

# ÅRSRAPPORT

## 2022/23

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Resumé.....	3
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	5
Strategisk fokus.....	6
Resultatoverblik 2022/23.....	7
Ejendomsportefølje.....	7
Development.....	11
Restaktiviteter.....	12
Forventninger til 2023/24 og andre udsagn om fremtiden.....	13
Bestyrelsen.....	13
Udbytte.....	13
Begivenheder efter regnskabsårets udløb.....	14
Markedsforhold.....	14
Regnskabsberetning.....	15
Økonomiske styremål.....	17
Videnressourcer.....	17
Miljø og klimapåvirkning.....	17
Risikoforhold.....	18
Aktionærinformation.....	20
Virksomhedsledelse og bæredygtighed.....	22
Bestyrelsen.....	24
Direktionen.....	26
Ledelsespåtegning.....	27
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	28
Koncernregnskab.....	33
Moderselskabsregnskab.....	67

## RESUMÉ

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør DKK 9,3 mio. mod DKK 7,4 mio. året før. Resultatet svarer til det forventede.

Årets resultat udgør DKK -63,9 mio. mod DKK 4,3 mio. året før

Det samlede resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) på DKK -64,7 mio. er drevet af et positivt driftsresultat i ejendomsporteføljen på DKK 14,7, et resultat i development på DKK -5,4 mio., et resultat i restaktiviteter på DKK -11,4 mio. og værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporteføljen på netto DKK -62,6 mio., primært som følge af stigende afkastkrav.

Balancen udgør pr. 31. januar 2023 DKK 1.118,9 mio., og egenkapitalen udgør DKK 394,3 mio. svarende til en soliditet på 35,2 %.

Årets pengestrømme udgør DKK 55,7 mio. mod DKK -17,0 mio. året før, og Agat Ejendomme har aktuelt et tilfredsstillende likviditetsberedskab.

### STRATEGISK FOKUS

Bestyrelsen og direktionen er bevidste om, at Agat Ejendomme på flere områder fortsat er udfordret strategisk. Bestyrelsen og direktionen ønsker den bedste værdiskabelse for selskabets aktionærer, og for nuværende anses den bedste strategi herfor at være følgende:

- Fuld fokus på at forbedre NOI i ejendomsporteføljen.
- Løbende tilpasse omkostningerne i koncernen til forretningsomfanget.
- Løbende afvikle development- og restaktiviteterne (grunde).

Sideløbende hermed vil ledelsen undersøge de strategiske muligheder for at øge værdiskabelsen for selskabets aktionærer, herunder om hele eller dele af koncernens aktiviteter med fordel kan sælges.

Eventuel udbytteudlodning vil blive vurderet løbende i takt med salg af aktiver.

### EJENDOMSPORTEFØLJE

Agat Ejendomme har sammen med CapMan Real Estate solgt Ringsted Outlet Center P/S pr. 31. januar 2023 til Patrizia for DKK 390 mio. Agat Ejendommens ejerandel udgjorde 50 %. Salget har bidraget til en væsentlig nedbringelse af koncernens variabelt forrentede gæld, herunder gæld til finansiering af grunde. Netto rentebærende gæld i koncernen udgør pr. 31. januar 2023 DKK 465,8 mio. mod DKK 700,3 mio. pr. 31. januar 2022. Efter salget har Agat Ejendomme alene finansiering knyttet til afkastgenererende aktiver.

Ejendomsporteføljen udgør 90,0 % af koncernens balance.

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 2022/23 DKK -47,9 mio., fordelt med DKK 14,7 mio. i drift og netto DKK -62,6 mio. i nedskrivninger og værdireguleringer.

Nettolejeindtægterne er realiseret med DKK 55,5 mio. mod DKK 55,8 mio. året før. Sammenlignet med 2019 ligger omsætningen i koncernens centre fortsat over indeks 100, alene med en enkelt undtagelse, og omsætningen i centrene er generelt tilbage på niveauet før covid-19-pandemien.

Nedskrivninger og værdireguleringer af ejendomsporteføljen er primært en følge af de aktuelle markedsforhold, herunder høj inflation, rentestigninger og høje energipriser, og det er ledelsens vurdering, at disse forhold bl.a. har betydet stigende afkastkrav på koncernens investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme i drift.

Finansieringen af Sillebroen Shopping med en restgæld på DKK 430 mio. havde ved indgangen af regnskabsåret udløb 30. september 2023. Der er i december 2022 indgået aftale med långiver, PKA, om at forlænge restløbetiden på lånet til 30. december 2025. Lånet oppebærer en fast rente på 2 % p.a. i hele lånets restløbetid, mod at der afdrages samlet DKK 54 mio. frem til udløb.

**DEVELOPMENT**

Koncernens resultat før skat i development er negativt og udgør DKK -5,4 mio. mod DKK -16,0 mio. året før.

Development udgør pr. 31. januar 2023 6,4 % af koncernens balance og er reduceret betydeligt i regnskabsårets løb, bl.a. i forbindelse med planmæssig aflevering af et boligudlejningsprojekt i Køge til køber.

Agat Ejendomme har herefter ingen projekter under opførelse, og development-aktiviteterne vil fra næste regnskabsår ophøre som særskilt forretningsområde. De resterende grunde vil fra 1. februar 2023 blive overført til restaktiviteterne.

**FORVENTNINGER TIL 2023/24 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN**

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2023/24 et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 0-5 mio.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 7-12 mio. og
- Et resultat før skat af restaktiviteterne på i niveauet DKK -7 mio.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 13.

**Kontakt detaljer:**  
**Adm. direktør Robert Andersen**  
**Tel. +45 8896 1010**

**agat**  
ejendomme

**Udtalelser om fremtiden**

De forventninger, der er omtalt i denne årsrapport for Agat Ejendomme A/S, 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.

## Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	775,0	366,1	181,6	155,4	178,5
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-15,0	-55,4	-29,1	1,0	-25,3
Bruttoresultat	-71,6	-89,5	-101,5	-1,4	-38,9
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	35,4	29,7	17,4	49,6	-17,5
Resultat af primær drift (EBIT)	-122,8	-124,3	-121,5	24,6	-76,4
Finansiering m.v.	-27,8	-40,0	-12,3	-18,3	15,1
<b>Resultat før skat</b>	<b>-148,6</b>	<b>-163,2</b>	<b>-133,8</b>	<b>6,3</b>	<b>-61,3</b>
Årets resultat	-156,3	-191,9	-138,9	4,3	-63,9
Årets totalindkomst	-172,1	-197,1	-138,1	3,6	-63,8
Samlet balance	2.038,2	1.719,3	1.504,7	1.441,7	1.118,9
Investeringsejendomme	575,0	531,2	515,0	506,3	477,7
Projektporteføje	749,7	566,2	476,1	422,9	344,4
<b>Egenkapital</b>	<b>755,1</b>	<b>558,0</b>	<b>454,5</b>	<b>458,1</b>	<b>394,3</b>
Årets pengestrøm	1,0	-0,6	13,5	-17,0	55,7
Netto rentebærende gæld, ultimo	900,7	802,0	721,7	700,3	465,8
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (ROE)	-18,6%	-30,1%	-28,2%	0,9%	-15,0%
Soliditetsgrad (egenkapital)	37,0%	32,5%	30,2%	31,8%	35,2%
Indre værdi i DKK pr. aktie	7,7	5,7	3,9	3,9	3,3
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,6	0,7	0,5	0,5	0,6
Antal aktier ultimo	98.153.335	98.153.335	117.783.335	117.783.335	117.783.335
Gennemsnitligt antal aktier	98.153.335	98.153.335	100.753.389	117.783.335	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-1,6	-2,0	-1,4	0,0	-0,5
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	4,6	4,0	1,8	2,0	1,9

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens online version af "Anbefalinger & Nøgletal".

For definition af nøgletal henvises til koncernregnskabet 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.

## STRATEGISK FOKUS

Agat Ejendomme A/S' primære aktivitet er ejerskab og drift af ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør 90,0 % af koncernens balance.

Bestyrelsen og direktionen er bevidste om, at Agat Ejendomme på flere områder fortsat er udfordret strategisk. Bestyrelsen og direktionen ønsker den bedste værdiskabelse for selskabets aktionærer, og for nuværende anses den bedste strategi herfor at være følgende:

- Fuld fokus på at forbedre NOI i ejendomsporteføljen.
- Løbende tilpasse omkostningerne i koncernen til forretningsomfanget.
- Løbende afvikle development- og restaktiviteterne (grunde).

Sideløbende hermed vil ledelsen undersøge de strategiske muligheder for at øge værdiskabelsen for selskabets aktionærer, herunder om hele eller dele af koncernens aktiviteter med fordel kan sælges.

Eventuel udbytteudlodning vil blive vurderet løbende i takt med salg af aktiver.

<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT (OG FØR SKAT AF RESULTAT AF JOINT VENTURES) I 2022/23 (DKK MIO.)</b>		
<b>-47,9</b>	<b>-5,4</b>	<b>-11,4</b>
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter
<b>FORRETNINGSOMRÅDERNES ANDEL AF KONCERNBALANCEN</b>		
<b>90,0%</b>	<b>6,4%</b>	<b>3,6%</b>
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter
<b>EGENKAPITALBINDING I FORRETNINGSOMRÅDERNE (DKK MIO.)</b>		
<b>356,0</b>	<b>0,1</b>	<b>38,2</b>
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter

Koncernens strategiske udfordringer går særligt på:

- At koncernens investeringer i ejendomsporteføljen primært er i shopping- og outletcentre.
- At koncernens aktiviteter er spredt i flere lande med for store omkostninger til følge.
- At development- og restaktiviteter endnu ikke er solgt og fortsat skal sælges.
- At koncernens omkostninger ved at være børsnoteret – holdt op mod koncernens relativt begrænsede forretningsomfang – er store.
- At koncernen i kraft af sit forretningsomfang alene har begrænsede muligheder for at udnytte sit akkumulerede fremførbare skattemæssige danske underskud på ca. DKK 1 mia.

Endvidere handles Agat Ejendomme-aktien aktuelt med en betydelig discount i forhold til indre værdi.

### STRATEGISK FOKUS I 2023/24 I FORRETNINGSOMRÅDERNE

Bestyrelse og direktion har fortsat maksimalt fokus på at optimere og forbedre de forhold, som er umiddelbart påvirkelige, og det strategiske fokus i 2023/24 for de enkelte forretningsområder fremgår nedenfor, idet det bemærkes, at development-aktiviteterne fra næste regnskabsår vil ophøre som særskilt forretningsområde, og de resterende grunde vil fra 1. februar 2023 blive overført til restaktiviteterne.

## Ledelsesberetning

## EJENDOMSPORTEFØLJE

Antal ejendomme	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fokus på forbedring af NOI.</li> <li>• Fokus på reduktion af tomme lejemål.</li> <li>• Salg af Galeria Sandecja.</li> <li>• Nedbringe gæld.</li> </ul>
Antal kvm. (udlejningsareal i fht. ejerandel)	72.300	
Bogført værdi af porteføljen	752,9 mio.	
Bogført værdi af porteføljen i joint ventures	262,7 mio.	
Samlede aktiver	1.006,5 mio.	
Gæld	650,5 mio.	

## RESTAKTIVITETER

Antal projekter/grunde *)	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fokus på salg af de resterende 8 grunde.</li> <li>• Reduktion af omkostninger.</li> </ul>
Bogført værdi af grunde	69,2 mio.	
Bogført værdi af grunde i joint ventures	40,0 mio.	
Samlede aktiver	112,4 mio.	
Gæld	74,1 mio.	

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

## RESULTATOVERBLIK 2022/23

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør DKK 9,3 mio. mod DKK 7,4 mio. året før. Resultatet svarer til det forventede.

Årets resultat udgør DKK -63,9 mio. mod DKK 4,3 mio. året før.

Det samlede resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) er drevet af et positivt driftsresultat i ejendomsporteføljen på DKK 14,7, et resultat i development på DKK -5,4 mio., et resultat i restaktiviteter på DKK -11,4 mio. og værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporteføljen på netto DKK -62,6 mio.

Agat Ejendomes 50 %-ejerandel i Ringsted Outlet Center P/S er solgt pr. 31. januar 2023.

Resultatet er fordelt som følger:

Segment	1/2-30/4-22	1/5-31/7-22	1/8-31/10-22	1/11-31/1-23	Q1-Q4 2022/23	Guidance 2022/23	Q1-Q4 2021/22
Ejendomsportefølje	4,0	3,7	1,4	5,6	14,7	10 – 15	23,4
Development (restaktivitet fra 1.2.2023)	-2,1	0,6	-0,5	-3,4	-5,4	-5 – -10	-16,0
<b>Resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsportefølje og development</b>	<b>1,9</b>	<b>4,3</b>	<b>0,9</b>	<b>2,2</b>	<b>9,3</b>	<b>0 – 10</b>	<b>7,4</b>
Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporteføljen, netto *)	0,9	-1,0	-57,8	-4,7	-62,6	-	1,1
Restaktiviteter	-1,9	-1,1	-0,6	-7,8	-11,4	-	-2,1
<b>Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures</b>	<b>0,9</b>	<b>2,2</b>	<b>-57,5</b>	<b>-10,3</b>	<b>-64,7</b>	-	<b>6,4</b>
Skat af resultat i joint ventures	-0,5	-0,3	4,5	-0,3	3,4	-	-0,1
<b>Resultat før skat</b>	<b>0,4</b>	<b>1,9</b>	<b>-53,0</b>	<b>-10,6</b>	<b>-61,3</b>	-	<b>6,3</b>

\*) inkl. kursgevinst på kreditinstitutgæld på DKK 35,1 mio. vedrørende Galeria Sandecja, Polen, hvor aftalen med banken medfører, at gælden nedskrives til aktivernes værdi i selskabet, jf. omtalen på side 8-9.

## EJENDOMSPORTEFØLJE

Agat Ejendomme har sammen med CapMan Real Estate solgt Ringsted Outlet Center P/S pr. 31. januar 2023 til Patrizia for DKK 390 mio. Agat Ejendomes ejerandel udgjorde 50 %. Salget har bidraget til en væsentlig nedbringelse af koncernens variabelt forrentede gæld, herunder gæld til finansiering af grunde. Efter salget har Agat Ejendomme alene finansiering knyttet til afkastgenererende aktiver.

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 2022/23 DKK -47,9 mio., fordelt med DKK 14,7 mio. i drift og netto DKK -62,6 mio. i nedskrivninger og værdireguleringer.

**ÅRETS RESULTAT FØR SKAT (OG FØR SKAT I JV) I 2022/23, KVARTALSDIAGRAM (DKK MIO.)**

<b>4,9</b>	<b>2,7</b>	<b>-56,4</b>	<b>0,9</b>
Q1	Q2	Q3	Q4

**DRIFT**
**NETTOLEJEINDTÆGTER I 2022/23, KVARTALSDIAGRAM (DKK MIO.)**

<b>14,3</b>	<b>13,5</b>	<b>12,4</b>	<b>15,3</b>
Q1	Q2	Q3	Q4

Nettolejeindtægterne udgjorde i 1. halvår 2022/23 DKK 27,8 mio. mod DKK 25,9 mio. i 1. halvår året før og DKK 27,7 mio. i 2. halvår 2022/23 mod 29,9 mio. i 2. halvår året før.

Driften af centrene er i 1. halvår forbedret i forhold til sidste år, hvor centrene i overvejende grad var lukket ned fra slutningen af 2020 til ind i foråret 2021 som følge af covid-19-pandemien. Besøgstal og omsætningen i koncernens centre var i 1. halvår 2022/23 generelt på et tilfredsstillende niveau, hvor flere af koncernens centre viste en positiv udvikling.

I andet halvår 2022/23 var særligt 3. kvartal 2022/23 påvirket af de meget høje energipriser, stigende renter og den højeste inflation i mange år og derved også betydelige prisstigninger på andre varer, som påvirkede forbrugerne og disses indkøbsmønstre. Forbrugertilliden var over flere måneder den svageste i mange år, og købelysten var især i 3. kvartal 2022/23 faldende.

4. kvartal 2022/23 kom bedre ud end det foregående kvartal. Centrene præsterede fint på både besøgs- og omsætningstal, ligesom julehandlen også var tilfredsstillende.

Da store dele af centrene var nedlukkede i foråret 2021 er det ikke relevant at sammenligne besøgstal og omsætning i centrene med sidste år. Sammenlignet med 2019 ligger omsætningen i koncernens centre fortsat over indeks 100, alene med en enkelt undtagelse, og dermed er omsætningen i centrene generelt tilbage på niveauet før covid-19-pandemien.

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.

**VÆRDIREGULERINGER**

De negative værdireguleringer i 2022/23 af ejendomsporteføljen er primært en følge af de aktuelle markedsforhold, herunder høj inflation, rentestigninger og høje energipriser, og det er ledelsens vurdering, at disse forhold bl.a. har betydet stigende afkastkrav på koncernens investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme i drift.

Værdireguleringer og nedskrivninger udgør netto DKK -62,6 mio. og fremkommer således:

Værdireguleringer investeringsejendomme, netto	25,3
Nedskrivninger indeholdt i projektkomkostninger *)	37,3
Værdireguleringer indeholdt i resultat af joint ventures	35,1
I alt	97,7
Modregning af kursgevinst på kreditinstitutgæld indregnet under finansiering i resultatopgørelsen *)	35,1
<b>Værdireguleringer og nedskrivninger, netto</b>	<b>62,6</b>

\*) netto DKK 2,2 mio. som vedrører koncernens polske shoppingcenter Galeria Sandecja.

Agat Ejendomme har løbende orienteret om, at finansieringen af ejendommen Galeria Sandecja, Polen, havde udløb medio 2022. Der var igennem en længere periode drøftelser med banken om en forlængelse af løbetiden på lånet, og lånet blev i oktober 2022 forlænget til 31. januar 2024. Banken har dog krævet, at ejendommen søges solgt inden da. Ledelsen har accepteret at forestå salgsprocessen for banken, og betingelserne herfor er aftalt med banken.

Det er op til banken at tage stilling til, om de vil acceptere et salg på de vilkår og til den pris en potentiel køber måtte tilbyde.



Banken har accepteret, at banken på intet tidspunkt kan kræve indfrielse af lånet med et beløb, der overstiger værdien af aktiverne i selskabet, og selskabet vil dermed alene skulle nedbringe gælden med et beløb, der svarer til det salgsprovenu, der opnås ved et eventuelt salg.

Ejendommen er nedskrevet til forventet nettorealisationseværdi baseret på en mægler vurdering ud fra et forventet salg inden for en kort periode. Nedskrivningen udgør DKK 37,3 mio. Modsat er der ud fra den indgåede aftale med banken indregnet en kursgevinst på gælden på DKK 35,1 mio., hvorefter egenkapitalbindingen i selskabet udgør DKK 0. Denne kursgevinst er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter.

## RESULTAT OG BALANCE

Resultatet for 2022/23 kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	2022/23	2021/22
Nettolejeindtægter	33,2	35,1
Nettolejeindtægter, JV	22,3	20,7
<b>Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)</b>	<b>55,5</b>	<b>55,8</b>
Bruttoresultat i øvrigt	2,3	2,2
<b>Bruttoresultat i alt, inkl. JV</b>	<b>57,8</b>	<b>58,0</b>
Overhead-omkostninger, inkl. JV	16,3	14,0
<b>Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT) *</b>	<b>41,5</b>	<b>44,0</b>
Finansieringsudgifter, netto **)	-19,5	-13,5
Finansieringsudgifter, netto, JV	-7,3	-7,1
<b>Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) *)</b>	<b>14,7</b>	<b>23,4</b>
Værdireguleringer *)	-62,6	-29,1
Kursgevinst på kreditinstitutgæld ***)	35,1	0,0
Værdireguleringer *) indeholdt i resultat af joint ventures	-35,1	30,2
<b>Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures</b>	<b>-47,9</b>	<b>24,5</b>
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	3,4	-0,1
<b>Resultat før skat</b>	<b>-44,5</b>	<b>24,4</b>

\*) 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.

\*\*\*) 2022/23: Jf. omtale ovenfor under værdireguleringer.

DKK mio.	31.1.23	31.1.22
Balancesum	1.006,5	1.238,0
Egenkapitalbinding	356,0	407,0

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 31. januar 2023 DKK 1.015,6 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.1.23	31.1.22
Investeringsejendomme (I)	477,7	506,3
Færdigopførte ejendomme (F)	275,2	310,6
Ejendomme i joint ventures	262,7	487,8
<b>I alt</b>	<b>1.015,6</b>	<b>1.304,7</b>
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	93,8 %	94,8 %
Retail i øvrigt	4,0 %	3,1 %
Boliger	2,2 %	2,1 %

### SEGMENTFORDELING AF PORTEFØLJEN

**93,8%**

Shopping- og outletcentre

**4,0%**

Retail i øvrigt

**2,2%**

Boliger

Ejendomsporteføljen består pr. 31. januar 2023 af følgende ejendomme fordelt på i alt 93.650 m<sup>2</sup>:

Ejendom	Areal i m <sup>2</sup>	Ejerandel	Klassifikation	Aktuel udlejningsgrad
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	I	91 %
BROEN Shopping, Esbjerg	32.800	35 %	I (joint venture)	95 %
Lejligheder, Strædet, Køge	250	100 %	I	52 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	600	100 %	I	84 %
Retailpark, Aabenraa	3.200	100 %	F	100 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	F	65 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	17.500	100 %	F	100 %
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	11.700	100 %	F	76 %

#### **Sillebroen Shopping, Frederikssund**

Udlejningsgraden udgør 91 %. Der forhandles med nye lejere til centret, ligesom der fortsat arbejdes med at styrke F&B-segmentet. Agat Ejendomme arbejder desuden med at opnå mulighed for på længere sigt at kunne udvide ejendommen med ca. 4.000 m<sup>2</sup> boliger på den eksisterende grund.

#### **BROEN Shopping, Esbjerg**

Udlejningsgraden udgør nu 95 %, og der er i årets løb indgået lejekontrakter med lejere til flere butikker i centret, bl.a. med Telenor, Change og Bog & Idé/Legekæden, Matas og herretøjskæden Sams. Desuden er der i året skiftet fitnessoperatør i centret, og Fitness World er nu lejer på en 10-årig lejekontrakt. Der arbejdes videre med at forbedre udlejningssituationen i centret yderligere, og der er fortsat interesse fra potentielle nye lejere.

#### **Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen**

Som nævnt foran ønsker banken, at ejendommen sælges, og ejendommen er netop udbudt til salg.

Centret er fuldt udlejet, dog fortsat med en stor andel af midlertidige kontrakter. Fokus vil i 2023/24 være at assistere banken med et salg af ejendommen og sideløbende søge at forbedre driften af centret.

#### **Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet**

Udlejningsgraden udgør aktuelt 76 %. Flere internationale brands er repræsenteret i centret, bl.a. Adidas, Puma, Tommy Hilfiger, Gant, Guess og Levi's, og der er forhandlinger med flere betydende lejere om at åbne butikker i centret. Senest er der indgået lejekontrakt med supermarkeds kæden BILLA, og BILLA forventer at åbne i centret i december 2023.

Samtidig arbejdes med at forbedre tilkørselsforholdene til centret, og en ekstra vej med direkte adgang fra motorvejsnettet forventes etableret i løbet af 2023, og der er opnået byggetilladelse hertil.



Sillebroen Shopping, Frederikssund

## DEVELOPMENT

Development-aktiviteterne er under udfasning og udgør pr. 31. januar 2023 6,4 % af koncernens balance mod 10,4 % pr. 31. januar 2022.

Resultat før skat af koncernens development-aktiviteter udgør i 2022/23 DKK -5,4 mio. mod DKK -16,0 mio. året før. Balancen udgør pr. 31. januar 2023 DKK 72,2 mio. mod DKK 150,0 mio. pr. 31. januar 2022 og er dermed reduceret med DKK 77,8 mio., hvilket er i overensstemmelse med ledelsens ønske om at udfase development-aktiviteterne.

Det sidste projekt under opførelse, en 3.000 m<sup>2</sup> boligudlejningsejendom i Køge og solgt til Nectar Invest A/S, er afleveret til køber primo november 2022, hvorefter Agat Ejendomme som planlagt ikke længere har projekter under opførelse.

Agat Ejendomme ønsker, at de resterende fem grunde/projekter sælges, enten ved salg af byggeretter/grunde eller ved salg af ejerandele i joint ventures. Development-aktiviteterne vil fra næste regnskabsår ophøre som særskilt forretningsområde, og de resterende grunde vil fra 1. februar 2023 blive overført til restaktiviteterne.

DKK mio.	2022/23	2021/22
Omsætning	88,5	78,2
Bruttoresultat	-2,0	-9,3
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	-1,2	5,2
Omkostninger	2,7	8,0
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5,4</b>	<b>-16,0</b>

	31.1.23	31.1.22
Grunde, igangværende og færdige og projekter	30,1	59,3
Balancesum	72,2	150,0
Egenkapitalbinding	0,1	45,7

Udviklingen i projektbeholdningen i året, inkl. projekter i joint ventures, er et fald på DKK 25,9 mio., jf. skema nedenfor og er i overensstemmelse med ledelsens ønske om, at development-aktiviteterne skal udfases.

DKK mio.	31.1.23	31.1.22
Færdigopførte projekter	2,1	6,4
Igangværende byggeri	0,0	18,2
Grunde og udviklingsomkostninger	68,0	71,4
<b>I alt</b>	<b>70,1</b>	<b>96,0</b>



Ringsted Outlet - solgt pr. 31. januar 2023

**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 <sup>2</sup> )	Agats ejerandel	Status
<b>GRUNDE</b>			
SporbyenScandia, Randers	30.000	50 %	Arealet omfatter de tidligere Bombardier togfabrikker og giver mulighed for udvikling af op til forventet ca. 115-120.000 m <sup>2</sup> blandede butikker, boliger, kontorer m.v. Aktuelt er ca. 57.000 m <sup>2</sup> solgt og overdraget til investorer. Herudover er der indgået betinget aftale om salg af 24.000 m <sup>2</sup> byggeretter til boligformål. Salget forventes endeligt effektueret medio 2023.
Østre Havn, Aalborg	6.500	50 %	Resterende udviklingspotentiale, primært kontorer.
Grunde/projektmuligheder i øvrigt	4-6.000	100 %	Udviklingspotentiale, butikker og boliger

**RESTAKTIVITETER**

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består af to grunde i Polen og en grund i Letland, idet Agat Ejendomme i 2. kvartal 2022/23 solgte en grund i Letland. De resterende grunde ønskes fortsat afhændet snarest muligt. Det er dog ledelsens vurdering, at et salg af grundene kan trække ud som en konsekvens af den aktuelle geopolitiske usikkerhed i Europa.

Resultat før skat af restaktiviteterne udgør i 2022/23 DKK -11,4 mio. mod DKK -2,1 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. I årets resultat indgår et tab ved salg af en grund i Letland på DKK 1,4 mio. og en nedskrivning af en af grundene i Polen på DKK 7,0 mio.

DKK mio.	2022/23	2021/22
Omsætning	6,5	1,1
Bruttoresultat	-9,2	0,7
Omkostninger	1,2	1,9
<b>Resultat før skat</b>	<b>-11,4</b>	<b>-2,1</b>
DKK mio.	31.1.23	31.1.22
Grunde	39,1	53,0
Balancesum	40,2	53,7
Egenkapitalbinding	38,2	5,4

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

	Bogført værdi 31.1.23	Aktivitet
Grund, Bytom, Polen	23,4	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	6,1	Til salg via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	7,5	Til salg via mægler. Lokalplan er ultimo 2022 ændret til boligformål.
Øvrige	2,1	
<b>Restaktiviteter i alt</b>	<b>39,1</b>	

## FORVENTNINGER TIL 2023/24 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2023/24 et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 0-5 mio.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 7-12 mio. og
- Et resultat før skat af restaktiviteterne på i niveauet DKK -7 mio.

I resultatforventningerne indgår, at der ikke sker væsentlige ændringer i porteføljen, hverken i form af køb eller salg af ejendomme, bortset fra Galeria Sandecja, Polen, der forventes solgt ultimo året til en pris svarende til bogført værdi.

Som nævnt indledningsvist overgår koncernens development-aktiviteter til restaktiviteter pr. 1. februar 2023. Grundene i koncernens restaktiviteter genererer ingen løbende indtjening, og omkostningerne i restaktiviteterne kan derfor ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Desuden er den væsentligste del af projekterne værdiansat til forventet nettorealiseringsværdi, og et eller flere grundsalg i 2023/24 forventes derfor ikke at kunne forbedre indtjeningen i restaktiviteter væsentligt.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

### Udvikling i nettolejeindtægter

Den usikre verdenssituation og krig 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, ligesom det forhøjede renteniveau kan påvirke dette yderligere. Det kan medføre lavere besøgs- og omsætningstal i shopping- og outletcentre og eventuelt medføre en lavere indtjening i koncernens ejendomsportefølje.

### Restaktiviteter (tidligere Development)

Agat Ejendomme er fortsat involveret i enkelte tvister, retssager og uafklarede kommercielle forhold vedrørende projekter gennemført i tidligere år. 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.*

## BESTYRELSEN

Bestyrelsen består aktuelt af fire medlemmer. Tre af de nuværende medlemmer af bestyrelsen er villige til genvalg. Nuværende næstformand Michael Bruhn ønsker ikke at genopstille. Bestyrelsen vil på den ordinære generalforsamling i april 2023 indstille Peter Høltermand som kandidat til bestyrelsen. Hvis de tre nuværende medlemmer genvælges og den nye kandidat ligeledes vælges på generalforsamlingen i april forventes bestyrelsen konstitueret med Peter Thorsen som formand og Peter Høltermand som næstformand.

Peter Høltermand var gennem mange år landechef for SEB i Danmark og er nu virksomhedsrådgiver og professionelt bestyrelsesmedlem. Peter Høltermands spidskompetencer omfatter bl.a. ledelse, strategi, finansielle forhold, asset management og M&A-kompetencer. Peter Høltermand vil blive anset som uafhængigt medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsen har i forbindelse med indstillingen af Peter Høltermand som kandidat lagt særligt vægt på hans brede erfaring, netværk og kompetencer inden for de finansielle markeder samt hans strategiske kompetencer.

## UDBYTTE

Det vil blive indstillet til generalforsamlingens godkendelse, at der ikke udloddes udbytte for regnskabsåret 2022/23.

## BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets udløb, der i væsentligt omfang påvirker koncernens finansielle stilling.

## MARKEDSFORHOLD

### INVESTERINGSMARKEDET

Ejendomsmarkedet i Danmark har ændret sig markant i forhold til 2021.

På trods af Ruslands invasion af Ukraine og deraf voldsomme prisstigninger på energi og fødevarer var der rimelig aktivitet på ejendomsmarkedet i første halvår af 2022. Den fortsatte krig i Ukraine og markante renteforhøjelser fra centralbankerne for at bremse inflationen betød dog, at investorerne særligt i andet halvår 2022 blev afventende, og det medførte, at investeringsaktiviteten faldt.

Særligt de stigende renter har skabt usikkerhed for investorerne, da lånevilkårene ved køb af fast ejendom kan ændre sig markant i løbet af en købsproces, og det har i en periode sat en betydelig dæmper på efterspørgsel efter fast ejendom.

De stigende renter, mere forsigtighed hos kreditinstitutterne og øget usikkerhed i markedet har medført, at investorernes afkastkrav generelt er steget.

Det forventes, at investorer fortsat har betydelig kapital til ejendomsinvesteringer og fortsat ønsker risikospredning i sin portefølje, men der er aktuelt en afventende holdning blandt investorer. Det er ledelsens vurdering, at interessen for investering i fast ejendom vil stige i 2023 i forhold til andet halvår 2022. Investorernes afkastkrav må forventes i et vist omfang at følge den lange rente, og fortsatte rentestigninger fra centralbankerne vil kunne medføre yderligere prisfald i markedet.

Markedet for butiksejendomme var i modsætning til ejendomsmarkedet generelt negativt påvirket af bl.a. covid-19-pandemien, og afkastkravet på butiksejendomme, herunder shoppingcentre, er steget over de seneste år. De fysiske butikker har været påvirket af nedlukninger og øvrige restriktioner, ligesom ændrede indkøbsmønstre, høj inflation, lav forbrugertillid og yderligere pres fra 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.

### 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.

Detailmarkedet har oplevet større ændringer de seneste år. Hele nedlukningen i forbindelse med covid-19-pandemien, ændringer i forbrugsmønstre og påvirkninger fra online-handlen har betydet, at en række lejere fik det vanskeligt under covid-19-pandemien. Efter ophør af covid-19-restriktioner kom den fysiske detailhandel godt tilbage, og omsætningen i centrene har genvundet niveauet fra 2019.

Den efterfølgende og fortsat usikre verdenssituation og krig i Ukraine har medført høje energipriser, stigende renter og den højeste inflation i mange år og derved også betydelige prisstigninger på andre varer, som har påvirket og fortsat påvirker forbrugerne og disses indkøbsmønstre. Forbrugertilliden var over flere måneder den svageste i mange år, og købelysten var især i 3. kvartal 2022/23 lav. Forbrugertilliden er efterfølgende steget, men befinder sig fortsat på et lavt niveau.

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.

Lavere rådighedsbeløb hos forbrugerne, ændrede forbrugsmønstre og fortsat pres fra onlinehandel kan betyde, at der bliver lavere efterspørgsel efter butiksljemål. Det er dog ledelsens vurdering, at særligt de kapitalstærke danske kæder fortsat ønsker butikker i de forskellige centre, og de vil være med til at tiltrække andre lejere til centrene. Forbrugerne ønsker i højere grad end tidligere også at bruge centrene til oplevelser, og det er afgørende, at lejermikset i det enkelte

centre opfylder dette behov.

Samlet set er det ledelsens vurdering, at lejeniveauet i de områder, hvor koncernens centre er placeret på kort sigt, vil være stabilt.

## REGNSKABSBERETNING

### RESULTAT

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens forretningsområder ejendomssporteføje og development udgør DKK 9,3 mio. i 2022/23 mod DKK 7,4 mio. året før. Årets samlede resultat udgør DKK -63,9 mio. mod DKK 4,3 mio. året før.

### Omsætning

Omsætningen er i 2022/23 realiseret med DKK 178,5 mio. mod DKK 155,4 mio. i sammenligningsåret.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør DKK -38,9 mio. mod DKK -1,4 mio. året før. I bruttoresultatet indgår værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK -25,3 mio. og nedskrivninger på øvrige ejendomme og grunde på DKK 54,6 mio., hvor Galeria Sandecja, Polen, er den væsentligste med DKK 37,3 mio.

### Indtægter af kapitalandele i joint ventures

Resultat af joint ventures udgør DKK -17,5 mio. mod DKK 49,6 mio. i sammenligningsåret. Resultat af joint ventures er påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK -35,1 mio.

### Omkostninger

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 20,0 mio. mod DKK 23,6 mio. i 2021/22. Faldet i omkostningerne, ca. 15 %, er en konsekvens af ledelsens fortsatte fokus på at reducere omkostningerne i koncernen.

### Nettofinansieringsudgifter

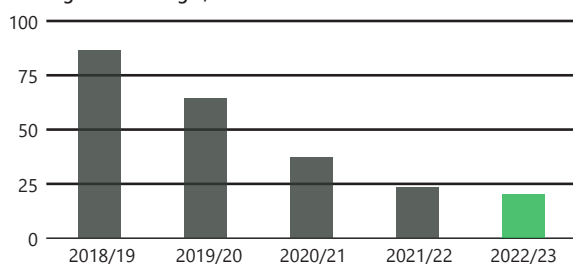
Nettofinansieringsudgifterne udgør i regnskabsåret 2022/23 en indtægt på DKK 15,1 mio. mod en udgift på DKK 18,3 mio. året før.

I 2022/23 indgår en kursgevinst på gæld til kreditinstitutter på DKK 35,1 mio. vedrørende Galeria Sandecja. Banken har accepteret, at banken på intet tidspunkt kan kræve indfrielse af lånet med et beløb, der overstiger værdien af aktiverne i selskaber, og selskabet vil dermed alene skulle nedbringe gælden med et beløb, der svarer til det salgsprovenu, der opnås ved et eventuelt salg. Ejendommen er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi baseret på en mægler vurdering ud fra et forventet salg inden for en kort periode. Nedskrivningen udgør DKK 37,3 mio. Modsat er der ud fra den indgåede aftale med banken indregnet en kursgevinst på gælden på DKK 35,1 mio., hvorefter egenkapitalbindingen i selskabet udgør DKK 0.

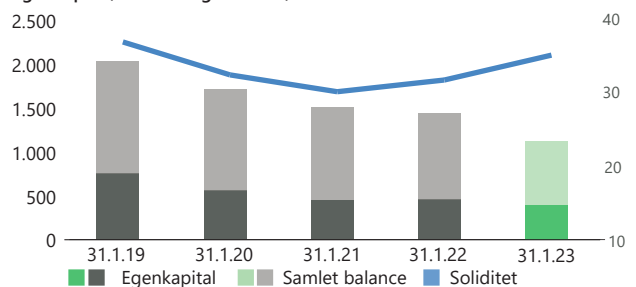
### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat er en udgift på DKK 2,6 mio. på baggrund af et koncernresultat på DKK -61,3 mio. svarende til en effektiv skatteprocent på -4,3 %. Skat af årets resultat udgøres af en ændring i værdien af det danske skatteaktiv. Der indregnes ikke værdi af udenlandske skatteaktiver.

Udvikling i omkostninger, DKK mio.



Egenkapital, balance og soliditet, DKK mio.



**BALANCE**

Balancen udgør pr. 31. januar 2023 DKK 1.118,9 mio. mod DKK 1.441,7 mio. pr. 31. januar 2022. Ejendomsporteføljen udgør 90,0 % af koncernens balance, mens development udgør 6,4 % og restaktiviteter 3,6 %.

**Investeringsejendomme**

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 477,7 mio. mod DKK 506,3 mio. pr. 31. januar 2022. Årets værdireguleringer af investeringsejendomme udgør netto DKK -25,3 mio.

**Kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures**

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2023 DKK 152,7 mio. mod DKK 386,1 mio. pr. 31. januar 2022. Den væsentligste del af ændringen skyldes, at Agat Ejendomme har solgt sin ejerandel i Ringsted Outlet Center P/S.

**Udsudte skatteaktiver**

Udsudte skatteaktiver udgør DKK 16,6 mio. mod DKK 19,3 mio. pr. 31. januar 2022. De udsudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

**Grunde, igangværende projekter og færdigopførte ejendomme**

Grunde, igangværende projekter og færdigopførte ejendomme udgør DKK 344,4 mio. mod DKK 422,9 mio. pr. 31. januar 2022. Faldet skyldes bl.a. aflevering af det sidste development-projekt under opførelse, grundsalg samt indregnede nedskrivninger af grunde og et shoppingcenter i Polen.

**Indeståender på deponerings- og sikringskonti**

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 24,3 mio. mod DKK 46,6 mio. pr. 31. januar 2022. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

**Egenkapital**

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. januar 2023 DKK 394,3 mio. mod DKK 458,1 mio. pr. 31. januar 2022. Ændringen svarer i al væsentlighed til årets resultat. Soliditeten udgør 35,2 % mod 31,8 % pr. 31. januar 2022.

**Forpligtelser**

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. januar 2023 DKK 724,6 mio. mod DKK 983,6 mio. pr. 31. januar 2022. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter. Finansieringen af Sillebroen Shopping med en restgæld på DKK 430 mio. og med udløb 30. september 2023 er i december 2022 forlænget til 30. december 2025. Lånet oppebærer en fast rente på 2 % p.a. i hele lånets restløbetid, mod at der afdrages samlet DKK 54 mio. frem til udløb.

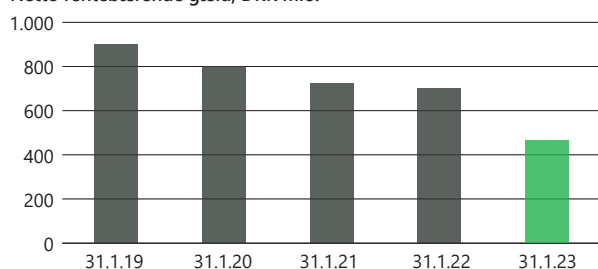
Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 31. januar 2023 DKK 465,8 mio. mod DKK 700,3 mio. pr. 31. januar 2022. Den rentebærende gæld er således nedbragt betydeligt i regnskabsåret 2022/23, bl.a. som følge af salg af koncernens ejerandel i Ringsted Outlet Center P/S.

**PENGESTRØMME**

Årets pengestrømme udgør DKK 55,7 mio. mod DKK -17,0 mio. året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK 67,2 mio., positivt påvirket af bl.a. lavere pengebindinger i projekter, tilgodehavender og indeståender på deponerings- og sikringskonti samt modtaget udlodning af udbytte fra joint ventures, men negativt påvirket af løbende drift i øvrigt, herunder renter (2021/22: negative med DKK 11,8 mio.).

Netto rentebærende gæld, DKK mio.





Pengestrømme fra investeringsaktivitet er positive med DKK 202,3 mio., positivt påvirket af salg af koncernens ejerandel i Ringsted Outlet Center P/S, salg af investeringsejendomme og modtaget udlodning fra joint ventures (2021/22: positive med DKK 17,0 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -213,8 mio., primært som følge af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter (2021/22: negative med DKK 22,2 mio.).

## ØKONOMISKE STYREMÅL

Koncernen har over for sin hovedbankforbindelse påtaget sig på koncernniveau at opfylde en soliditet på minimum 30 %, målt ved aflæggelse af delårs- og årsrapporter. Pr. 31. oktober 2022 udgjorde soliditeten 29,7 %. Banken waivede pr. 31. oktober 2022 kravet om en soliditet på minimum 30 % med krav om, at soliditeten igen skulle udgøre minimum 30 % pr. 31. januar 2023.

Pr. 31. januar 2023 udgør soliditeten 35,2 %.

Engagementet med koncernens tidligere hovedbankforbindelse er indfriet ultimo januar 2023, og der arbejdes ikke med et soliditetsstyremål i forhold til koncernens øvrige banker.

Ledelsen fastholder dog målet om på koncernniveau at opfylde en soliditet på minimum 30 %, målt ved aflæggelse af delårs- og årsrapporter.

## 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.

## MILJØ OG KLIMAPÅVIRKNING

Agat Ejendomme har ikke en politik for miljø og klimapåvirkning, idet koncernens primære aktiviteter foregår i Danmark, hvor en række væsentlige forhold omkring miljø og klimapåvirkning i forvejen er reguleret ved lov.

Agat Ejendommens primære påvirkning af miljøet sker i tilknytning til det at udvikle fast ejendom, og denne aktivitet er under udfasning. Agat Ejendomme er bevidst om det generelle samfundsmæssige fokus på optimering af miljøforhold,



Broen Shopping, Esbjerg

herunder reduktion af CO<sub>2</sub>-udledning og fokus på grønt byggeri.

Ledelsen ønsker som udgangspunkt, at de resterende grunde i development skal sælges, enten ved salg af byggeretter/grunde eller ved salg af ejerandele i joint ventures. Hvis Agat Ejendomme skal gennemføre projekter på en eller flere af grundene som et led i salget af grunden, kan Agat Ejendomme tilbyde køberne af projekterne, at projekterne opføres som grønne byggerier. Flere af koncernens projekter er opført som grønne byggerier og er certificeret efter BREEAM-ordningen, LEED-ordningen eller lignende.

## 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 forbedre NOI på de 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 vil fremadrettet alene 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 ejendomsportefølge.

Ledelsen har til stadighed styrket fokus på den finansielle styring i koncernen og på at styrke det finansielle beredskab. 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. projektportefølge, ejendomme, markedsforhold, finansiering, IT og personale.

Der sker en løbende rapportering til bestyrelsen vedrørende koncernens risikoforhold, ligesom risikoforhold vil indgå 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.

Covid-19-pandemien og den aktuelle geopolitiske usikkerhed og ulykkelige situation i Ukraine har 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 endnu færre penge til rådighed til øvrige forbrugsvarer, ligesom de stigende renter kan påvirke dette yderligere. 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 yderligere betydning for værdiansættelserne af koncernens ejendomme.

I relation til koncernens ejendomsportefølge, 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. Hvis 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. Hvis 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 varenes karakter. Hvis 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 euro. Lejerne skal således betale en leje i lokal valuta omregnet fra et euro-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 det sidste igangværende projekter i regnskabsåret 2022/23 begrænset.

- Med henblik på udvikling eller salg af de tilbageværende grunde i development, er koncernen afhængig af at kunne opnå de fornødne myndighedstilladelser (planlov, lokalplaner, byggetilladelser m.v.) til enten gennemførelse af de planlagte projekter eller for at kunne opnå en bedre pris ved salg af de enkelte grunde.
- Der er uafklarede kommercielle forhold på et af koncernens tidligere gennemførte projekter. Ledelsen har reserveret hertil, men der er risiko for, at der kan komme afvigelser.

#### **FINANSIELT BEREDSKAB**

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

#### **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 i mindre omfang development-projekter.

I regnskabsåret 2022/23 er koncernens driftskreditrammer som forventet nedbragt til DKK 0. Samtidig har salget af Ringsted Outlet, der blev gennemført den 31. januar 2023, bidraget til, at koncernens variabelt forrentede gæld er nedbragt væsentligt, herunder gæld til finansiering af grunde. Efter salget har Agat Ejendomme alene finansieringsaftaler direkte bundet op på afkastgenererende aktiver.

Enkelte låneaftaler indeholder projektrelaterede betingelser (covenants), som koncernen er forpligtet til at overholde. I flere 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. Hvis 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 sådanne betydelige indfrielseskrav, hvis en eller flere af bankerne måtte opsige engagementet.

##### *Kreditrisici*

Kreditrisici knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier.

##### *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 koncernens variabelt forrentede gæld, inklusive gæld i joint ventures, vil medføre en umiddelbar efter-skat-effekt for Agat Ejendomme på ca. DKK 2,2 mio. Det vurderes løbende, hvorvidt renterisici skal søges afdækket ved indgåelse af renteswap eller lignende. Herudover vil stigende renter alt andet lige påvirke investorernes afkastkrav og dermed prisen på fast ejendom.

##### *Valutarisici*

De væsentligste valutarisici vurderes primært at relatere sig til de udenlandske dattervirksomheders nettoresultater, interne mellemregninger og valutakursreguleringer af koncernens investeringer i udenlandske dattervirksomheder.

For øvrige oplysninger om finansielle risici og finansielle instrumenter henvises 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. Der er foretaget en vurdering af de enkelte forhold og på den baggrund foretaget reservationer til imødegåelse heraf. Uanset at ledelsen mener at have vurderet alle betydende risici, er der en risiko for, at der kan komme afvigelser, og afvigelserne kan være betydelige.

**RISICI I FORBINDELSE MED 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.

**AKTIONÆRINFORMATION****AKTIEINFORMATION**

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

Agat Ejendomme A/S' aktie blev pr. 31. januar 2023 noteret til kurs DKK 1,87, svarende til en markedsværdi på DKK 220 mio.

**EJERKREDS OG AKTIEBESIDDELSER**

Antallet af navnenoterede aktionærer er faldet fra 4.555 primo regnskabsåret til 4.244 ultimo regnskabsåret. De navnenoterede aktionærer repræsenterer 92,33 % pr. 31. januar 2023 (31.1.22: 94,97 %) af aktiekapitalen.

Aktionærer over 5 %	Ejer- og stemmeandel i %
Strategic Investments A/S København, Danmark	23,98 %
Thorsen Ejendomme 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
<b>Bestyrelse:</b>			
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
<b>Direktion:</b>			
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.

Det vil blive indstillet til generalforsamlingens godkendelse, at der ikke udloddes udbytte for regnskabsåret 2022/23.

**GENERALFORSAMLING**

Agat Ejendommens ordinære generalforsamling afholdes den 26. april 2023, 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 nominel 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 nominel 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 koncer-

nen. 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 regnskabsafleggelse hvert kvartal oplyser selskabet dog ikke om finansielle/regnskabsmæssige forhold eller om selskabets aktuelle udvikling og stilling.

Selskabets hjemmeside, [www.agat.dk](http://www.agat.dk), indeholder bl.a. udsendte selskabsmeddelelser flere år tilbage, opdaterede aktiekurser 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 2023
Delårsrapport, 1. kvartal 2023/24	15. juni 2023
Delårsrapport, 1. halvår 2023/24	7. september 2023
Delårsrapport, 1.-3. kvartal 2023/24	14. december 2023

## VIRKSOMHEDSLEDELSE OG BÆREDYGTIGHED

### BESTYRELSEN

Bestyrelsen består af fire medlemmer. Bestyrelsen er konstitueret med Peter Thorsen som formand og Michael Bruhn som næstformand. Bestyrelsen har valgt ikke at have et nominerings- og vederlagsudvalg, hvorfor 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. Bestyrelsesmedlemmer vælges på generalforsamlingen for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Der lægges vægt på, at bestyrelsens kompetencer dækker bredt og bl.a. omfatter 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. Evalueringen er i 2022/23 foretaget med udgangspunkt i en åben dialog blandt selskabets fire bestyrelsesmedlemmer.

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](http://www.agat.dk)

Agat Ejendomme har i overensstemmelse med selskabslovens § 139b udarbejdet en vederlagsrapport. Vederlagsrapporten er tilgængelig på selskabets hjemmeside [www.agat.dk](http://www.agat.dk)

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

**LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDSLEDELSE, JF. ÅRL § 107B**

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

<https://agat.dk/wp-content/uploads/2023/03/Lovpligtig-redegoerelse-for-virksomhedsledelse-2022-23.pdf>

Redegørelsen omfatter en beskrivelse af selskabets ledelsesstruktur samt en beskrivelse af hovedelementerne i koncernens interne kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Herudover beskriver redegørelsen Agat Ejendommens stillingtagen til Komiteen for god Selskabsledelses anbefalinger som implementeret i Nasdaq Copenhagens regler for udstedere af aktier. Anbefalingerne er offentliggjort på <https://corporategovernance.dk>

**LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR KØNSMÆSSIG SAMMENSÆTNING AF LEDELSEN, JF. ÅRL § 99B**

Agat Ejendomme har valgt at præsentere sin lovpligtige redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen på selskabets hjemmeside i stedet for i ledelsesberetningen. Redegørelsen kan findes på

<https://agat.dk/lovpligtig-redegoerelse-for-koensmaessig-sammensaetning-af-ledelsen-2022-23>

**LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR, JF. ÅRL § 99A**

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

<https://agat.dk/lovpligtig-redegoerelse-for-samfundsansvar-2022-23>

**LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR DATAETIK, JF. ÅRL § 99D**

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

<https://agat.dk/lovpligtig-redegoerelse-for-dataetik-2022-23>



Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

**BESTYRELSEN**

Navn	Født	Indtrådt	Udløb valgperiode	Uafhængighed 1)
Peter Thorsen (bestyrelsesformand)	1966	2012	April 2023	Uafhængig
Michael Bruhn (næstformand)	1959	2017	April 2023	Uafhængig
Arne Gerlyng-Hansen	1956	2013	April 2023	Uafhængig
Karen Mosbech	1957	2019	April 2023	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 2023

**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, Thorsen Ejendomme A/S.

**Særlige kompetencer**

Ledelse, strategi, regnskabsmæssige og finansielle forhold, forretningsudvikling og fast ejendom.

**Direktionshverv**

Kirk & Thorsen A/S (og to datterselskaber); Thorsen A/S (og to datterselskaber).

**Bestyrelsesformand**

Flex Modul A/S (og et datterselskab).

**Bestyrelsesmedlem**

Dencon Invest ApS (og et datterselskab); IC Group A/S (næstformand); 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 2023

**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 2023

**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; Barnaby Finans Komplementar 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); K/S Barnaby Invest; SH Installation A/S.

**Bestyrelsesmedlem**

35 datterselskaber til Harald Nyborg A/S; Barnaby Finans P/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 2023

**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.

## Ledelsesberetning

### Særlige kompetencer

Køb og salg af ejendomme af varierende størrelse og anvendelse, værdiskabelse gennem udvikling af ejendomme og gennemførelse af lokalplaner, generel ledelse.

### Direktionshverv

KarenMosbech ApS.

### 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

BROEN Shopping A/S\*; Kommanditaktieselskabet Østre Havn\*; Sporbyen Komplementarselskab 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 Østre Havn\*; 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

SporbyenScandia P/S\*; SporbyenScandia 3 P/S\*; SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S\*.

### Bestyrelsesformand

Ingen.

### Bestyrelsesmedlem

Kommanditaktieselskabet Østre Havn\*; SporbyenScandia P/S\*; SporbyenScandia 3 P/S\*; SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S\*; 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 2022 – 31. januar 2023 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2022 – 31. januar 2023.

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, 28. marts 2023

### 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 2022 - 31. januar 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. februar 2022 - 31. januar 2023 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. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en sammenhængende opgaveperiode på 2 år frem til og med regnskabsåret 2022/23.

##### 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 2022/23. 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 477,7 mio. pr. 31. januar 2023, jf. note 14, svarende til 43% 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 344,4 mio. pr. 31. januar 2023, jf. note 16, svarende til 31% 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 2023 DKK 342,9 mio., og koncernens resultat før skat for regnskabsåret 2022/23 er påvirket af nedskrivninger af grunde og projekter med i alt DKK 54,6 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 78,6 mio. pr. 31. januar 2023.

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 2023 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 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 2022 til 31. januar 2023, med filnavnet 213800A9E3DB29NTMU72-2023-01-31-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 koncernregnskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæring

---

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 2022 - 31. januar 2023, med filnavnet 213800A9E3DB29NT-MU72-2023-01-31-da.zip i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Aalborg, den 28. marts 2023

### **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	2022/23	2021/22
Nettoomsætning	4	178,5	155,4
Projektomkostninger	5	-192,1	-157,8
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		-25,3	1,0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-38,9</b>	<b>-1,4</b>
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	8	-17,5	49,6
<b>Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures</b>		<b>-56,4</b>	<b>48,2</b>
Andre eksterne omkostninger		6,1	5,7
Personaleomkostninger	6	12,1	16,1
<b>Resultat før finansiering og afskrivninger</b>		<b>-74,6</b>	<b>26,4</b>
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		1,8	1,8
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-76,4</b>	<b>24,6</b>
Finansielle indtægter	9	42,5	15,4
Finansielle omkostninger	10	-27,4	-33,7
<b>Resultat før skat</b>		<b>-61,3</b>	<b>6,3</b>
Skat af årets resultat	11	2,6	2,0
<b>Årets resultat</b>		<b>-63,9</b>	<b>4,3</b>
<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>			
Resultat pr. aktie (EPS)	12	-0,5	0,0
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
Årets resultat		-63,9	4,3
<b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>			
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-0,6	-0,6
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		0,1	-0,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,7	0,7
Skat af anden totalindkomst, jf. note 15		-0,1	-0,1
<b>Årets anden totalindkomst</b>		<b>0,1</b>	<b>-0,7</b>
<b>Årets totalindkomst</b>		<b>-63,8</b>	<b>3,6</b>

## Balance

DKK mio.	Note	31.1.2023	31.1.2022
<b>AKTIVER</b>			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,2	0,6
Leasingaktiver		1,9	1,2
<b>Materielle aktiver</b>		<b>2,1</b>	<b>1,8</b>
Investeringsejendomme	14	477,7	506,3
<b>Investeringsejendomme</b>		<b>477,7</b>	<b>506,3</b>
Kapitalandele i joint ventures	8	78,6	273,5
Tilgodehavender hos joint ventures		74,0	106,6
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>152,6</b>	<b>380,1</b>
Udsudte skatteaktiver	15	16,6	19,3
<b>Andre langfristede aktiver</b>		<b>16,6</b>	<b>19,3</b>
<b>Langfristede aktiver</b>		<b>649,0</b>	<b>907,5</b>
<i>Kortfristede aktiver</i>			
<b>Igangværende og færdige projekter</b>	16	<b>344,4</b>	<b>422,9</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		3,0	6,6
Tilgodehavender hos joint ventures		0,1	6,0
Tilgodehavender selskabsskat		0,5	0,1
Andre tilgodehavender		4,7	5,4
Periodeafgrænsningsposter		30,0	35,7
<b>Tilgodehavender</b>		<b>38,3</b>	<b>53,8</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5,7	9,4
Indeståender på deponerings- og sikringskonti		24,3	46,6
Likvide beholdninger		57,2	1,5
<b>Kortfristede aktiver</b>		<b>469,9</b>	<b>534,2</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>1.118,9</b>	<b>1.441,7</b>

## Koncernregnskab

## Balance

DKK mio.	Note	31.1.2023	31.1.2022
<b>PASSIVER</b>			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	17	117,8	117,8
Andre reserver	18	-21,1	-21,2
Overført resultat		297,6	361,5
<b>Egenkapital</b>		<b>394,3</b>	<b>458,1</b>
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter	19	429,5	459,0
Leasingforpligtelser		13,7	15,9
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>443,2</b>	<b>474,9</b>
Kreditinstitutter	19	191,8	402,0
Leverandørgæld		16,7	25,8
Hensatte forpligtelser	20	45,0	52,5
Anden gæld	21	15,1	18,1
Leasingforpligtelser		5,8	4,9
Periodeafgrænsningsposter		7,0	5,4
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>281,4</b>	<b>508,7</b>
<b>Forpligtelser</b>		<b>724,6</b>	<b>983,6</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>1.118,9</b>	<b>1.441,7</b>

## Egenkapitaloppgørelse

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. februar 2021</b>	<b>117,8</b>	<b>-20,5</b>	<b>357,2</b>	<b>454,5</b>
Årets resultat	0,0	0,0	4,3	4,3
Årets anden totalindkomst	0,0	-0,7	0,0	-0,7
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,7</b>	<b>4,3</b>	<b>3,6</b>
<b>Egenkapital pr. 31. januar 2022</b>	<b>117,8</b>	<b>-21,2</b>	<b>361,5</b>	<b>458,1</b>
Årets resultat	0,0	0,0	-63,9	-63,9
Årets anden totalindkomst	0,0	0,1	0,0	0,1
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-63,9</b>	<b>-63,8</b>
<b>Egenkapital pr. 31. januar 2023</b>	<b>117,8</b>	<b>-21,1</b>	<b>297,6</b>	<b>394,3</b>

## Pengestrømsopgørelse

DKK mio.	2022/23	2021/22
Resultat af primær drift	-76,4	24,6
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	17,5	-49,6
Værdireguleringer investeringsejendomme	25,3	-1,0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1,8	1,7
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	54,6	32,6
Hensatte forpligtelser	-7,5	-1,6
Af- og nedskrivninger af leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet	1,5	3,0
Kursreguleringer	0,4	-1,3
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	25,7	23,6
Ændringer i tilgodehavender	15,1	2,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	11,7	31,5
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	5,2	-4,4
Investering i joint ventures	-0,2	-5,2
Ændring i deponerings- og sikringskonti	22,3	0,0
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-11,3	-49,8
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>85,7</b>	<b>6,3</b>
Betalte renter, m.v.	-24,3	-24,6
Modtagne renter, m.v.	6,2	6,5
Betalt selskabsskat	-0,4	0,0
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>67,2</b>	<b>-11,8</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-0,2	0,0
Salg af materielle anlægsaktiver	0,1	0,0
Investering i investeringsejendomme	-0,5	0,0
Salg af investeringsejendomme	3,7	10,5
Salg af joint ventures	155,9	0,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	33,2	-3,3
Investering i joint ventures	0,0	-0,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	10,1	10,0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>202,3</b>	<b>17,0</b>
Nedbringelse af langfristet finansiering	-29,5	-20,6
Optagelse af projektf finansiering	16,6	18,3
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-196,2	-16,6
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-4,7	-3,3
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-213,8</b>	<b>-22,2</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>55,7</b>	<b>-17,0</b>
Likvider, primo	1,5	18,5
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>57,2</b>	<b>1,5</b>

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

**INDHOLDSFORTEGNELSE, NOTER TIL KONCERNREGNSKAB**

Note 1. Anvendt regnskabspraksis .....	39
Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger .....	45
Note 3. Segmentoplysninger .....	48
Note 4. Omsætning .....	49
Note 5. Projektomkostninger .....	50
Note 6. Personaleomkostninger .....	50
Note 7. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer .....	50
Note 8. Kapitalandele i joint ventures .....	51
Note 9. Finansielle indtægter .....	53
Note 10. Finansielle omkostninger .....	53
Note 11. Skat af årets resultat .....	54
Note 12. Resultat pr. aktie i DKK .....	54
Note 13. Udbytte .....	54
Note 14. Investeringsejendomme .....	55
Note 15. Udskudt skat .....	56
Note 16. Igangværende og færdige projekter .....	57
Note 17. Aktiekapital .....	58
Note 18. Andre reserver .....	58
Note 19. Kreditinstitutter .....	59
Note 20. Hensatte forpligtelser .....	59
Note 21. Anden gæld .....	60
Note 22. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser .....	60
Note 23. Finansielle risici og finansielle instrumenter .....	61
Note 24. Transaktioner med nærtstående parter .....	65
Note 25. Begivenheder efter balancedagen .....	65
Note 26. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse .....	65
Note 27. Koncernoversigt .....	66

## Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet for 2022/23 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.

I forhold til sidste år er der ændret i metoden for opgørelse af omsætningen. Viderefaktureringen af lejernes andel af fællesomkostninger m.v. indregnes nu som omsætning, idet udlejer vurderes at være principal i den sammenhæng og dermed vises indtægter og omkostninger brutto. Dette er tidligere præsenteret netto. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed. Ændringen har ingen effekt på hverken resultat, balance eller egenkapital.

2021/22	Hidtidig regnskabspraksis	Ændring	Ny regnskabspraksis
Nettoomsætning	134,5	20,9	155,4
Projektomkostninger	-136,9	-20,9	-157,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,4</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>4,3</b>	<b>0,0</b>	<b>4,3</b>

### IMPLEMENTERING AF NYE OG ÆNDEDE STANDARDER SAMT FORTOLKNINGSBIDRAG

Agat Ejendomme har med virkning fra 1. februar 2022 implementeret de nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2022 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. Over-

tagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelses-/afhændelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Omstruktureringshensættelser indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af foretagne omvurderinger.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes effekten af disse til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen, indregnes direkte i resultatet ved afholdelsen.

Positive forskelsbeløb mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af eventuelle minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalandele, og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, og der foretages minimum én gang årligt værdiforringelsestests af goodwillbeløbet. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktivet overstiger dets genindvindingsværdi, nedskrives det til den lavere genindvindingsværdi. Eventuelle negative forskelsbeløb indregnes som en indtægt i resultatet.

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder, der medfører ophør af henholdsvis kontrol, fælles bestemmende ledelse og betydelig indflydelse, opgøres som forskellen mellem på den ene side dagsværdien af salgsprovenuet eller afviklingssummen og dagsværdien af eventuelle resterende kapitalandele og på den anden side den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusive goodwill, med fradrag af eventuelle minoritetsinteresser. Den derved opgjorte fortjeneste eller tab indregnes i resultatet tillige med akkumulerede valutakursreguleringer, der tidligere er indregnet i anden totalindkomst.

#### **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 omfatter primært salg af ejendomme og projekter og lejeindtægter fra drift af koncernens investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme.

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.

Lejeindtægter på færdige projekter og investeringsejendomme periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede lejekontrakter. Ligeledes indregnes viderefaktureringen af lejernes andel af fællesomkostninger m.v. som omsætning, idet udlejer vurderes at være principal i den sammenhæng.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Koncernen indgår ikke salgsaftaler, hvor kredittiden overstiger 12 måneder, og de aftalte salgspriser justeres derfor ikke med et finansieringselement.

### Projektomkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning, herunder både salg af ejendomme og projekter samt udlejning af koncernens investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme i drift. For projekter omfatter dette primært direkte projektomkostninger, herunder også eventuelle renter i byggeperioden.

I posten projektomkostninger indgår tillige eventuelle nedskrivninger af igangværende og færdige projekter, der er klassificeret som varebeholdning.

### 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 i koncernregnskabet

I koncernens resultat indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i joint ventures korrigeret for forholdsmæssig eliminerings af urealiserede, interne fortjenester og tab. I koncernens anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner, der er indregnet i anden totalindkomst i joint ventures.

### 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, herunder finansielle leasingforpligtelser.

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 administrationsselskab for sambeskatningen. De sambeskattede selskabers samlede skat af indkomst fordeles mellem de danske sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **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 balancedagen vurderes at ville kunne sælges for til en uafhængig køber. Værdiansættelsen finder som udgangspunkt sted ud fra en discounted cashflow model, hvor de fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. Afkastgraden fastsættes ejendom for ejendom. I tilfælde hvor der er en salgsproces i gang, danner den drøftede salgpris udgangspunkt for værdiansættelsen, hvis det vurderes, at salgsprisen er et retvisende udtryk for dagværdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatet under Værdiregulering investeringsejendomme, netto i det regnskabsår, hvori ændringen opstår.

**Kapitalandele i joint ventures**

Kapitalandele i joint ventures 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.

Kapitalandele i joint ventures 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.

**Igangværende og færdige projekter**

Igangværende og færdige projekter består af færdigopførte ejendomme i drift, projekter inden for udvikling af fast ejendom samt grunde og klassificeres som varebeholdning. Alle ejendomme og projekter indeholdt i igangværende og færdige projekter besiddes med henblik på videresalg.

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

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

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 og andre tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres til det forventede kredittab i hele tilgodehavendets løbetid.

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 til kostpris.

**Udbytte**

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 pensionskasser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatet som en finansiell omkostning over låneperioden.

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

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatet over leasingperioden.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

#### **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 ejendomme og 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.

Både koncernens development-aktiviteter og restaktiviteter er under afvikling.

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. 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 regnskabsaflægningen, herunder forudsætninger om og forventninger til fremtidige hændelsesforløb, særligt i relation til koncernens igangværende og færdige projekter samt investeringsejendomme, og disse skøn har betydelig indflydelse på årsrapporten.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvor ændringen finder sted.

### Regnskabsmæssige skøn

Resultatet for 2022/23 er påvirket af følgende væsentlige ændringer i regnskabsmæssige skøn:

- Negative værdireguleringer, DKK -25,3 mio.
- Negative værdireguleringer vedrørende koncernens ejendomme i joint ventures, DKK -35,1 mio. Beløbet indgår i Indtægter af kapitalandele i joint ventures.
- Nedskrivning af Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen, DKK -37,3 mio. Beløbet indgår i Projektomkostninger.
- Nedskrivninger af danske grunde, DKK -10,3 mio. Beløbet indgår i Projektomkostninger.
- Nedskrivninger af udenlandske grunde, DKK -7,0 mio. Beløbet indgår i Projektomkostninger.
- Tilbageførsel af hensatte forpligtelser (revurdering), DKK 7,5 mio. Beløbet indgår i Projektomkostninger.
- Kursgevinst på kreditinstitutgæld, DKK 35,1 mio. Beløbet indgår i Finansielle indtægter.

De samlede nedskrivninger og værdireguleringer af ejendomsporteføljen er foretaget som følge af de aktuelle markedsforhold, herunder høj inflation, rentestigninger og høje energipriser, og det er ledelsens vurdering, at disse forhold bl.a. har betydet stigende afkastkrav på koncernens investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme i drift.

Kursgevinst på kreditinstitutgæld på DKK 35,1 mio. vedrører Galeria Sandecja, Polen. Banken har accepteret, at banken på intet tidspunkt kan kræve indfrielse af lånet med et beløb, der overstiger værdien af aktiverne i selskaber, og selskabet vil dermed alene skulle nedbringe gælden med et beløb, der svarer til det salgsprovenu, der opnås ved et eventuelt salg. Ejendommen er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi baseret på en mæglervurdering ud fra et forventet salg inden for en kort periode. Nedskrivningen udgør DKK 37,3 mio. Modsat er der ud fra den indgåede aftale med banken indregnet en kursgevinst på gælden på DKK 35,1 mio., hvorefter egenkapitalbindingen i selskabet udgør DKK 0.

### 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 2023.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør pr. 31. januar 2023 DKK 477,7 mio., svarende til ca. 43 % 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 og restaktiviteter

Med henblik på udvikling eller salg af koncernens tilbageværende grunde er koncernen afhængig af at kunne opnå de fornødne myndighedstilladelser (planlov, lokalplaner, byggetilladelser m.v.) til gennemførelse af de planlagte projekter eller for at kunne opnå en bedre pris ved salg af de enkelte grunde.

#### Værdiansættelse pr. 31. januar 2023

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 2023 DKK 344,4 mio., svarende til ca. 31 % af koncernens balance. Resultatet for 2022/23 er påvirket af nedskrivninger på ejendomme og projekter på DKK 54,6 mio.

De akkumulerede nedskrivninger udgør DKK 484,0 mio. Bogført værdi af projekter nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi udgør DKK 342,9 mio., hvoraf DKK 39,1 mio. vedrører restaktiviteter.

Den væsentligste 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. Hvis der sker ændringer i de anvendte forudsætninger eller det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre ændringer i de indregnede nedskrivninger.

#### **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 2023.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2023 DKK 152,7 mio., svarende til ca. 14 % af koncernens balance.

#### **UDSKUDETE SKATTEAKTIVER**

Udskudte skatteaktiver indgår i balancen pr. 31. januar 2023 med DKK 16,6 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 2023.

De akkumulerede nedskrivninger er reduceret med DKK 1,0 mio. i regnskabsåret 2022/23 og udgør pr. 31. januar 2023 DKK 318,6 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 2023. En fuld genbeskatning vil udløse en skat på DKK 97,4 mio. pr. 31. januar 2023. 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.

### Note 3. Segmentoplysninger

Koncernen har tre forretningsområder, som omfatter:

- Ejendomsportefølje
- Development-aktiviteter
- Restaktiviteter

Forretningsområderne udgør koncernens driftssegmenter efter IFRS 8. Segmentoplysningerne 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.

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.

Både koncernens development- og restaktiviteter er under afvikling.

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
31.1.2023				
Nettoomsætning til eksterne kunder	83,5	88,5	6,5	178,5
Nedskrivninger af igangværende og færdige projekter	-37,3	-10,3	-7,0	-54,6
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-25,3	0,0	0,0	-25,3
Bruttoresultat	-27,7	-2,0	-9,2	-38,9
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-16,3	-1,2	0,0	-17,5
Gevinst på kreditinstitutgæld	35,6	0,0	0,0	35,6
Øvrige finansielle indtægter	5,5	1,4	0,0	6,9
Finansielle omkostninger	-25,5	-0,9	-1,0	-27,4
Af- og nedskrivninger	1,5	0,3	0,0	1,8
Resultat før skat	-44,5	-5,4	-11,4	-61,3
Segmentaktiver	1.006,5	72,2	40,2	1.118,9
Kapitalandele i joint ventures	53,0	25,6	0,0	78,6
Anlægsinvesteringer *)	0,0	1,0	0,6	1,6
Segmentforpligtelser	650,5	72,1	2,0	724,6
31.1.2022				
Nettoomsætning til eksterne kunder	76,1	78,2	1,1	155,4
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

\*) Anlægsinvesteringer omfatter tilgange af materielle aktiver.



**Geografiske oplysninger**

Agat Ejendomme har i regnskabsåret 2022/23 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 *)	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Danmark	136,7	122,4	479,2	507,7
Baltikum	6,3	0,0	0,0	0,0
Polen	16,8	15,0	0,2	0,1
Tjekkiet	18,7	18,0	0,4	0,3
I alt	178,5	155,4	479,8	508,1

\*) Langfristede aktiver omfatter materielle aktiver.

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

**Oplysninger om væsentlige kunder**

Koncernen har i 2022/23 solgt et projekt til enkeltstående kunder, hvor omsætningen på projektet overstiger 10 % af koncernens samlede omsætning. Omsætningen udgjorde DKK 84,8 mio. I regnskabsåret 2021/22 har koncernen solgt to 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.

**Note 4. Omsætning**

	2022/23	2021/22
Salg af projekter og ejendomme	93,3	77,8
Salg af tjenesteydelser	3,6	2,3
Lejeindtægter	81,6	75,3
<b>I alt</b>	<b>178,5</b>	<b>155,4</b>

Omsætning i 2022/23 indregnet over tid eller på et bestemt tidspunkt:

DKK mio.	På et bestemt tidspunkt		I alt
	Over tid		
Lejeindtægter	80,8	0,0	80,8
Salg af tjenesteydelser	2,7	0,0	2,7
<b>Ejendomsportefølje i alt</b>	<b>83,5</b>	<b>0,0</b>	<b>83,5</b>
Salg af projekter	0,0	86,8	86,8
Lejeindtægter	0,8	0,0	0,8
Salg af tjenesteydelser	0,9	0,0	0,9
<b>Development i alt</b>	<b>1,7</b>	<b>86,8</b>	<b>88,5</b>
Salg af projekter	0,0	6,5	6,5
<b>Restaktiviteter i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>6,5</b>	<b>6,5</b>
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>85,2</b>	<b>93,3</b>	<b>178,5</b>

2021/22:

DKK mio.	På et bestemt tidspunkt		I alt
	Over tid		
Lejeindtægter	74,5	0,0	74,5
Salg af tjenesteydelser	1,6	0,0	1,6
<b>Ejendomsportefølje i alt</b>	<b>76,1</b>	<b>0,0</b>	<b>76,1</b>
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
<b>Development i alt</b>	<b>1,5</b>	<b>76,7</b>	<b>78,2</b>
Salg af projekter	0,0	1,1	1,1
<b>Restaktiviteter i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>77,6</b>	<b>77,8</b>	<b>155,4</b>

**Note 5. Projektomkostninger**

	2022/23	2021/22
Projektomkostninger	137,5	125,2
Nedskrivning af igangværende og færdige projekter	54,6	32,6
<b>Projektomkostninger i alt</b>	<b>192,1</b>	<b>157,8</b>

**Note 6. Personaleomkostninger**

	2022/23	2021/22
Honorar til bestyrelse	1,1	1,2
Gager m.v. til moderselskabets direktion, jf. nedenfor	4,5	4,5
Øvrige gager	7,7	10,8
Bidragbaserede pensionsordninger	0,2	0,2
Andre omkostninger til social sikring	0,6	0,6
Øvrige personaleomkostninger	0,5	0,5
Heraf overført til fællesregnskaber på centre	-2,5	-1,7
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>12,1</b>	<b>16,1</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	15	18
Antal ansatte ultimo	14	16

Gager m.v. til moderselskabets direktion:

2022/23	Gage	Pension	I alt
Robert Andersen	2,8	0,1	2,9
Vivi Sørensen	1,6	0,0	1,6
<b>Gager m.v. i alt</b>	<b>4,4</b>	<b>0,1</b>	<b>4,5</b>

2021/22

Robert Andersen	2,8	0,1	2,9
Vivi Sørensen	1,6	0,0	1,6
<b>Gager m.v. i alt</b>	<b>4,4</b>	<b>0,1</b>	<b>4,5</b>

Direktionen har herudover sædvanlige frie goder til rådighed, herunder fri bil. Værdien heraf udgør for 2022/23 DKK 0,1-0,2 mio. pr. direktionsmedlem (2021/22: 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 2022/23 udgiftsført DKK 0,3 mio. til bidragbaserede pensionsordninger (2021/22: DKK 0,3 mio.).

Ingen ansatte i koncernen er omfattet af ydelsesbaserede pensionsordninger.

**Note 7. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer**

	2022/23	2021/22
Lovpligtig revision	0,8	0,8
Skatterådgivning	0,1	0,0
<b>I alt</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>

Honoraret til BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab for ikke-revisionsydelser udgør DKK 0,1 mio. (2021/22: DKK 0,0 mio.) og vedrører diverse skattemæssig rådgivning.

## 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
		31.1.23	31.1.22	
Ringsted Outlet Center P/S	Danmark	0 %	50 %	Ejendomsportefølje
Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling i frivillig likvidation	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 %	45 %	Ejendomsportefølje

Agat Ejendomme har sammen med CapMan Real Estate solgt Ringsted Outlet Center P/S pr. 31. januar 2023 til Patrizia for DKK 390 mio. Agat Ejendommens ejerandel udgjorde 50 %.

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 2022/23 eller akkumuleret.

2022/23	Sporbyen-Scandia P/S	Ringsted Outlet Center P/S	Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling	Kommanditaktieselskabet Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væsentlige joint ventures	I alt
Ejerandel	50 %	50 %	50 %	50 %	35 %		
<b>Totalindkomstopgørelse</b>							
Omsætning	0,0	39,0	0,0	9,8	54,3		
Værdiregulering investeringsejendomme	0,0	-19,0	0,0	0,0	-65,8		
Finansielle udgifter	1,4	4,5	0,0	1,1	14,4		
Skat af årets resultat	0,0	-0,2	0,0	0,0	10,3		
Årets resultat	-2,1	-2,6	0,5	0,0	-36,6	0,6	
Totalindkomst i alt	-2,1	-2,6	0,5	0,0	-36,6	0,6	
Koncernens andel af årets resultat	-1,1	-1,3	0,3	0,0	-12,8	0,3	-14,6
Koncernreguleringer (avancer/tab m.v. ved salg af joint ventures)	0,0	-2,7	0,0	-0,2	0,0	0,0	-2,9
<b>Indtægter af kapitalandele i joint ventures i alt</b>	<b>-1,1</b>	<b>-4,0</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-12,8</b>	<b>0,3</b>	<b>-17,5</b>
Koncernens andel af årets totalindkomst	-1,1	-4,0	0,3	-0,2	-12,8	0,3	-17,5
Modtaget udbytte	0,0	10,0	0,5	11,2	0,0	0,1	

Det gennemsnitlige antal ansatte i koncernens joint ventures udgjorde i regnskabsåret 2022/23: 11 (2021/22: 10).

## Koncernregnskab

31.1.2023	Sporbyen- Scandia P/S	Ringsted Outlet Center P/S	Kommandit- aktieselska- bet Danlink Udvikling	Kommandit- aktieselska- bet Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væ- sentlige joint ventures	I alt
<b>Balance</b>							
Langfristede aktiver	0,0	0,0	0,0	0,0	750,5	0,0	
Kortfristede aktiver	78,7	0,0	1,6	27,7	15,5	1,1	
Langfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	0,0	0,0	0,0	0,0	352,1	0,0	
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	45,1	0,0	0,0	5,9	252,3	0,0	
Øvrige langfristede forpligtelser	0,0	0,0	0,0	6,1	357,5	0,0	
Øvrige kortfristede forpligtelser	47,4	0,0	0,0	6,3	260,8	0,0	
Likvide beholdninger	6,9	0,0	0,9	8,3	0,9	0,0	
<b>Egenkapital</b>	<b>31,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1,6</b>	<b>15,3</b>	<b>147,7</b>	<b>1,1</b>	
Agat Ejendomes andel af egenkapital	15,6	0,0	0,8	7,7	51,7	0,5	76,3
Koncernreguleringer m.v.	0,0	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	2,3
<b>Kapitalandele i joint ventures</b>	<b>15,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>	<b>10,0</b>	<b>51,7</b>	<b>0,5</b>	<b>78,6</b>
2021/22	Sporbyen- Scandia P/S	Ringsted Outlet Center 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 %		
<b>Totalindkomstopgørelse</b>							
Omsætning	8,9	36,8	0,0	41,8	50,0		
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
<b>Indtægter af kapitalandele i joint ventures i alt</b>	<b>-6,3</b>	<b>37,0</b>	<b>1,4</b>	<b>10,7</b>	<b>6,7</b>	<b>0,1</b>	<b>49,6</b>
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	

## Koncernregnskab

31.1.2022	Sporbyen- Scandia P/S	Ringsted Outlet Center P/S	Kommandit- aktieselska- bet Danlink Udvikling	Kommandit- aktieselska- bet Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væ- sentlige joint ventures	I alt
<b>Balance</b>							
Langfristede aktiver	0,0	403,8	0,6	0,0	816,4	0,0	
Kortfristede aktiver	79,7	28,3	2,2	70,1	13,7	0,7	
Langfristede forpligtelser undta- gen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	0,0	0,0	0,0	0,0	377,0	0,0	
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte for- pligtelser	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	
<b>Egenkapital</b>	<b>33,5</b>	<b>339,6</b>	<b>2,1</b>	<b>31,4</b>	<b>184,4</b>	<b>0,7</b>	
Agat Ejendomes andel af egen- kapital	16,7	169,8	1,0	15,7	64,5	0,3	268,0
Koncernreguleringer m.v.	0,0	0,0	0,0	5,5	0,0	0,0	5,5
<b>Kapitalandele i joint ventures</b>	<b>16,7</b>	<b>169,8</b>	<b>1,0</b>	<b>21,2</b>	<b>64,5</b>	<b>0,3</b>	<b>273,5</b>

**Note 9. Finansielle indtægter**

	2022/23	2021/22
Renteindtægter fra joint ventures	5,6	5,8
<b>Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris</b>	<b>5,6</b>	<b>5,8</b>
Gevinst ved ændring af lånevilkår	0,0	8,2
Valutakursgevinster, reklassificeret fra egenkapital via anden totalindkomst	0,1	0,7
Gevinst på kreditinstituttgæld	35,6	0,0
Gevinst på finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem resultatet	1,2	0,7
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>42,5</b>	<b>15,4</b>

**Note 10. Finansielle omkostninger**

	2022/23	2021/22
Renteomkostninger til kreditinstitutter	27,2	27,3
Øvrige renteomkostninger	1,2	6,5
Renteomkostninger vedrørende leasingforpligtelser	0,7	0,5
Øvrige finansieringsomkostninger	0,2	0,0
<b>Renter på finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris</b>	<b>29,3</b>	<b>34,3</b>
Valutakurstab og kurstab værdipapirer	0,1	0,1
Heraf aktiverede finansieringsomkostninger	-2,0	-0,7
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>27,4</b>	<b>33,7</b>

Til aktivering af renter på igangværende projekter anvendes en rentesats på 1,0 - 6,0 % afhængigt af rentesatsen på de enkelte projektkreditter (2021/22: 1,0 - 6,0 %).

**Note 11. Skat af årets resultat**

	2022/23	2021/22
Ændring i udskudt skat	2,6	2,0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2,6</b>	<b>2,0</b>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet skat ved dansk skatteprocent på 22 % (2021/22: 22 %)	-13,5	1,4
Afvigelse skatteprocent i udenlandske dattervirksomheder	0,8	-1,3
<b>Skatteeffekt af:</b>		
Ikke-skattepligtige indtægter/udgifter	1,2	15,4
Tab af underskud nedskrevet tidligere år	13,1	8,5
Ændring i nedskrivning af skatteaktiver, inkl. tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger vedrørende dette års tabte underskud	1,0	-22,0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2,6</b>	<b>2,0</b>
<b>Effektiv skatteprocent</b>	<b>-4,3 %</b>	<b>32,1 %</b>

**Note 12. Resultat pr. aktie i DKK**

	2022/23	2021/22
<b>Resultat i DKK pr. aktie (EPS)</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,0</b>
Årets resultat	-63,9	4,3
Aktionæernes andel af årets resultat	-63,9	4,3
Gennemsnitligt antal aktier i omløb a nom. DKK 1	117.783.335	117.783.335

**Note 13. Udbytte**

Der er ikke i 2022/23 udbetalt udbytte for regnskabsåret 2021/22 til selskabets aktionærer. På selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2023 foreslår bestyrelsen, at der ikke udloddes udbytte til selskabets aktionærer for regnskabsåret 2022/23.

**Note 14. Investeringsejendomme**

	31.1.2023	31.1.2022
Kostpris pr. 1. februar	589,2	599,0
Tilgang i året	0,5	0,8
Afgang i året	-3,8	-10,6
<b>Kostpris pr. 31. januar</b>	<b>585,9</b>	<b>589,2</b>
Opskrivninger pr. 1. februar	1,1	0,0
Årets opskrivninger	0,0	1,1
Årets tilbageførte opskrivninger	-0,6	0,0
<b>Opskrivninger pr. 31. januar</b>	<b>0,5</b>	<b>1,1</b>
Nedskrivninger pr. 1. februar	84,0	84,0
Årets nedskrivninger	24,7	0,0
<b>Nedskrivninger pr. 31. januar</b>	<b>108,7</b>	<b>84,0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar</b>	<b>477,7</b>	<b>506,3</b>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	31,5	29,3
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-7,9	-5,0
Direkte driftsomkostninger, ikke udlejede arealer	-3,0	-2,7
<b>Nettoindtægter fra investeringsejendomme før finansielle poster og skat</b>	<b>20,6</b>	<b>21,6</b>
<i>Afstemning til dagsværdi:</i>		
Investeringsejendomme, jf. ovenfor	477,7	506,3
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	13,8	17,1
<b>Dagsværdi af investeringsejendomme</b>	<b>491,5</b>	<b>523,4</b>

**Investeringsejendomme:**

	Beliggenhed	Ejerandel i %	Anskaffelsesår	m <sup>2</sup>
Sillebroen Shopping, Frederikssund	Danmark	100%	2010	26.400
Lejligheder, Strædet, Køge	Danmark	100%	2019	250
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	Danmark	100%	2020	600

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi (Dagsværdihierarki: Niveau 3). Værdiansættelsen af ejendommene er baseret på en discounted cashflow-model over en 10-årig periode, hvor de fremtidige pengestrømme tilbage-diskonteres til nutidsværdi. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af forventede lejeindtægter og driftsomkostninger og har medført værdireguleringer i regnskabsåret 2022/23 på DKK -25,3 mio. (2021/22: DKK 1,1 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 <sup>2</sup> pr. år, DKK	Afkastkrav i %
2022/23		
Danske investeringsejendomme, retail	1.500	6,25
Danske investeringsejendomme, boliger	1.491	4,50
2021/22		
Danske investeringsejendomme, retail	1.500	6,00
Danske investeringsejendomme, boliger	1.444	4,25

I beregningerne indgår endvidere sædvanlig indeksering af huslejen og en standard strukturel tomgang på 7 % 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 19,1 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:**

	31.1.2023	31.1.2022
Inden for et år fra balancedagen	23,7	23,6
Mellem et og fem år fra balancedagen	65,0	54,4
Efter fem år fra balancedagen	8,5	12,2
<b>I alt</b>	<b>97,2</b>	<b>90,2</b>

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

**Note 15. Udskudt skat**

	31.1.2023	31.1.2022
Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser netto pr. 1. februar	19,3	21,4
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-2,6	-2,0
Årets udskudte skat indregnet i anden totalindkomst	-0,1	-0,1
<b>Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser netto pr. 31. januar</b>	<b>16,6</b>	<b>19,3</b>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	0,1	-0,1
Andre langfristede aktiver	31,4	32,0
Kortfristede aktiver	37,5	34,9
Hensatte forpligtelser	15,1	16,7
<b>Midlertidige forskelle</b>	<b>84,1</b>	<b>83,5</b>
Værdi af skattemæssige underskud	251,1	255,4
Nedskrivning af skatteaktiver	-318,6	-319,6
<b>I alt</b>	<b>16,6</b>	<b>19,3</b>
<i>Udskudt skat er indregnet i balancen således:</i>		
<b>Udskudte skatteaktiver</b>	<b>16,6</b>	<b>19,3</b>
<i>Udskudte skatteaktiver der ikke er indregnet i balancen:</i>		
Værdi af skattemæssige underskud	251,1	257,0
Andre langfristede aktiver	35,9	32,2
Kortfristede aktiver	30,9	29,1
Hensatte forpligtelser	0,7	1,3
<b>I alt</b>	<b>318,6</b>	<b>319,6</b>
<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.



## Koncernregnskab

	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
31.1.2023					
Materielle aktiver	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1
Andre langfristede aktiver	32,0	0,0	-0,1	-0,5	31,4
Kortfristede aktiver	34,9	3,1	0,0	-0,5	37,5
Hensatte forpligtelser	16,7	-1,6	0,0	0,0	15,1
<b>Midlertidige forskelle</b>	<b>83,5</b>	<b>1,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>84,1</b>
Værdi af skattemæssige underskud	255,4	-3,5	0,0	-0,8	251,1
Nedskrivning af skatteaktiver	-319,6	-0,8	0,0	1,8	-318,6
<b>I alt</b>	<b>19,3</b>	<b>-2,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>16,6</b>
Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst:					
Skat af valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder					-0,1
<b>I alt</b>					<b>-0,1</b>

	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
31.1.2022					
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
<b>Midlertidige forskelle</b>	<b>98,4</b>	<b>-15,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>83,5</b>
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
<b>I alt</b>	<b>21,4</b>	<b>-2,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>19,3</b>
Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst:					
Skat af valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder					-0,1
<b>I alt</b>					<b>-0,1</b>

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

	31.1.2023	31.1.2022
Igangværende og færdige projekter	828,4	928,0
Modtagne acotobetalinge	0,0	-22,0
Nedskrivninger	-484,0	-483,1
<b>Igangværende og færdige projekter i alt</b>	<b>344,4</b>	<b>422,9</b>
<i>Der specificeres således:</i>		
Ejendomsportefølje	275,2	310,6
Udviklingsprojekter og grunde (development)	30,1	59,3
Øvrige grunde og projekter (restaktiviteter)	39,1	53,0
<b>Igangværende og færdige projekter i alt</b>	<b>344,4</b>	<b>422,9</b>

Bogført værdi af igangværende og færdige projekter nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi udgør DKK 342,9 mio. (2021/22: DKK 388,0 mio.), hvoraf DKK 39,1 mio. vedrører restaktiviteter (2021/22: DKK 53,0 mio.).

### Kontraktaktiver

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

Kontraktaktiver med indregning på et bestemt tidspunkt	0,0	18,2
<b>Kontraktaktiver i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>18,2</b>
Øvrige projekter	344,4	404,7
<b>Igangværende og færdige projekter i alt</b>	<b>344,4</b>	<b>422,9</b>

### 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. Værdi af kontraktaktiver i Agat Ejendomme udgør pr. 31. januar 2023 DKK 0.

### 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.

	31.1.2023	31.1.2022
Antal aktier pr. 1. februar	117.783.335	117.783.335
<b>Antal aktier pr. 31. januar</b>	<b>117.783.335</b>	<b>117.783.335</b>

Koncernen har hverken i regnskabsåret 2022/23 eller sammenligningsåret ejet egne aktier.

### Note 18. Andre reserver

	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2021	-3,6	-16,9	-20,5
<i>Anden totalindkomst:</i>			
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	-0,6	-0,6
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	-0,7	-0,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,7	0,0	0,7
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	-0,1	-0,1
<b>Andre reserver pr. 31. januar 2022</b>	<b>-2,9</b>	<b>-18,3</b>	<b>-21,2</b>

#### *Anden totalindkomst:*

Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	-0,6	-0,6
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,1	0,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,7	0,0	0,7
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	-0,1	-0,1
<b>Andre reserver pr. 31. januar 2023</b>	<b>-2,2</b>	<b>-18,9</b>	<b>-21,1</b>

Reserve for værdiregulering af sikringsinstrumenter indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af indgåede renteafdækningsforretninger 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**

	31.1.2023	31.1.2022
Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	429,5	459,0
Kortfristede gældsforpligtelser	191,8	402,0
<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<b>621,3</b>	<b>861,0</b>
Dagsværdi	617,0	860,0
Regnskabsmæssig værdi	621,3	861,0

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	
			2022/23	2021/22	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
Bank DKK	2024-2051	variabel	0,6 - 7,2 %	0,6 - 5,25 %	22,1	170,5	22,1	170,5
Bank DKK	2025	fast	1-2 %	2-4 %	430,0	440,4	428,6	440,4
Bank DKK	2049-2051	fast	1,8 - 1,9 %	1,8 - 1,9 %	10,3	13,4	7,4	12,4
Bank EUR	2023-2024	variabel	1,4 - 4,4 %	1,4 - 3,2 %	158,9	236,7	158,9	236,7
<b>I alt</b>					<b>621,3</b>	<b>861,0</b>	<b>617,0</b>	<b>860,0</b>

	31.1.2023	31.1.2022
Det samlede fald, DKK 239,7 mio., i gæld til kreditinstitutter (2021/22: DKK 15,6 mio.) er indregnet i pengestrømsopgørelsen således:		
Afdrag/optagelse kreditinstitutgæld, netto	209,1	18,9
Kursreguleringer	0,1	-0,2
Gevinst ved låneomlægning	0,0	8,2
Gevinst på kreditinstitutgæld	35,1	0,0
Forskydning i periodiserede renter	-4,6	-11,3
<b>I alt</b>	<b>239,7</b>	<b>15,6</b>

**Note 20. Hensatte forpligtelser**

	31.1.2023	31.1.2022
Hensatte forpligtelser pr. 1. februar	52,5	71,5
Anvendt i året	0,0	-19,0
Tilbageført i året	-7,5	0,0
<b>Hensatte forpligtelser pr. 31. januar</b>	<b>45,0</b>	<b>52,5</b>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
0 - 1 år	45,0	52,5
1 - 5 år	0,0	0,0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>45,0</b>	<b>52,5</b>

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

**Note 21. Anden gæld**

	31.1.2023	31.1.2022
Medarbejderrelateret gæld	1,4	2,6
Feriepengeforpligtelser	0,7	0,7
Afledte finansielle instrumenter (sikringsinstrumenter)	0,0	0,5
Øvrig gæld	13,0	14,3
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>15,1</b>	<b>18,1</b>
Fordelt således under forpligtelser:		
Kortfristede forpligtelser	15,1	18,1
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>15,1</b>	<b>18,1</b>

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.

**Note 22. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser****EVENTUALAKTIVER**

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

**EVENTUALFORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSE**

	31.1.2023	31.1.2022
Kautions- og garantiforpligtelse for joint ventures	18,8	49,1
Øvrige kautions- og garantiforpligtelser	0,0	7,6
Regnskabsmæssig værdi af igangværende og færdige projekter stillet til sikkerhed for kreditinstitutter	276,6	360,8
Regnskabsmæssig værdi af indeståender på sikringskonti m.v., kapitalandele, tilgodehavender og investeringsejendomme som er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter	517,6	777,1

Tal i parentes nedenfor er sammenligningstal for 2021/22.

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

Projektbeholdningen i koncernen udgør DKK 344,4 mio. (DKK 422,9 mio.), hvoraf DKK 276,6 mio. (DKK 360,8 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 517,6 mio. (DKK 777,1 mio.), består af afgivet sikkerhed i sikringskonti m.v. DKK 24,3 mio. (DKK 46,6 mio.), investeringsejendomme DKK 477,7 mio. (DKK 506,3 mio.), kapitalandele i joint ventures, DKK 15,6 mio. (DKK 187,2 mio.), og tilgodehavender, DKK 0,0 mio. (DKK 37,0 mio.).

Agat Ejendomme har indgået entreprisekontrakter til opførelse af projekter, dog er alle afsluttet i regnskabsåret 2022/23. Den totale resterende entreprisenum udgør DKK 0,0 mio. (DKK 25,8 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 centrals 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**

Koncernen har over for sin hovedbankforbindelse påtaget sig på koncernniveau at opfylde en soliditet på minimum 30 %, målt ved aflæggelse af delårs- og årsrapporter. Pr. 31. oktober 2022 udgjorde soliditeten 29,7 %. Banken waivede pr. 31. oktober 2022 kravet om en soliditet på minimum 30 % med krav om, at soliditeten igen skulle udgøre minimum 30 % pr. 31. januar 2023.

Pr. 31. januar 2023 udgør soliditeten 35,2 %.

Engagementet med koncernens tidligere hovedbankforbindelse er indfriet ultimo januar 2023, og der arbejdes ikke med et soliditetsstyremål i forhold koncernens øvrige banker.

Ledelsen fastholder dog målet om på koncernniveau at opfylde en soliditet på minimum 30 %, målt ved aflæggelse af delårs- og årsrapporter.

### **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 2022/23 misligholdt låneaftaler.

### **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.

**KATEGORIER AF FINANSIELLE INSTRUMENTER**

	31.1.2023	31.1.2022
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	3,0	6,6
Tilgodehavender hos joint ventures	74,1	112,6
Andre tilgodehavender	4,6	5,4
Likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti	81,5	48,1
<b>Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>163,2</b>	<b>172,7</b>
Afledte finansielle instrumenter indgået i forbindelse med renteaftækninger	0,1	0,0
<b>Sikringsinstrumenter der måles til dagsværdi</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
Værdipapirer	5,7	9,4
<b>Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem resultatet</b>	<b>5,7</b>	<b>9,4</b>
Kreditinstitutter	621,3	861,0
Leverandørgæld	16,7	25,8
Anden gæld	15,1	17,6
Leasingforpligtelser	19,5	20,8
<b>Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>672,6</b>	<b>925,2</b>
Afledte finansielle instrumenter indgået i forbindelse med renteaftækninger	0,0	0,5
<b>Sikringsinstrumenter der måles til dagsværdi</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>

**VALUTARISICI**

Koncernens valutarisici afdækkes primært ved at afpasse indbetalinger og udbetalinger i samme valuta. Som hovedregel aftales de enkelte ejendommers finansiering i samme valuta som ejendommens lejeindtægter er aftalt i, og som ejendommen efterfølgende forventes solgt i. Entreprisekontrakter søges ligeledes aftalt i denne valuta. I de tilfælde, hvor entreprisekontrakterne aftales i en anden valuta end ejendommens forventede salgsvaluta, foretages en konkret vurdering af, hvorvidt der skal indgås terminsforretninger eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisiko. Koncernen har hverken i regnskabsåret 2022/23 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 2023 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 ejendomme/projekter og grunde, ved låneoptagelse eller ved optimering af eksisterende finansieringsaftaler.

**KREDITRISICI**

I forbindelse med salg af koncernens ejendomme og projekter overgår ejendomsretten til aktivet først til investor på betalingstidspunktet. Salg af ejendomme og 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 nettorealiseringsværdi udgør DKK 0,7 mio. (31.1.22: DKK 1,0 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 2022/23 eller sammenligningsåret foretaget nedskrivninger på øvrige finansielle aktiver.

#### VALUTARISICI VEDRØRENDE INDRAGNEDE AKTIVER OG FORPLIGTELSE

	Likvider, depo- neringskonti og værdipapirer	Tilgode- havender	Gældsfor- pligtelser	Usikret netto position
2022/23				
EUR	0,1	0,0	0,0	0,1
PLN	5,6	5,9	-3,9	7,6
CZK	0,1	8,5	-2,9	5,7
<b>31.1.2023</b>	<b>5,8</b>	<b>14,4</b>	<b>-6,8</b>	<b>13,4</b>
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
<b>31.1.2022</b>	<b>14,1</b>	<b>16,9</b>	<b>-11,4</b>	<b>19,6</b>

Egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving	2022/23	2021/22
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	0,0	0,0
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,4	-0,6
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,6	-0,9

Resultatets følsomhed overfor valutakursudsving	2022/23	2021/22
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	0,0	0,0
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,4	-0,6
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,6	-0,9

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

2022/23	Revurderings-/forfaldstidspunkt			I alt	Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år	> 5 år		
Andre værdipapirer og kapitalandele, kortfristede	5,7	0,0	0,0	5,7	0 %
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	3,0	0,0	0,0	3,0	0 %
Tilgodehavender hos joint ventures	0,1	74,0	0,0	74,1	0 - 6 %
Andre tilgodehavender	4,7	0,0	0,0	4,7	0 %
Indestående hos kreditinstitutter (likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti)	81,5	0,0	0,0	81,5	0 - 1 %
Leverandørgæld	-16,7	0,0	0,0	-16,7	0 %
Anden gæld	-15,1	0,0	0,0	-15,1	0 %
Gæld til kreditinstitutter	-175,2	-431,6	-14,5	-621,3	0,6 - 7,2 %
Leasingforpligtelser	-5,8	-13,1	-0,6	-19,5	4 %
Rentebetalinger på lån	-14,7	-17,3	-2,5	-34,5	
<b>I alt pr. 31. januar 2023</b>	<b>-132,5</b>	<b>-388,0</b>	<b>-17,6</b>	<b>-538,1</b>	

## Koncernregnskab

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	
<b>I alt pr. 31. januar 2022</b>	<b>-316,7</b>	<b>-433,4</b>	<b>-24,4</b>	<b>-774,5</b>	

Dagsværdien pr. 31. januar 2023 af udestående renteswaps indgået til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån udgør DKK 0,1 mio. Renteswap-aftalen udløber i marts 2023. Resultatopgørelsen er hverken i regnskabsåret 2022/23 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 1,0 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2021/22 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 2,8 mio. for et fuldt år.

**LIKVIDITETSRISICI**

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

	31.1.2023	31.1.2022
Likviditetsreserven sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	57,2	1,5
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	3,1	14,6
<b>I alt</b>	<b>60,3</b>	<b>16,1</b>
Deponerede midler til senere frigivelse	24,3	46,6
<b>Likviditetsreserve i alt</b>	<b>84,6</b>	<b>62,7</b>
	31.1.2023	31.1.2022
Koncernens netto rentebærende gæld sammensætter sig således:		
Gæld til kreditinstitutter	621,3	861,0
Tilgodehavender hos joint ventures	-74,0	-112,6
Likvider og deponeringskonti	-81,5	-48,1
<b>Netto rentebærende gæld i alt</b>	<b>465,8</b>	<b>700,3</b>



## 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, jf. koncernoversigt, note 27.

	2022/23	2021/22
<b>Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):</b>		
Bestyrelshonorar	1,1	1,2
Vederlag til direktionen, jf. note 6	4,5	4,5
<b>Joint ventures:</b>		
Honorarindtægter	3,0	2,1
Renteindtægter	5,6	5,8
Tilgodehavender (saldo)	74,1	112,6
<b>Associerede virksomheder:</b>		
Honorarindtægter	0,6	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 2022/23 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.

## Note 26. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har den 28. marts 2023 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 26. april 2023.

**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%
Agat Ejendomme #1 P/S	Aalborg	100%	TK Development Bau GmbH	Berlin	100%
Komplementarselskabet Agat Ejendomme ApS	Aalborg	100%	TK Development GmbH	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%			
TK Polska Development II Sp. z o.o.	Warszawa	100%			

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet ved fuld konsolidering.

**Joint ventures**

Navn	Hjemsted	Ejer-/stem- meandel	Navn	Hjemsted	Ejer-/stem- meandel
Kommanditaktieselskabet Østre Havn	Aalborg	50%	SporbyenScandia P/S	Aalborg	50%
Østre Havn ApS	Aalborg	50%	Sporbyen Komplementarselskab ApS	Aalborg	50%
Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling i likvidation	København	50%	SporbyenScandia 3 P/S	Aalborg	50%
Komplementarselskabet DLU ApS i likvidation	København	50%	SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S	Aalborg	50%
BROEN Shopping A/S	Aalborg	35%	SC Administration A/S	Aalborg	45%

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet efter den indre værdis metode.

## Resultatopgørelse

DKK mio.	Note	2022/23	2021/22
Andre eksterne omkostninger		3,5	3,5
Personaleomkostninger	3	1,7	2,3
<b>Resultat før finansiering og afskrivninger</b>		<b>-5,2</b>	<b>-5,8</b>
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,2	0,2
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-5,4</b>	<b>-6,0</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	-79,8	-14,6
Finansielle indtægter	6	23,9	30,7
Finansielle omkostninger	7	-0,2	0,0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-61,5</b>	<b>10,1</b>
Skat af årets resultat	8	2,5	5,6
<b>Årets resultat</b>	9	<b>-64,0</b>	<b>4,5</b>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-64,0</b>	<b>4,5</b>
Poster som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Anden totalindkomst efter skat i tilknyttede virksomheder		0,2	-0,9
<b>Årets anden totalindkomst</b>		<b>0,2</b>	<b>-0,9</b>
<b>Årets totalindkomst</b>		<b>-63,8</b>	<b>3,6</b>

## Moderselskabsregnskab

## Balance

DKK mio.	Note	31.1.2023	31.1.2022
<b>AKTIVER</b>			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Leasingaktiver		0,6	0,1
<b>Materielle aktiver</b>		<b>0,6</b>	<b>0,1</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	44,7	121,2
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		351,2	338,8
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>395,9</b>	<b>460,0</b>
<b>Langfristede aktiver</b>		<b>396,5</b>	<b>460,1</b>
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Periodeafgrænsningsposter		0,2	0,2
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5,7	9,4
Likvide beholdninger		0,1	0,0
<b>Kortfristede aktiver</b>		<b>6,0</b>	<b>9,6</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>402,5</b>	<b>469,7</b>

## Moderselskabsregnskab

## Balance

DKK mio.	Note	31.1.2023	31.1.2022
<b>PASSIVER</b>			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	11	117,8	117,8
Andre reserver	11	-20,7	-20,9
Overført resultat		297,2	361,2
<b>Egenkapital</b>		<b>394,3</b>	<b>458,1</b>
<i>Forpligtelser</i>			
Udsudte skatteforpligtelser	10	0,0	3,2
Leasingforpligtelser		0,3	0,0
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>0,3</b>	<b>3,2</b>
Kreditinstitutter		0,0	0,1
Leverandørgæld		0,7	0,4
Selskabsskat		5,7	5,4
Leasingforpligtelser		0,1	0,1
Anden gæld		1,4	2,4
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>7,9</b>	<b>8,4</b>
<b>Forpligtelser</b>		<b>8,2</b>	<b>11,6</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>402,5</b>	<b>469,7</b>

**Egenkapitalopgørelse**

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. februar 2021</b>	<b>117,8</b>	<b>-20,0</b>	<b>356,7</b>	<b>454,5</b>
Årets resultat	0,0	0,0	4,5	4,5
Årets anden totalindkomst	0,0	-0,9	0,0	-0,9
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>4,5</b>	<b>3,6</b>
<b>Egenkapital pr. 31. januar 2022</b>	<b>117,8</b>	<b>-20,9</b>	<b>361,2</b>	<b>458,1</b>
Årets resultat	0,0	0,0	-64,0	-64,0
Årets anden totalindkomst	0,0	0,2	0,0	0,2
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>-64,0</b>	<b>-63,8</b>
<b>Egenkapital pr. 31. januar 2023</b>	<b>117,8</b>	<b>-20,7</b>	<b>297,2</b>	<b>394,3</b>

## Moderselskabsregnskab

## Pengestrømsopgørelse

DKK mio.	2022/23	2021/22
Resultat af primær drift	-5,4	-6,0
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,2	0,2
Kursreguleringer	-0,2	0,3
Ændringer i tilgodehavender	-15,5	-20,3
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-0,7	0,9
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>-21,6</b>	<b>-24,9</b>
Modtagne renter m.v.	22,7	29,7
Betalt/modtaget selskabsskat	-5,4	-5,1
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-4,3</b>	<b>-0,3</b>
Udlodning fra investering i andre kapitalandele	4,9	0,3
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,0	0,0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>4,9</b>	<b>0,3</b>
Optagelse af kortfristet finansiering	0,0	0,1
Nedbringelse af kortfristet finansiering	-0,1	0,0
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-0,4	-0,1
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,0</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
Likvider, primo	0,0	0,0
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af moderselskabsregnskabet alene.

**INDHOLDSFRTEGNELSE, NOTER TIL MODERSELSKABSREGNSKAB**

Note 1. Anvendt regnskabspraksis .....	73
Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger .....	74
Note 3. Personaleomkostninger .....	74
Note 4. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer .....	74
Note 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	75
Note 6. Finansielle indtægter .....	75
Note 7. Finansielle omkostninger .....	75
Note 8. Skat af årets resultat .....	76
Note 9. Resultatdisponering .....	76
Note 10. Udskudt skat .....	76
Note 11. Aktiekapital og andre reserver .....	76
Note 12. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser .....	77
Note 13. Finansielle risici og finansielle instrumenter .....	77
Note 14. Transaktioner med nærtstående parter .....	79
Note 15. Begivenheder efter balancedagen .....	79
Note 16. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse .....	79



## Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for moderselskabet for 2022/23 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 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. februar 2022.

Der er med virkning fra 1. februar 2022 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2022 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 eliminering af urealiserede, interne fortjenester og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill. I anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner og begivenheder, der er indregnet i anden totalindkomst i de tilknyttede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender og andre langfristede finansielle aktiver, der anses for at være en del af den samlede investering, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender nedskrives i det omfang, de vurderes uerholdelige. Der indregnes alene en hensat forpligtelse til at dække den resterende, negative indre værdi, hvis selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser og i øvrigt forventer et tab som følge af denne forpligtelse.

## Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflægningen. 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. Hvis 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 2023. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2023 DKK 44,7 mio., og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2023 DKK 351,2 mio.

## Note 3. Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
Honorar til bestyrelse	1,1	1,2
Gager, m.v. til moderselskabets direktion	4,5	4,5
Øvrige gager og personaleomkostninger m.v.	0,2	0,6
Viderefaktureret via serviceaftaler	-4,1	-4,0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1,7</b>	<b>2,3</b>
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 2022/23 udgiftsført DKK 0,1 mio. til bidragsbaserede pensionsordninger (2021/22: DKK 0,1 mio).

Ingen ansatte i selskabet er omfattet af ydelsesbaserede pensionsordninger.

## Note 4. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer

	2022/23	2021/22
Lovpligtig revision	0,4	0,4
<b>I alt</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>

### Note 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	31.1.2023	31.1.2022
Kostpris pr. 1. februar	2.347,3	2.147,3
Årets tilgang	0,0	200,0
<b>Kostpris pr. 31. januar</b>	<b>2.347,3</b>	<b>2.347,3</b>
Værdiregulering pr. 1. februar	-2.612,4	-2.596,9
Valutakursregulering	0,2	-0,9
Årets resultat	-79,8	-14,6
<b>Værdiregulering pr. 31. januar</b>	<b>-2.692,0</b>	<b>-2.612,4</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar</b>	<b>-344,7</b>	<b>-265,1</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen således:		
Finansielle aktiver	44,7	121,2
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-389,4	-386,3
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar</b>	<b>-344,7</b>	<b>-265,1</b>

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 TILKNYTTET 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

	2022/23	2021/22
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22,6	29,6
<b>Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris</b>	<b>22,6</b>	<b>29,6</b>
Øvrige finansieringsindtægter	0,1	0,1
Gevinst på finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem resultatet	1,2	0,7
Valutakursgevinster	0,0	0,3
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>23,9</b>	<b>30,7</b>

### Note 7. Finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
Valutakurstab	0,2	0,0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>

**Note 8. Skat af årets resultat**

	2022/23	2021/22
Aktuel selskabsskat	5,7	5,4
Ændring i udskudt skat	-3,2	0,0
Regulering for skat vedrørende tidligere regnskabsår	0,0	0,2
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2,5</b>	<b>5,6</b>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet skat ved dansk skatteprocent på 22 % (2021/22: 22 %)	-13,5	2,2
Regulering vedrørende tidligere regnskabsår	0,0	0,2
<b>Skatteeffekt af:</b>		
Ikke fradragsberettigede omkostninger/ikke skattepligtige indtægter	16,0	3,2
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2,5</b>	<b>5,6</b>

**Note 9. Resultatdisponering**

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

**Note 10. Udskudt skat**

	31.1.2023	31.1.2022
Udskudt skatteforpligtelse pr. 1. februar	3,2	3,2
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-3,2	0,0
<b>Udskudt skatteforpligtelse pr. 31. januar</b>	<b>0,0</b>	<b>3,2</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar</b>	<b>0,0</b>	<b>3,2</b>
Udskudt skatteforpligtelse vedrører:		
Kortfristede aktiver	0,0	3,2
Midlertidige forskelle	0,0	3,2
<b>I alt</b>	<b>0,0</b>	<b>3,2</b>
Årets ændring i udskudte skatteaktiver/forpligtelser er indregnet i resultatopgørelsen.		
<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.

**Note 11. Aktiekapital og andre reserver****AKTIEKAPITAL**

Der henvises til note 17 i koncernregnskabet.

**ANDRE RESERVER**

	Reserve for valutakursregul. m.m. i dattervirksomheder	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2021	-20,0	-20,0
<i>Anden totalindkomst:</i>		
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder	-0,9	-0,9
<b>Andre reserver pr. 31. januar 2022</b>	<b>-20,9</b>	<b>-20,9</b>
<i>Anden totalindkomst:</i>		
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder	0,2	0,2
<b>Andre reserver pr. 31. januar 2023</b>	<b>-20,7</b>	<b>-20,7</b>

**Note 12. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser****EVENTUALAKTIVER**

Selskabet har ingen eventualaktiver.

**EVENTUALFORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

	31.1.2023	31.1.2022
Kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder	481,4	718,0
Kautioner og garantiforpligtelser for joint ventures	18,8	49,1
Regnskabsmæssig værdi af kapitalandele stillet til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter	0,0	121,2
Øvrige kautioner og garantiforpligtelser	0,0	7,6

Tal i parentes nedenfor er sammenligningstal for 2021/22.

De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. Dattervirksomhederne har pr. 31. januar 2023 udnyttet DKK 478,4 mio. (DKK 658,8 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 2023 DKK 0,0 mio. (DKK 0 mio.).

**Note 13. Finansielle risici og finansielle instrumenter**

Kategorier af finansielle instrumenter	31.1.2023	31.1.2022
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	351,2	338,8
<b>Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>351,2</b>	<b>338,8</b>
Værdipapirer	5,7	9,4
<b>Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem resultatet</b>	<b>5,7</b>	<b>9,4</b>
Kreditinstitutter	0,0	0,1
Leverandørgæld	0,7	0,4
Anden gæld	1,4	2,4
Leasingforpligtelser	0,4	0,1
<b>Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>

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 2022/23 eller sammenligningsåret indgået terminkontrakter eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici i selskabet.

	Tilgodehavender	Usikret netto position
2022/23		
EUR	392,1	392,1
SEK	0,2	0,2
<b>31. januar 2023</b>	<b>392,3</b>	<b>392,3</b>

2021/22		
EUR	388,9	388,9
SEK	0,3	0,3
CZK	0,1	0,1
<b>31. januar 2022</b>	<b>389,3</b>	<b>389,3</b>

Resultatets og egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving	2022/23	2021/22
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-30,6	-30,3

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			Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år	I alt	
2022/23				
Værdipapirer	5,7	0,0	5,7	0 %
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0,0	351,2	351,2	0 - 8 %
Leverandørgæld	-0,7	0,0	-0,7	0 %
Leasingforpligtelser	-0,1	-0,3	-0,4	4 %
Anden gæld	-1,4	0,0	-1,4	0 %
<b>I alt pr. 31. januar 2023</b>	<b>3,5</b>	<b>350,9</b>	<b>354,4</b>	

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	-0,1	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 %
<b>I alt pr. 31. januar 2022</b>	<b>6,4</b>	<b>338,8</b>	<b>345,2</b>	

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 2021/22 gjorde tilsvarende sig gældende.

#### LIKVIDITETSRIKICI

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 14. Transaktioner med nærtstående parter**

Selskabet har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse. Nærtstående parter omfatter følgende:

- Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)
- Joint ventures og tilknyttede virksomheder, jf. koncernoversigt note 27 i koncernregnskabet.

	2022/23	2021/22
<b>Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):</b>		
Bestyrelseshonorar	1,1	1,2
Vederlag til direktionen, jf. note 3	4,5	4,5
<b>Joint ventures og tilknyttede virksomheder:</b>		
Administrationshonorar til tilknyttede virksomheder (omkostning)	2,2	2,0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22,6	29,6
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (saldo)	351,2	338,8
Omkostningsfordeling til tilknyttede virksomheder i henhold til indgåede serviceaftaler	4,1	4,0
Garantiprovision fra tilknyttede virksomheder	0,1	0,1
Kapitalforhøjelse i tilknyttede virksomheder	0,0	200,0

Kautioner og sikkerhedsstillelser for nærtstående parter fremgår af note 12.

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 15. Begivenheder efter balancedagen**

Der henvises til note 25 i koncernregnskabet.

**Note 16. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse**

Der henvises til note 26 i koncernregnskabet.