femårig periode og de nuværende muligheder for underskudsfremførsel og sambeskatning og under forudsætning af fortsat drift i de enkelte dattervirksomheder.

Hvis vilkårene og forudsætningerne for budgetter og resultatfremskrivninger ændres, eller hvis vilkårene og forudsætningerne for underskudsfremførsel og sambeskatning ændres, kan værdien af skatteaktiverne være lavere end værdien opgjort pr. 31. januar 2022.

De akkumulerede nedskrivninger er reduceret med DKK 22,0 mio. i regnskabsåret 2021/22 og udgør pr. 31. januar 2022 DKK 319,6 mio.

Sambeskatning

Koncernen har tidligere i en række år været sambeskattet med koncernens tyske dattervirksomheder. Genbeskatningssaldoen vedrørende de tyske sambeskattede selskaber udgør DKK 347,7 mio. pr. 31. januar 2022. En fuld genbeskatning vil udløse en skat på DKK 97,4 mio. pr. 31. januar 2022. Skatten af genbeskatningssaldoen er ikke afsat, idet ledelsen ikke har planer om ændringer i koncernen, der kan medføre hel eller delvis genbeskatning. Skulle ledelsen tage et andet standpunkt, kan det få negativ betydning for koncernens resultater og pengestrømme.

JURIDISKE FORHOLD

For nærmere omtale af usikkerheder relateret til tvister og voldgiftssager henvises til koncernregnskabet note 22, Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser.

REGNSKABSMÆSSIGE VURDERINGER

FINANSIELT BEREDSKAB

De væsentligste risikofaktorer i forhold til koncernens finansielle beredskab er de endnu uafklarede tvister og kommercielle forhold på et af koncernens projekter gennemført i tidligere år. Skulle afklaringen af disse medføre et større likviditetstræk end forventet, er der risiko for, at likviditeten bliver knap. Koncernen har imidlertid forskellige manøvreringsmuligheder i forhold til at sikre det nødvendige finansielle beredskab.

KLASSIFIKATION AF PROJEKTER

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis foretager ledelsen en række væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger vedrørende klassifikation af koncernens projekter. Projekter i forretningsområdet development klassificeres som Igangværende og færdige projekter under kortfristede aktiver, mens projekter og ejendomme, der indgår i koncernens ejendomsportefølje klassificeres enten som Investeringsejendomme eller som Igangværende og færdige projekter. Måling af de enkelte projekter afhænger af klassifikationen af projektet, og de af ledelsen udøvede skøn i forbindelse med klassifikation af projekter kan derfor have betydning for resultat og egenkapital i koncernen.

INDREGNING AF OMSÆTNING

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

NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har tre forretningsområder, som omfatter:

- Ejendomsportefølje
- Development-aktiviteter
- Restaktiviteter

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

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

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

Koncernens restaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark, bortset fra shoppingcentret Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen, og Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet, som begge indgår i koncernens ejendomsportefølje.

Outlet Arena Moravia er med virkning fra den 1. februar 2021 overført fra restaktivitet til ejendomsportefølje ud fra en vurdering af, at tidshorizonten for at afhænde centret er længere, end hensigten er med restaktiviteterne. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

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
31.1.2022				
Nettoomsætning til eksterne kunder	55,2	78,2	1,1	134,5
Nedskrivninger af igangværende og færdige projekter	-30,1	-2,5	0,0	-32,6
Nedskrivninger af leasingaktiver, indeholdt i projektomkostninger	0,0	-3,0	0,0	-3,0
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	1,0	0,0	0,0	1,0
Bruttoresultat	7,2	-9,3	0,7	-1,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	44,4	5,2	0,0	49,6
Finansielle indtægter	13,8	0,9	0,7	15,4
Finansielle omkostninger	-27,3	-4,8	-1,6	-33,7
Af- og nedskrivninger	1,0	0,7	0,1	1,8
Resultat før skat	24,4	-16,0	-2,1	6,3
Segmentaktiver	1.238,0	150,0	53,7	1.441,7
Kapitalandele i joint ventures	235,6	37,9	0,0	273,5
Segmentforpligtelser	831,0	104,3	48,3	983,6
31.1.2021				
Nettoomsætning til eksterne kunder	50,9	60,5	50,2	161,6
Nedskrivninger af igangværende og færdige projekter	-53,5	-5,0	-7,8	-66,3
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-29,1	0,0	0,0	-29,1
Bruttoresultat	-58,1	-34,9	-8,5	-101,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	19,1	-1,5	-0,2	17,4
Finansielle indtægter	22,0	0,4	0,2	22,6
Finansielle omkostninger	-31,9	-0,6	-2,4	-34,9
Af- og nedskrivninger	0,9	1,9	0,7	3,5
Resultat før skat	-63,0	-50,6	-20,2	-133,8
Segmentaktiver	1.234,8	213,8	56,1	1.504,7
Kapitalandele i joint ventures	203,7	56,6	0,0	260,3
Anlægsinvesteringer *)	0,0	0,2	0,3	0,5
Segmentforpligtelser	871,0	120,8	58,4	1.050,2

*) Anlægsinvesteringer omfatter tilgange af materielle aktiver.

Geografiske oplysninger

Agat Ejendomme har i regnskabsåret 2021/22 primært haft aktiviteter på det danske marked. Omsætningen i de enkelte lande kan i kraft af koncernens regnskabspraksis for indregning af solgte projekter variere væsentligt fra år til år.

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

	Nettoomsætning til eksterne kunder		Langfristede aktiver *)	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Danmark	112,4	94,2	507,7	518,0
Sverige	0,0	0,7	0,0	0,0
Polen	11,5	56,9	0,1	0,1
Tjekkiet	10,6	9,8	0,3	0,5
I alt	134,5	161,6	508,1	518,6

*) Langfristede aktiver omfatter materielle aktiver.

Langfristede aktiver vedrører primært koncernens investeringsejendomme, jf. note 14.

Oplysninger om væsentlige kunder

Koncernen har i 2021/22 solgt 2 projekter til enkeltstående kunder, hvor omsætningen på projektet overstiger 10 % af koncernens samlede omsætning. Omsætningen udgjorde DKK 22,5 mio. og DKK 25,6 mio. I regnskabsåret 2020/21 har koncernen solgt to projekter til enkeltstående kunder, hvor omsætningen på projektet overstiger 10 % af koncernens samlede omsætning. Omsætningen udgjorde DKK 25,6 mio. og DKK 17,2 mio.

NOTE 4. OMSÆTNING

	2021/22	2020/21
Salg af projekter og ejendomme	77,8	105,9
Salg af tjenesteydelser	2,3	4,9
Lejeindtægter	54,4	50,8
I alt	134,5	161,6

Omsætning i 2021/22 indregnet over tid eller på et bestemt tidspunkt:

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
Lejeindtægter	53,6	0,0	53,6
Salg af tjenesteydelser	1,6	0,0	1,6
Ejendomsportefølje i alt	55,2	0,0	55,2
Salg af projekter	0,0	76,7	76,7
Lejeindtægter	0,8	0,0	0,8
Salg af tjenesteydelser	0,7	0,0	0,7
Development i alt	1,5	76,7	78,2
Salg af projekter	0,0	1,1	1,1
Lejeindtægter	0,0	0,0	0,0
Salg af tjenesteydelser	0,0	0,0	0,0
Restaktiviteter i alt	0,0	1,1	1,1
Nettoomsætning i alt	56,7	77,8	134,5

2020/21:

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
Lejeindtægter	49,3	0,0	49,3
Salg af tjenesteydelser	1,6	0,0	1,6
Ejendomsportefølje i alt	50,9	0,0	50,9
Salg af projekter	0,0	57,5	57,5
Lejeindtægter	1,5	0,0	1,5
Salg af tjenesteydelser	1,5	0,0	1,5
Development i alt	3,0	57,5	60,5
Salg af projekter	0,0	48,4	48,4
Salg af tjenesteydelser	1,8	0,0	1,8
Restaktiviteter i alt	1,8	48,4	50,2
Nettoomsætning i alt	55,7	105,9	161,6

NOTE 5. PROJEKTOMKOSTNINGER

	2021/22	2020/21
Projektomkostninger	104,3	167,7
Nedskrivning af igangværende og færdige projekter	32,6	66,3
Projektomkostninger i alt	136,9	234,0

NOTE 6. PERSONALEOMKOSTNINGER

	2021/22	2020/21
Honorar til bestyrelse	1,2	1,6
Gager m.v. til moderselskabets direktion, jf. nedenfor	4,5	4,5
Øvrige gager	9,1	18,8
Bidragbaserede pensionsordninger	0,2	0,2
Andre omkostninger til social sikring	0,6	1,5
Øvrige personaleomkostninger	0,5	0,6
Personaleomkostninger i alt	16,1	27,2
Gennemsnitligt antal ansatte	18	31
Antal ansatte ultimo	16	19

Gager m.v. til moderselskabets direktion:

2021/22	Gage	Pension	I alt
Robert Andersen	2,8	0,1	2,9
Vivi Sørensen	1,6	0,0	1,6
Gager m.v. i alt	4,4	0,1	4,5
2020/21			
Robert Andersen	2,8	0,1	2,9
Vivi Sørensen	1,6	0,0	1,6
Gager m.v. i alt	4,4	0,1	4,5

Direktionen har herudover sædvanlige frie goder til rådighed, herunder fri bil. Værdien heraf udgør for 2021/22 DKK 0,1 mio. pr. direktionsmedlem (2020/21: DKK 0,1 mio. pr. direktionsmedlem).

Bidragbaserede pensionsordninger

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

Der er i regnskabsåret 2021/22 udgiftsført DKK 0,3 mio. til bidragbaserede pensionsordninger (2020/21: DKK 0,3 mio.).

Ingen ansatte i koncernen er omfattet af ydelsesbaserede pensionsordninger.

NOTE 7. HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

	2021/22	2020/21
Lovpligtig revision	0,8	1,2
Skatterådgivning	0,0	0,1
Andre ydelser	0,0	0,1
I alt	0,8	1,4

Der er ikke afholdt udgifter til ikke-revisionsydelser til de generalforsamlingsvalgte revisorer i året (2020/21: DKK 0,2 mio.).

NOTE 8. 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 27.

Koncernens væsentlige joint ventures består af følgende:

	Hjemsted	Ejer- og stemmeandel		Aktivitet
		31.1.22	31.1.21	
Ringsted Outlet Center P/S	Danmark	50 %	50 %	Ejendomsportefølje
Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling	Danmark	50 %	50 %	Udvikling af fast ejendom/ ejendomsportefølje
Kommanditaktieselskabet Østre Havn	Danmark	50 %	50 %	Udvikling af fast ejendom
SporbyenScandia P/S	Danmark	50 %	50 %	Udvikling af fast ejendom
BROEN Shopping A/S	Danmark	35 %	35 %	Ejendomsportefølje
SC Administration A/S	Danmark	45 %	0 %	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 2021/22 eller akkumuleret.

2021/22	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	8,9	25,2	0,0	41,8	37,6		
Værdiregulering investeringsejendomme	0,0	59,6	0,0	0,0	1,3		
Finansielle udgifter	1,7	4,6	0,0	0,4	13,9		
Skat af årets resultat	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0		
Årets resultat	-6,2	74,0	2,9	18,6	19,2	0,2	
Totalindkomst i alt	-6,2	74,0	2,9	18,6	19,2	0,2	
Koncernens andel af årets resultat	-3,1	37,0	1,4	9,3	6,7	0,1	51,4
Koncernreguleringer (avancer/tab m.v. ved salg af joint ventures)	-3,2	0,0	0,0	1,4	0,0	0,0	-1,8
Indtægter af kapitalandele i joint ventures i alt	-6,3	37,0	1,4	10,7	6,7	0,1	49,6
Koncernens andel af årets totalindkomst	-6,3	37,0	1,4	10,7	6,7	0,1	49,6
Modtaget udbytte	0,0	10,0	3,5	28,0	0,0	0,0	

Det gennemsnitlige antal ansatte i koncernens joint ventures udgjorde i regnskabsåret 2021/22: 10 (2020/21: 10).

Koncernregnskab

31.1.2022	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	403,8	0,6	0,0	816,4	0,0	
Kortfristede aktiver	79,7	28,3	2,2	70,1	2,4	0,7	
Langfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	0,0	0,0	0,0	0,0	377,0	0,0	
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	41,9	91,9	0,7	31,1	248,5	0,0	
Øvrige langfristede forpligtelser	1,5	0,0	0,0	6,7	392,6	0,0	
Øvrige kortfristede forpligtelser	44,7	92,5	0,7	32,0	253,1	0,0	
Likvide beholdninger	23,0	19,8	2,1	44,1	0,2	0,0	
Egenkapital	33,5	339,6	2,1	31,4	173,1	0,7	
Agat Ejendommens andel af egenkapital	16,7	169,8	1,0	15,7	60,6	0,3	264,0
Koncernreguleringer m.v.	0,0	0,0	0,0	5,5	0,0	0,0	5,5
Kapitalandele i joint ventures	16,7	169,8	1,0	21,2	60,6	0,3	269,5
2020/21	Sporby- enScandia P/S	Ringsted Outlet Cen- ter P/S	Kommandit- aktieselska- bet Danlink Udvikling	Kommandit- aktieselska- bet Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væ- sentlige joint ventures	I alt
Ejerandel	50 %	50 %	50 %	50 %	35 %		
Totalindkomstopgørelse							
Omsætning	0,0	22,9	0,0	4,8	36,8		
Værdiregulering investeringsejendomme	0,0	59,8	0,0	0,0	-51,4		
Finansielle indtægter	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0		
Finansielle udgifter	1,9	4,5	0,3	0,1	13,9		
Skat af årets resultat	0,0	0,2	0,0	0,0	4,4		
Årets resultat	-3,0	72,5	4,3	2,3	-43,2	-0,4	
Totalindkomst i alt	-3,0	72,5	4,3	2,3	-43,2	-0,4	
Koncernens andel af årets resultat	-1,5	36,3	2,1	1,1	-15,1	-0,2	22,7
Koncernreguleringer (avancer/tab m.v. ved salg af joint ventures)	0,0	-4,8	0,0	-0,4	-0,1	0,0	-5,3
Indtægter af kapitalandele i joint ventures i alt	-1,5	31,5	2,1	0,7	-15,2	-0,2	17,4
Koncernens andel af årets totalindkomst	-1,5	31,5	2,1	0,7	-15,2	-0,2	17,4
Modtaget udbytte	0,0	0,5	24,5	10,5	0,0	0,0	

Koncernregnskab

31.1.2021	Sporby- enScandia P/S	Ringsted Outlet Cen- ter P/S	Komman- dit-aktie- selskabet Danlink Udvikling	Kommandit- aktieselska- bet Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væ- sentlige joint ventures	I alt
Balance							
Langfristede aktiver	0,0	344,2	0,9	0,0	777,8	0,0	
Kortfristede aktiver	100,7	33,7	7,6	111,0	5,1	0,0	
Langfristede forpligtelser undta- gen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	0,0	0,0	0,0	0,0	401,8	0,0	
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte for- pligtelser	54,8	90,4	1,4	64,1	247,5	0,0	
Øvrige langfristede forpligtelser	2,1	0,0	0,0	0,0	417,5	0,0	
Øvrige kortfristede forpligtelser	59,0	92,3	2,4	73,2	251,6	0,0	
Likvide beholdninger	8,4	23,6	7,6	1,2	0,5	0,0	
Egenkapital	39,6	285,6	6,1	37,8	113,8	0,0	
Agat Ejendommens andel af egen- kapital	19,8	142,8	3,1	18,9	39,8	0,0	224,4
Koncernreguleringer m.v.	0,0	0,0	0,0	17,9	18,0	0,0	35,9
Kapitalandele i joint ventures	19,8	142,8	3,1	36,8	57,8	0,0	260,3

NOTE 9. FINANSIELLE INDTÆGTER

	2021/22	2020/21
Renteindtægter fra joint ventures	5,8	5,5
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0,0	0,1
Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris	5,8	5,6
Øvrige renteindtægter	0,0	0,1
Gevinst ved ændring af lånevilkår	8,2	16,5
Valutakursgevinster, reklassificeret fra egenkapital via anden totalindkomst	0,7	0,2
Gevinst på finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem resultatet	0,7	0,2
Finansielle indtægter i alt	15,4	22,6

NOTE 10. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	2021/22	2020/21
Renteomkostninger til kreditinstitutter	27,3	32,4
Øvrige renteomkostninger	6,5	1,5
Renteomkostninger vedrørende leasingforpligtelser	0,5	0,2
Øvrige finansieringsomkostninger	0,0	0,5
Renter på finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris	34,3	34,6
Valutakurstab og kurstab værdipapirer	0,1	0,5
Heraf aktiverede finansieringsomkostninger	-0,7	-0,5
Tab på finansielle aktiver målt til dagsværdi via anden totalindkomst	0,0	0,1
Valutakurstab, reklassificeret fra egenkapital via anden totalindkomst	0,0	0,2
Finansielle omkostninger i alt	33,7	34,9

Til aktivering af renter på igangværende projekter anvendes en rentesats på 1,0 - 6,0 % afhængigt af rentesatsen på de enkelte projektkreditter (2020/21: 1,0 - 6,0 %).

NOTE 11. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	2021/22	2020/21
Regulering vedrørende skat for tidligere regnskabsår	0,0	0,1
Ændring i udskudt skat	2,0	5,0
Skat af årets resultat	2,0	5,1
<i>Skat af årets resultat kan forklares således:</i>		
Beregnet skat ved dansk skatteprocent på 22 % (2020/21: 22 %)	1,4	-29,4
Afvigelse skatteprocent i udenlandske dattervirksomheder	-1,3	2,9
Regulering vedrørende tidligere regnskabsår	0,0	0,1
Skatteeffekt af:		
Ikke-skattepligtige indtægter/udgifter	15,4	0,1
Tab af underskud nedskrevet tidligere år	8,5	29,1
Ændring i nedskrivning af skatteaktiver, inkl. tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger		
vedrørende dette års tabte underskud	-22,0	2,3
Skat af årets resultat	2,0	5,1
Effektiv skatteprocent	32,1 %	-3,8 %

NOTE 12. RESULTAT PR. AKTIE I DKK

	2021/22	2020/21
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,0	-1,4
Årets resultat	4,3	-138,9
Aktionærernes andel af årets resultat	4,3	-138,9
Gennemsnitligt antal aktier i omløb a nom. DKK 1	117.783.335	100.753.389

NOTE 13. UDBYTTE

Der er ikke i 2021/22 udbetalt udbytte for regnskabsåret 2020/21 til selskabets aktionærer. På den ordinære generalforsamling foreslår bestyrelsen, at der ikke udloddes udbytte til selskabets aktionærer for regnskabsåret 2021/22.

NOTE 14. INVESTERINGSEJENDOMME

	31.1.2022	31.1.2021
Kostpris pr. 1. februar	599,0	586,2
Tilgang i året, overført fra projektbeholdning	0,8	19,9
Afgang i året	-10,6	-7,1
Kostpris pr. 31. januar	589,2	599,0
Opskrivninger pr. 1. februar	0,0	0,0
Årets opskrivninger	1,1	0,0
Opskrivninger pr. 1. februar	1,1	0,0
Nedskrivninger pr. 1. februar	84,0	55,0
Årets nedskrivninger	0,0	29,0
Nedskrivninger pr. 31. januar	84,0	84,0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	506,3	515,0
Lejeindtægter, investeringsejendomme	29,3	28,2
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-5,0	-7,9
Direkte driftsomkostninger, ikke udlejede arealer	-2,7	-1,7
Nettoindtægter fra investeringsejendomme før finansielle poster og skat	21,6	18,6
<i>Afstemning til dagsværdi:</i>		
Investeringsejendomme, jf. ovenfor	506,3	515,0
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	17,1	20,5
Dagsværdi af investeringsejendomme	523,4	535,5

Investeringsejendomme:

	Beliggenhed	Ejerandel i %	Anskaffelsesår	m ²
Sillebroen Shopping, Frederikssund	Danmark	100%	2010	26.400
Lejligheder, Strædet, Køge	Danmark	100%	2019	400
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	Danmark	100%	*) 2020	600

*) Overført fra Igangværende og færdige projekter til Investeringsejendomme i december 2020.

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi (Dagsværdihierarki: Niveau 3). Værdiansættelsen af ejendomme er baseret på en discounted cashflow-model over en 10-årig periode, hvor de fremtidige pengestrømme tilbage-diskonteres til nutidsværdi. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af forventede lejeindtægter og driftsomkostninger og har medført værdireguleringer i regnskabsåret 2021/22 på DKK 1,1 mio. (2020/21: DKK -29 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 %
2021/22		
Danske investeringsejendomme, retail	1.500	6,00
Danske investeringsejendomme, boliger	1.444	4,25
2020/21		
Danske investeringsejendomme, retail	1.500	6,00
Danske investeringsejendomme, boliger	1.426	4,25

I beregningerne indgår endvidere sædvanlig indeksering af huslejen og en standard strukturel tomgang på 5 % for retail-ejendomme og 3 % for boligejendomme.

En stigning i afkastkravet vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi. En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en lavere dagsværdi på DKK 21,0 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.

Fremtidig minimumshusleje for uopsigelige huslejekontrakter:

	31.1.2022	31.1.2021
Inden for et år fra balancedagen	23,6	23,3
Mellem et og fem år fra balancedagen	54,4	59,9
Efter fem år fra balancedagen	12,2	17,1
I alt	90,2	100,3

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

NOTE 15. UDSKUDT SKAT

	31.1.2022	31.1.2021
Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser netto pr. 1. februar	21,4	24,4
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-2,0	-5,0
Årets udskudte skat indregnet i anden totalindkomst	-0,1	2,0
Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser netto pr. 31. januar	19,3	21,4
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	-0,1	-0,2
Andre langfristede aktiver	32,0	35,4
Kortfristede aktiver	34,9	46,3
Hensatte forpligtelser	16,7	16,9
Midlertidige forskelle	83,5	98,4
Værdi af skattemæssige underskud	255,4	264,6
Nedskrivning af skatteaktiver	-319,6	-341,6
I alt	19,3	21,4
Udskudt skat er indregnet i balancen således:		
Udskudte skatteaktiver	19,3	21,4
<i>Udskudte skatteaktiver der ikke er indregnet i balancen:</i>		
Værdi af skattemæssige underskud	257,0	275,7
Andre langfristede aktiver	32,2	34,2
Kortfristede aktiver	29,1	30,6
Hensatte forpligtelser	1,3	1,1
I alt	319,6	341,6
<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.

31.1.2022	Udskudte skatteaktiver/ skatteforpligtel- ser netto pr. 1. februar	Indregnet i resultatet	Indregnet i anden totalind- komst	Valutakurs re- gulering primo	Udskudte skat- teaktiver/ skatteforpligtel- ser netto pr. 31. januar
Materielle aktiver	-0,2	0,1	0,0	0,0	-0,1
Andre langfristede aktiver	35,4	-3,0	-0,1	-0,3	32,0
Kortfristede aktiver	46,3	-12,0	0,0	0,6	34,9
Hensatte forpligtelser	16,9	-0,2	0,0	0,0	16,7
Midlertidige forskelle	98,4	-15,1	-0,1	0,3	83,5
Værdi af skattemæssige underskud	264,6	-9,2	0,0	0,0	255,4
Nedskrivning af skatteaktiver	-341,6	22,3	0,0	-0,3	-319,6
I alt	21,4	-2,0	-0,1	0,0	19,3

Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst:

Skat af valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	-0,1
I alt	-0,1

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

Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst:

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

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

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

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

NOTE 16. IGANGVÆRENDE OG FÆRDIGE PROJEKTER

	31.1.2022	31.1.2021
Igangværende og færdige projekter	928,0	927,0
Modtagne acotobetalinge	-22,0	-0,3
Nedskrivninger	-483,1	-450,6
Igangværende og færdige projekter i alt	422,9	476,1
<i>Der specificeres således:</i>		
Ejendomsportefølje	310,6	339,9
Udviklingsprojekter og grunde (development)	59,3	82,3
Øvrige grunde og projekter (restaktiviteter)	53,0	53,9
Igangværende og færdige projekter i alt	422,9	476,1

Bogført værdi af igangværende og færdige projekter nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi udgør DKK 388,0 mio. (2020/21: DKK 423,5 mio.), hvoraf DKK 53,0 mio. vedrører restaktiviteter (2020/21: DKK 53,9 mio.).

Kontraktaktiver

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

Kontraktaktiver med indregning på et bestemt tidspunkt	18,2	7,7
Kontraktaktiver i alt	18,2	7,7
Øvrige projekter	404,7	468,4
Igangværende og færdige projekter i alt	422,9	476,1

Koncernen har hverken pr. 31. januar 2022 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 2021/22 indregnet omsætning vedrørende arbejde udført i regnskabsåret 2020/21.

Væsentlige ændringer i kontraktaktiver m.v.

Værdien af kontraktaktiver i koncernen kan variere meget fra år til år, idet det afhænger af, hvordan de enkelte projektsalg aftales med kunden. Sædvanligvis sker der overdragelse af kontrol med aktivet til kunden, når projektet er færdigopført og leveres til kunden, hvor kunden samtidig hermed betaler for projektet. Der er ikke pr. 31. januar 2022 væsentlige ændringer i omfanget af kontraktaktiver i forhold til året før.

Uopfyldte leveringsforpligtelser vedrørende entreprisekontrakter

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

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

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

NOTE 17. AKTIEKAPITAL

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

	31.1.2022	31.1.2021
Antal aktier pr. 1. februar	117.783.335	98.153.335
Kapitalforhøjelse i året	0	19.630.000
Antal aktier pr. 31. januar	117.783.335	117.783.335

Koncernen har hverken i regnskabsåret 2021/22 eller sammenligningsåret ejet egne aktier.

NOTE 18. 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 2020	-0,1	-4,0	-17,2	-21,3
Anden totalindkomst:				
Værdiregulering af finansielle aktiver	0,1	0,0	0,0	0,1
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-1,7	-1,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,4	0,0	0,4
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	2,0	2,0
Andre reserver pr. 31. januar 2021	0,0	-3,6	-16,9	-20,5
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-0,6	-0,6
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-0,7	-0,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,7	0,0	0,7
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Andre reserver pr. 31. januar 2022	0,0	-2,9	-18,3	-21,2

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 rentefordækningsforretninger 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 19. KREDITINSTITUTTER

	31.1.2022	31.1.2021
Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	459,0	479,6
Kortfristede gældsforpligtelser	402,0	397,0
Gæld til kreditinstitutter i alt	861,0	876,6
Dagsværdi	860,0	876,6
Regnskabsmæssig værdi	861,0	876,6

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	
			2021/22	2020/21	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
Bank DKK	2022-2051	variabel	0,6 - 5,25 %	0,6 - 4,8 %	170,5	156,2	170,5	156,2
Bank DKK	2023	fast	2-4 %	1,0 - 5,0 %	440,4	452,3	440,4	452,2
Bank DKK	2049-2051	fast	1,8 - 1,9 %	1,8 - 1,9 %	13,4	20,5	12,4	20,6
Bank EUR	2022-2023	variabel	1,4 - 3,2 %	1,4 - 3,4 %	236,7	247,6	236,7	247,6
I alt					861,0	876,6	860,0	876,6

	31.1.2022	31.1.2021
Det samlede fald, DKK 15,6 mio., i gæld til kreditinstitutter (2020/21: DKK 67 mio.) er indregnet i pengestrømsopgørelsen således:		
Afdrag/optagelse kreditinstitutgæld, netto	18,9	58,2
Kursreguleringer	-0,2	1,2
Gevinst ved låneomlægning	8,2	16,5
Forskydning i periodiserede renter	-11,3	-8,9
I alt	15,6	67,0

NOTE 20. HENSATTE FORPLIGTELSE

	31.1.2022	31.1.2021
Hensatte forpligtelser pr. 1. februar	71,5	52,6
Anvendt i året	-19,0	-0,1
Hensat for året	0,0	19,0
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	52,5	71,5
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
0 - 1 år	52,5	55,5
1 - 5 år	0,0	16,0
Hensatte forpligtelser i alt	52,5	71,5

Hensatte forpligtelser vedrører reservationer til risiko for tab i relation til uafklarede kommercielle forhold i et tidligere gennemført projekt.

NOTE 21. ANDEN GÆLD

	31.1.2022	31.1.2021
Medarbejderrelateret gæld	2,6	5,2
Feriepengeforpligtelser	0,7	2,1
Afledte finansielle instrumenter (sikringsinstrumenter)	0,5	1,2
Øvrig gæld	14,3	15,1
Anden gæld i alt	18,1	23,6
<i>Fordelt således under forpligtelser:</i>		
Kortfristede forpligtelser	18,1	23,6
Anden gæld i alt	18,1	23,6

Den regnskabsmæssige værdi af medarbejderrelateret gæld vedrørende løn, A-skat, sociale bidrag, feriepenge, 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 22. EVENTUALAKTIVER, -FORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**EVENTUALAKTIVER**

Eventualaktiv i form af ikke indregnede udskudte skatteaktiver fremgår af note 15.

EVENTUALFORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

	31.1.2022	31.1.2021
Kautions- og garantiforpligtelse for joint ventures	49,1	162,3
Øvrige kautions- og garantiforpligtelser	7,6	7,6
Regnskabsmæssig værdi af igangværende og færdige projekter stillet til sikkerhed for kreditinstitutter	360,8	372,7
Regnskabsmæssig værdi af indeståender på sikringskonti m.v., kapitalandele, tilgodehavender og investeringsejendomme som er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter	777,1	765,7

Tal i parentes nedenfor er sammenligningstal for 2020/21.

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

Projektbeholdningen i koncernen udgør DKK 422,9 mio. (DKK 476,1 mio.), hvoraf DKK 360,8 mio. (DKK 372,7 mio.) er stillet til sikkerhed for de kreditinstitutter, der har bevilget byggekreditter eller kreditforeningslån. Regnskabsmæssig værdi af indeståender på sikringskonti m.v. og andre aktiver, DKK 777,1 mio. (DKK 765,7 mio.), består af afgivet sikkerhed i sikringskonti m.v. DKK 46,6 mio. (DKK 46,3 mio.), investeringsejendomme DKK 506,3 mio. (DKK 515,0 mio.), kapitalandele i joint ventures, DKK 187,2 mio. (DKK 165,5 mio.), og tilgodehavender, DKK 37,0 mio. (DKK 38,9 mio.).

Agat Ejendomme har indgået entreprisekontrakter til opførelse af projekter. Den totale resterende entreprisum udgør DKK 25,8 mio. (DKK 12,9 mio.).

Der er ydet sædvanlige arbejdsgarantier vedrørende udførte byggearbejder. Garantierne er ydet via kautionsforsikrings-selskab. 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.

På et projekt solgt i tidligere regnskabsår udestår fortsat 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 enkelte tvister og voldgiftssager. Ledelsen har foretaget en vurdering af de enkelte forhold og på den baggrund foretaget reservationer til imødegåelse heraf. Uanset at ledelsen mener at have vurderet alle betydende risici, er der risiko for, at der kan komme afvigelser.

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

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

NOTE 23. 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 2022 udgør soliditeten 31,8 % (31.1.21: 30,2 %).

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 2021/22 misligholdt låneaftaler.

KATEGORIER AF FINANSIELLE INSTRUMENTER

	31.1.2022	31.1.2021
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	6,6	8,0
Tilgodehavender hos joint ventures	112,6	104,9
Andre tilgodehavender	5,4	8,5
Likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti	48,1	64,8
Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris	172,7	186,2
Værdipapirer	9,4	9,0
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem resultatet	9,4	9,0
Kreditinstitutter	861,0	876,6
Leverandørgæld	25,8	67,4
Anden gæld	17,6	22,4
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	904,4	966,4
Afledte finansielle instrumenter indgået i forbindelse med renteaftækninger	0,5	1,2
Sikringsinstrumenter	0,5	1,2

KONCERNENS RISIKOSTYRINGSPOLITIK

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

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 2021/22 eller sammenligningsåret indgået terminsforretninger eller andre finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici.

RENTERISICI

Cirka halvdelen af koncernens rentebærende gæld er variabelt forrentet. Koncernen har pr. 31. januar 2022 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.

LIKVIDITETSISICI

Koncernen styrer løbende sine likviditetsrisici ved anvendelse af rullende korttidslividitetsbudgetter 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 optimering af eksisterende finansieringsaftaler.

KREDITRISICI

I forbindelse med salg af koncernens projekter overgår ejendomsretten til projekter først til investor på betalingstidspunktet. Salg af 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. Som sikkerhed for tilgodehavender hos lejere ligger der i langt de fleste tilfælde deposita eller andre garantier, hvilket indgår i vurderingen af eventuelle nedskrivningsbehov. Vurderingen foretages individuelt for hvert tilgodehavende. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender nedskrevet til nettorealisationsværdi udgør DKK 1,0 mio. (31.1.21: DKK 4,4 mio.).

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.

Der er hverken i regnskabsåret 2021/22 eller sammenligningsåret foretaget nedskrivninger på øvrige finansielle aktiver.

VALUTARISICI VEDRØRENDE INDREGNEDE AKTIVER OG FORPLIGTELSE

	Likvider, deponeringskonti og værdipapirer	Tilgodehavender	Gældsforpligtelser	Usikret netto position
2021/22				
EUR	0,0	0,5	0,0	0,5
PLN	9,1	7,5	-4,7	11,9
CZK	5,0	8,9	-6,7	7,2
31.1.2022	14,1	16,9	-11,4	19,6
2020/21				
EUR	0,0	0,9	0,0	0,9
PLN	7,7	10,2	-5,3	12,6
CZK	0,4	2,8	-19,0	-15,8
31.1.2021	8,1	13,9	-24,3	-2,3

Egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving	2021/22	2020/21
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,0	-0,1
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,6	1,2
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,9	-1,0
Resultatets følsomhed overfor valutakursudsving	2021/22	2020/21
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,0	-0,1
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,6	1,2
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,9	-1,0

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

RENTERISICI OG REVURDERINGS- ELLER FORFALDSTIDSPUNKTER VEDRØRENDE FINANSIELLE AKTIVER OG FORPLIGTELSE

2021/22	Revurderings-/forfaldstidspunkt			I alt	Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år	> 5 år		
Andre værdipapirer og kapitalandele, kortfristede	9,4	0,0	0,0	9,4	0 %
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	6,6	0,0	0,0	6,6	0 %
Tilgodehavender hos joint ventures	6,0	106,6	0,0	112,6	0 - 6 %
Andre tilgodehavender	5,4	0,0	0,0	5,4	0 %
Indestående hos kreditinstitutter (likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti)	48,1	0,0	0,0	48,1	0 - 1 %
Leverandørgæld	-25,8	0,0	0,0	-25,8	0 %
Anden gæld	-18,1	0,0	0,0	-18,1	0 %
Gæld til kreditinstitutter	-329,2	-514,7	-17,1	-861,0	0,6 - 5,25 %
Leasingforpligtelser	-4,9	-12,0	-3,9	-20,8	4 %
Rentebetalinger på lån	-14,2	-13,3	-3,4	-30,9	
I alt pr. 31. januar 2022	-316,7	-433,4	-24,4	-774,5	

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

Dagsværdien pr. 31. januar 2022 af udestående renteswaps indgået til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån udgør DKK 0,5 mio. Renteswap-aftalen udløber i marts 2023. Resultatopgørelsen er hverken i regnskabsåret 2021/22 eller i sammenligningsåret påvirket af ineffektivitet i afdækningen.

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende koncernens variabelt forrentede bankindestående og gæld til kreditinstitutter for et fuldt år medføre en negativ indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital på DKK 2,8 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2020/21 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 2,7 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 Ejendomes likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede driftskreditfaciliteter.

	31.1.2022	31.1.2021
Likviditetsreserven sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	1,5	18,5
Udnyttede driftskreditfaciliteter	14,6	34,0
I alt	16,1	52,5
Deponerede midler til senere frigivelse	46,6	46,3
Likviditetsreserve i alt	62,7	98,8
	31.1.2022	31.1.2021
Koncernens netto rentebærende gæld sammensætter sig således:		
Gæld til kreditinstitutter	861,0	876,6
Anden gæld	0,0	14,8
Tilgodehavender hos joint ventures	-112,6	-104,9
Likvider og deponeringskonti	-48,1	-64,8
Netto rentebærende gæld i alt	700,3	721,7

NOTE 24. 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 27.

	2021/22	2020/21
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):		
Bestyrelshonorar	1,2	1,6
Vederlag til direktionen, jf. note 6	4,5	4,5
Joint ventures:		
Honorarindtægter	2,1	2,9
Renteindtægter	5,8	5,5
Tilgodehavender (saldo)	112,6	104,9
Associerede virksomheder:		
Honorarindtægter	0,1	0,1
Renteindtægter	0,0	0,1

Der er for joint ventures stillet kautioner og sikkerheder, jf. note 22.

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 hverken i regnskabsåret 2021/22 eller sammenligningsåret realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter eller foretaget nedskrivning af tilgodehavender hos nærtstående parter.

NOTE 25. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt begivenheder, som i væsentligt omfang påvirker koncernens finansielle stilling. Den aktuelle geopolitiske usikkerhed og ulykkelige situation i Ukraine har imidlertid indtil videre ført voldsomme prisstigninger med sig både i form af historisk høje energipriser og betydelige prishop på andre varer, herunder dagligvarer. Fortsætter dette høje prisniveau, uden at lønnen følger med, kan det betyde, at de enkelte forbrugere får færre penge til rådighed til øvrige forbrugsvarer. Det kan medføre lavere besøgs- og omsætningstal i shopping- og outletcentre og eventuelt medføre fald i koncernens lejeindtægter og i sidste ende kan situationen få betydning for værdiansættelserne af koncernens ejendomme.

NOTE 26. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Bestyrelsen har den 29. marts 2022 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 26. april 2022.

NOTE 27. 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%	Euro Mall Polska XXVII Sp. z o.o.	Warszawa	100%
Agat Development A/S	Aalborg	100%	TK Czech Operations s.r.o.	Prag	100%
Kommanditaktieselsk. Frederikssund Shoppingcenter	Aalborg	100%	Euro Mall City s.r.o.	Prag	100%
Driftsselskabet Frederikssund ApS	Aalborg	100%	SIA "KK"	Riga	100%
Projektselskabet Køge Centrum P/S	Aalborg	100%	TK Development Sweden Holding AB	Stockholm	100%
Projektselskabet Køge B11/B12 P/S	Aalborg	100%	TK Development Bau GmbH	Berlin	100%
Agat Ejendomme #1 P/S	Aalborg	100%	TK Development GmbH	Berlin	100%
Komplementarselskabet Agat Ejendomme ApS	Aalborg	100%	TKH Datzeberg Grundstücksgesellschaft mbH i likv.	Berlin	100%
Euro Mall Polska X Sp. z o.o.	Warszawa	100%	TKH Oranienburg Grundstücksgesellschaft mbH	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%			

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet ved fuld konsolidering.

Joint ventures

Kommanditaktieselskabet Østre Havn	Aalborg	50%	BROEN Shopping A/S	Aalborg	35%
Østre Havn ApS	Aalborg	50%	SporbyenScandia P/S	Aalborg	50%
Ringsted Outlet Center P/S	Aalborg	50%	Sporbyen Komplementarselskab ApS	Aalborg	50%
SPV Ringsted ApS	Aalborg	50%	SporbyenScandia 3 P/S	Aalborg	50%
Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling	København	50%	SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S	Aalborg	50%
Komplementarselskabet DLU ApS	København	50%	SC Administration A/S	Aalborg	45%

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet efter den indre værdis metode.

Associerede virksomheder

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

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet efter den indre værdis metode.

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	2021/22	2020/21
Andre eksterne omkostninger		3,5	4,1
Personaleomkostninger	3	2,3	2,5
Resultat før finansiering og afskrivninger		-5,8	-6,6
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,2	0,2
Resultat af primær drift		-6,0	-6,8
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	-14,6	-156,7
Finansielle indtægter	6	30,7	31,2
Finansielle omkostninger	7	0,0	-3,0
Resultat før skat		10,1	-135,3
Skat af årets resultat	8	5,6	5,0
Årets resultat	9	4,5	-140,3
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE			
Årets resultat		4,5	-140,3
Poster som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Værdiregulering af finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindkomst		0,0	0,1
Anden totalindkomst efter skat i tilknyttede virksomheder		-0,9	2,1
Årets anden totalindkomst		-0,9	2,2
Årets totalindkomst		3,6	-138,1

Morderselskabsregnskab

BALANCE

DKK mio.	Note	31.1.2022	31.1.2021
AKTIVER			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Leasingaktiver		0,1	0,1
Materielle aktiver		0,1	0,1
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	121,2	0,0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		338,8	495,3
Finansielle aktiver		460,0	495,3
Langfristede aktiver		460,1	495,4
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Tilgodehavender hos joint ventures		0,0	0,1
Periodeafgrænsningsposter		0,2	0,2
Tilgodehavender		0,2	0,3
Andre værdipapirer og kapitalandele		9,4	9,0
Kortfristede aktiver		9,6	9,3
AKTIVER		469,7	504,7

Moderselskabsregnskab

BALANCE

DKK mio.	Note	31.1.2022	31.1.2021
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	11	117,8	117,8
Andre reserver	11	-20,9	-20,0
Overført resultat		361,2	356,7
Egenkapital		458,1	454,5
<i>Forpligtelser</i>			
Hensatte forpligtelser	12	0,0	40,1
Udsudte skatteforpligtigelser	10	3,2	3,2
Langfristede forpligtelser		3,2	43,3
Kreditinstitutter		0,1	0,0
Leverandørgæld		0,4	0,6
Selskabsskat		5,4	4,9
Leasingforpligtelser		0,1	0,1
Anden gæld		2,4	1,3
Kortfristede forpligtelser		8,4	6,9
Forpligtelser		11,6	50,2
PASSIVER		469,7	504,7

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført re- sultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2020	98,2	-22,2	482,0	558,0
Årets resultat	0,0	0,0	-140,3	-140,3
Årets anden totalindkomst	0,0	2,2	0,0	2,2
Årets totalindkomst	0,0	2,2	-140,3	-138,1
Kapitalforhøjelse	19,6	0,0	0,0	19,6
Overkurs ved emission	0,0	16,5	0,0	16,5
Emissionsomkostninger	0,0	-1,5	0,0	-1,5
Overkurs ved emission overført til frie reserver	0,0	-15,0	15,0	0,0
Egenkapital pr. 31. januar 2021	117,8	-20,0	356,7	454,5
Årets resultat	0,0	0,0	4,5	4,5
Årets anden totalindkomst	0,0	-0,9	0,0	-0,9
Årets totalindkomst	0,0	-0,9	4,5	3,6
Egenkapital pr. 31. januar 2022	117,8	-20,9	361,2	458,1

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	2021/22	2020/21
Resultat af primær drift	-6,0	-6,8
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,2	0,2
Kursreguleringer	0,3	-1,9
Ændringer i tilgodehavender	-20,3	-46,1
Ændringer i kreditorer og anden gæld	0,9	-1,9
Pengestrøm fra primær drift	-24,9	-56,5
Betalte renter m.v.	0,0	-0,8
Modtagne renter m.v.	29,7	31,2
Betalt/modtaget selskabsskat	-5,1	-7,8
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-0,3	-33,9
Udlodning fra investering i andre kapitalandele	0,3	0,4
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,0	0,2
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0,3	0,6
Optagelse af kortfristet finansiering	0,1	0,0
Nedbringelse af kortfristet finansiering	0,0	-1,1
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-0,1	-0,2
Kapitalforhøjelse	0,0	36,1
Emissionsomkostninger	0,0	-1,5
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0,0	33,3
Årets pengestrøm	0,0	0,0
Likvider, primo	0,0	0,0
Likvider, ultimo	0,0	0,0

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af moderselskabsregnskabet alene.

INDHOLDSFRTEGNELSE, NOTER TIL MODERSELSKABSREGNSKAB

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

NOTE 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for moderselskabet for 2021/22 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 ÆNDRERE STANDARDER SAMT FORTOLKNINGSBIDRAG

Moderselskabsregnskabet for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. februar 2021.

Der er med virkning fra 1. februar 2021 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2021 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i indregning og måling i årsrapporten.

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

STANDARDE OG FORTOLKNINGSBIDRAG DER ENDNU IKKE ER TRÅDT I KRAFT

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

TILFÆLDE HVOR MODERSELSKABETS REGNSKABSPRAKSIS AFVIGER FRA KONCERNENS**Omregning af fremmed valuta**

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

I resultatet indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og forholdsmæssig eliminerings 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 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.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget en række væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

KAPITALANDELE I OG TILGODEHAVENDER HOS TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

Behov for hensættelser til tab vedrørende kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er baseret på en konkret vurdering af hver enkelt virksomhed. Såfremt der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, eller at det faktiske forløb afviger fra det forventede, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2022. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2022 DKK 121,2 mio., og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2022 DKK 338,8 mio.

NOTE 3. PERSONALEOMKOSTNINGER

	2021/22	2020/21
Honorar til bestyrelse	1,2	1,6
Gager, m.v. til moderselskabets direktion	4,5	4,5
Øvrige gager og personaleomkostninger m.v.	0,6	0,4
Viderefaktureret via serviceaftaler	-4,0	-4,0
Personaleomkostninger i alt	2,3	2,5
Gennemsnitligt antal ansatte	2	2
Antal ansatte ultimo	2	2

For gage m.v. til moderselskabets direktion og honorar til bestyrelsen henvises til note 6 i koncernregnskabet.

BIDRAGSBASEREDE PENSIONSORDNINGER

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

Der er i regnskabsåret 2021/22 udgiftsført DKK 0,1 mio. til bidragsbaserede pensionsordninger (2020/21: DKK 0,1 mio).

Ingen ansatte i selskabet er omfattet af ydelsesbaserede pensionsordninger.

NOTE 4. HONORARER TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISORER

	2021/22	2020/21
Lovpligtig revision	0,4	0,7
I alt	0,4	0,7

NOTE 5. KAPITALANDELE I TILKNYTTEDE VIRKSOMHEDER

	31.1.2022	31.1.2021
Kostpris pr. 1. februar	2.147,3	2.147,3
Årets tilgang	200,0	0,0
Kostpris pr. 31. januar	2.347,3	2.147,3
Værdiregulering pr. 1. februar	-2.596,9	-2.442,3
Valutakursregulering	-0,9	2,1
Årets resultat	-14,6	-156,7
Værdiregulering pr. 31. januar	-2.612,4	-2.596,9
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-265,1	-449,6
<i>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen således:</i>		
Finansielle aktiver	121,2	0,0
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-386,3	-409,5
Hensatte forpligtelser	0,0	-40,1
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-265,1	-449,6

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode og svarer til de enkelte dattervirksomheders 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 INDTÆGTER

	2021/22	2020/21
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	29,6	31,1
Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris	29,6	31,1
Øvrige finansieringsindtægter	0,1	0,1
Gevinst på finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem resultatet	0,7	0,0
Valutakursgevinster	0,3	0,0
Finansielle indtægter i alt	30,7	31,2

NOTE 7. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

	2021/22	2020/21
Renteomkostninger til kreditinstitutter	0,0	0,2
Øvrige renteomkostninger	0,0	0,6
Renter på finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris	0,0	0,8
Tab på finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem resultatet	0,0	0,3
Valutakurstab	0,0	1,9
Finansielle omkostninger i alt	0,0	3,0

NOTE 8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	2021/22	2020/21
Aktuel selskabsskat	5,4	4,9
Regulering for skat vedrørende tidligere regnskabsår	0,2	0,1
Skat af årets resultat	5,6	5,0
<i>Skat af årets resultat kan forklares således:</i>		
Beregnet skat ved dansk skatteprocent på 22 % (2020/21: 22 %)	2,2	-29,8
Regulering vedrørende tidligere regnskabsår	0,2	0,1
<i>Skatteeffekt af:</i>		
Ikke fradragsberettigede omkostninger/ikke skattepligtige indtægter	3,2	34,7
Skat af årets resultat	5,6	5,0

NOTE 9. RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

NOTE 10. UDSKUDT SKAT

	31.1.2022	31.1.2021
Udskudt skatteforpligtelse pr. 1. februar	3,2	3,2
Udskudt skatteforpligtelse pr. 31. januar	3,2	3,2
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	3,2	3,2
Udskudt skatteforpligtelse vedrører:		
Kortfristede aktiver	3,2	3,2
Midlertidige forskelle	3,2	3,2
I alt	3,2	3,2

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

Udskudte skatteforpligtelser der ikke er indregnet i balancen:

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

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

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

Der henvises til note 17 i koncernregnskabet.

ANDRE RESERVER

	Reserve for værdireg. af fin. aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindk.	Reserve for valutakursregul. m.m. i datter- virksomheder	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2020	-0,1	-22,1	-22,2
<i>Anden totalindkomst:</i>			
Værdiregulering af finansielle aktiver	0,1	0,0	0,1
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder	0,0	2,1	2,1
Andre reserver pr. 31. januar 2021	0,0	-20,0	-20,0
<i>Anden totalindkomst:</i>			
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder	0,0	-0,9	-0,9
Andre reserver pr. 31. januar 2022	0,0	-20,9	-20,9

NOTE 12. HENSATTE FORPLIGTELSE

	31.1.2022	31.1.2021
Hensatte forpligtelser pr. 1. februar	40,1	29,9
Hensat for året	0,9	10,2
Ovf. til modregning i kapitalandele i tilknyttede virks.	-41,0	0,0
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	0,0	40,1
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
1 - 5 år	0,0	40,1
Hensatte forpligtelser pr. 31. januar	0,0	40,1

Hensættelser vedrører hensættelser til negativ egenkapital i dattervirksomheder.

NOTE 13. EVENTUALAKTIVER, -FORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSE**EVENTUALAKTIVER**

Selskabet har ingen eventualaktiver.

EVENTUALFORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSE

	31.1.2022	31.1.2021
Kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder	718,0	718,4
Kautioner og garantiforpligtelser for joint ventures	49,1	163,2
Regnskabsmæssig værdi af kapitalandele stillet til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter	121,2	0,0
Øvrige kautioner og garantiforpligtelser	7,6	7,6

Tal i parentes nedenfor er sammenligningstal for 2020/21.

De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. Dattervirksomhederne har pr. 31. januar 2022 udnyttet DKK 658,8 mio. (DKK 660,7 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 administrationselskab 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 2022 DKK 0,0 mio. (DKK 0 mio.).

NOTE 14. FINANSIELLE RISICI OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Kategorier af finansielle instrumenter	31.1.2022	31.1.2021
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	338,8	495,3
Tilgodehavender hos joint ventures	0,0	0,1
Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris	338,8	495,4
Værdipapirer	9,4	9,0
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem resultatet	9,4	9,0
Kreditinstitutter	0,1	0,0
Leverandørgæld	0,4	0,6
Anden gæld	2,4	1,3
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	2,9	1,9

For omtale af selskabets kapitalstyring, risikostyringspolitik, valutarisici, renterisici, likviditetsrisici og kreditrisici henvises til note 23 i koncernregnskabet.

VALUTARISICI VEDRØRENDE INDREGNEDE AKTIVER OG FORPLIGTELSE

Selskabet har ikke i regnskabsåret 2021/22 eller sammenligningsåret indgået terminkontrakter eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici i selskabet.

	Tilgodehaven- der	Usikret netto position
2021/22		
EUR pr. 31. januar 2022	388,9	388,9
SEK pr. 31. januar 2022	0,3	0,3
CZK pr. 31. januar 2022	0,1	0,1
I alt	389,3	389,3
2020/21		
EUR pr. 31. januar 2021	385,7	385,7
SEK pr. 31. januar 2021	0,3	0,3
CZK pr. 31. januar 2021	0,1	0,1
I alt	386,1	386,1
Resultatets og egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving	2021/22	2020/21
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-30,3	-30,1

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

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

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

	Revurderings-/forfaldstidspunkt			I alt	Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år			
2021/22					
Værdipapirer	9,4	0,0	9,4	0 %	
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0,0	338,8	338,8	0 - 8 %	
Kreditinstitutter	-0,1	0,0	0,0	2,8-3,0 %	
Leverandørgæld	-0,4	0,0	-0,4	0 %	
Leasingforpligtelser	-0,1	0,0	-0,1	4 %	
Anden gæld	-2,4	0,0	-2,4	0 %	
I alt pr. 31. januar 2022	6,4	338,8	345,3		
2020/21					
Værdipapirer	9,0	0,0	9,0	0 %	
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0,0	495,3	495,3	0 - 8 %	
Tilgodehavende hos joint ventures	0,1	0,0	0,1	6 %	
Leverandørgæld	-0,6	0,0	-0,6	0 %	
Leasingforpligtelser	-0,1	0,0	-0,1	4 %	
Anden gæld	-1,3	0,0	-1,3	0 %	
I alt pr. 31. januar 2021	7,1	495,3	502,4		

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning/fald i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede bankindeståender og gæld til kreditinstitutter ikke medføre nogen indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2020/21 gjorde tilsvarende sig gældende.

LIKVIDITETSRSICI

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 23 i koncernregnskabet.

MISLIGHOLDELSE AF LÅNEAFTALER

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

NOTE 15. 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 27 i koncernregnskabet.

	2021/22	2020/21
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):		
Bestyrelseshonorar	1,2	1,6
Vederlag til direktionen, jf. note 3	4,5	4,5
Joint ventures og tilknyttede virksomheder:		
Administrationshonorar til tilknyttede virksomheder (omkostning)	2,0	2,0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	29,6	31,1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (saldo)	338,8	495,3
Tilgodehavender hos joint ventures (saldo)	0,0	0,1
Omkostningsfordeling til tilknyttede virksomheder i henhold til indgåede serviceaftaler	4,0	4,0
Garantiprovision fra tilknyttede virksomheder	0,1	0,1
Kapitalforhøjelse i tilknyttede virksomheder	200,0	0,0

Kautioner og sikkerhedsstillelser for nærtstående parter fremgår af note 13.

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 16. BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der henvises til note 25 i koncernregnskabet.

NOTE 17. GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT TIL OFFENTLIGGØRELSE

Der henvises til note 26 i koncernregnskabet.