

# ÅRSRAPPORT

## 2023/24

19. marts 2024

Årsrapport for perioden 1.2.2023-31.1.2024

Agat Ejendomme A/S • Mølleå 1, 2. 4. • 9000 Aalborg • Danmark

CVR-nr. 24256782 • [www.agat.dk](http://www.agat.dk)

**agat**  
ejendomme

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Resumé.....	3
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	4
Strategisk fokus.....	5
Resultatoverblik for 2023/24.....	5
Ejendomsportefølje.....	6
Restaktiviteter.....	10
Forventninger til 2024/25 og andre udsagn om fremtiden.....	11
Regnskabsberetning.....	12
Begivenheder efter regnskabsårets udløb.....	14
Markedsforhold.....	14
Økonomiske styremål.....	15
Videnressourcer.....	15
Miljø og klimapåvirkning.....	15
Risikoforhold.....	16
Aktionærinformation.....	18
Virksomhedsledelse og bæredygtighed.....	20
Bestyrelsen.....	22
Direktionen.....	23
Ledelsespåtegning.....	25
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	26
Koncernregnskab.....	30
Moderselskabsregnskab.....	62

## RESUMÉ

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) for 2023/24 udgør DKK 32,2 mio. mod DKK -2,1 mio. året før. Årets resultat udgør DKK -50,1 mio. mod DKK -63,9 mio. i 2022/23. Resultatet svarer til det senest forventede, jf. selskabsmeddelelse nr. 2/2024 af 7. februar 2024.

Driften af koncernens ejendomsportefølje bidrager med et positivt resultat på DKK 9,4 mio. mod DKK 9,4 mio. (like for like) året før. Nettolejeindtægterne udgør i 2023/24 DKK 48,5 mio. mod DKK 44,9 mio. (like for like) i sammenligningsåret. Nettolejeindtægterne på koncernens nuværende ejendomsportefølje er således steget med ca. 8 %. Ledelsen er tilfreds med den underliggende drift af koncernens ejendomsportefølje.

Både besøgstal og omsætning i 2023 i koncernens centre viser en positiv udvikling sammenlignet med 2022.

Årets værdireguleringer udgør netto DKK -95,1 mio., primært som følge af stigende afkastkrav på koncernens ejendomme. Renteniveauet er steget betydeligt, og dette kombineret med den generelle udvikling på ejendomsmarkedet, herunder særligt en afventende holdning i markedet for ejendomsinvesteringer i retail-segmentet, har medført stigende afkastkrav, som har påvirket værdiansættelsen af Agat Ejendomes ejendomsportefølje negativt.

Det samlede resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør DKK -51,1 mio. og består af det positive driftsresultat i ejendomsporteføljen på DKK 9,4 mio., et resultat i restaktiviteter på DKK 22,8 mio., værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporteføljen på netto DKK -95,1 mio. samt akkumulerede kursreguleringer på DKK 11,8 mio. reklassificeret fra egenkapital til drift i forbindelse med et selskabssalg i Polen.

Balancen udgør pr. 31. januar 2024 DKK 868,1 mio. mod DKK 1.118,9 mio. pr. 31. januar 2023. Egenkapitalen udgør DKK 332,3 mio. og svarer til en soliditet på 38,3 %. Ejendomsporteføljen udgør 90,6 % af koncernens balance.

Det forventede salg af koncernens polske shoppingcenter, Galeria Sandecja, er gennemført ultimo januar 2024. Agat Ejendomme har ligeledes i januar 2024 gennemført et salg af koncernens retailpark i Aabenraa.

Joint venture-partnerne, CapMan Nordic Real Estate og Agat Ejendomme, har besluttet at undersøge mulighederne for et eventuelt salg af Broen Shopping, og ejendommen er udbudt til salg i markedet.

### FORVENTNINGER TIL 2024/25 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2024/25 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 11.

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

**agat**  
ejendomme

### Udtalelser om fremtiden

*De forventninger, der er omtalt i denne årsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne kan blive påvirket af bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, af faktorer generelle for branchen, herunder inflations- og renteutviklingen og af faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabet's note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.*

## Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	366,1	181,6	155,4	178,5	238,7
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-55,4	-29,1	1,0	-25,3	-59,7
Bruttoresultat	-89,5	-101,5	-1,4	-38,9	-11,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	29,7	17,4	49,6	-17,5	-32,6
Resultat af primær drift (EBIT)	-124,3	-121,5	24,6	-76,4	-63,3
Finansiering m.v.	-40,0	-12,3	-18,3	15,1	14,0
<b>Resultat før skat</b>	<b>-163,2</b>	<b>-133,8</b>	<b>6,3</b>	<b>-61,3</b>	<b>-49,3</b>
Årets resultat	-191,9	-138,9	4,3	-63,9	-50,1
Årets totalindkomst	-197,1	-138,1	3,6	-63,8	-62,0
Samlet balance	1.719,3	1.504,7	1.441,7	1.118,9	868,1
Investeringsejendomme	531,2	515,0	506,3	477,7	412,0
Færdigopførte ejendomme og grunde	566,2	476,1	422,9	344,4	223,4
<b>Egenkapital</b>	<b>558,0</b>	<b>454,5</b>	<b>458,1</b>	<b>394,3</b>	<b>332,3</b>
Årets pengestrøm	-0,6	13,5	-17,0	55,7	-16,2
Netto rentebærende gæld, ultimo	802,0	721,7	700,3	465,8	369,9
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (ROE)	-30,1%	-28,2%	0,9%	-15,0%	-13,8%
Soliditetsgrad (egenkapital)	32,5%	30,2%	31,8%	35,2%	38,3%
Indre værdi i DKK pr. aktie	5,7	3,9	3,9	3,3	2,8
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,7	0,5	0,5	0,6	0,6
Antal aktier ultimo	98.153.335	117.783.335	117.783.335	117.783.335	117.783.335
Gennemsnitligt antal aktier	98.153.335	100.753.389	117.783.335	117.783.335	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-2,0	-1,4	0,0	-0,5	-0,4
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	4,0	1,8	2,0	1,9	1,7

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 for 2019/20, 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 fem ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør 90,6 % af koncernens balance.

Restaktiviteter, der udgør 9,4 % af koncernens balance, består af koncernens øvrige aktiviteter, primært grunde, som alle ønskes afhændet snarest muligt.

For nærmere gennemgang af de to forretningsområder henvises til siderne 6-10 i ledelsesberetningen.

Bestyrelsen og direktionen er bevidst 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 fortsat at være følgende:

- Løbende at forbedre driften i ejendomsporteføljen.
- Fortsat at afvikle restaktiviteterne.

Fokus i 2024/25 for de enkelte forretningsområder fremgår nedenfor.

EJENDOMSPORTEFØLJE		
Antal ejendomme	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fokus på forbedring af NOI.</li> <li>• Fokus på reduktion af tomme lejemål.</li> </ul>
Antal kvm. (udlejningsareal i fht. ejerandel)	52.400	
Bogført værdi af porteføljen	588,0 mio.	
Bogført værdi af porteføljen i joint ventures	231,7 mio.	
Samlede aktiver	786,2 mio.	
Gæld	516,1 mio.	

RESTAKTIVITETER		
Antal projekter/grunde *)	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fokus på salg af de resterende 7 grunde.</li> <li>• Reduktion af omkostninger.</li> </ul>
Bogført værdi af grunde	47,4 mio.	
Bogført værdi af grunde/projekter i joint ventures	33,8 mio.	
Samlede aktiver	81,9 mio.	
Gæld	19,7 mio.	

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

Sideløbende undersøger ledelsen fortsat de potentielle muligheder for at øge værdiskabelsen for selskabets aktionærer gennem virksomhedsfusion eller et helt eller delvist salg af koncernens aktiviteter. Koncernen har akkumulerede fremførbare skattemæssige danske underskud på ca. DKK 1 mia., men har i kraft af sit forretningsomfang alene begrænsede muligheder for at udnytte det.

## RESULTATOVERBLIK FOR 2023/24

Driften af koncernens ejendomsportefølje bidrager med et positivt resultat på DKK 9,4 mio. mod DKK 9,4 mio. (like for like) året før. Ledelsen er tilfreds med driften af koncernens ejendomsportefølje.

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) for 2023/24 udgør DKK 32,2 mio. mod DKK -2,1 mio. året før. Årets resultat udgør DKK -50,1 mio. mod DKK -63,9 mio. i 2022/23. Resultatet svarer til det senest forventede, jf. selskabsmeddelelse nr. 2/2024 af 7. februar 2024.

Årets værdireguleringer udgør netto DKK -95,1 mio., primært som følge af stigende afkastkrav på koncernens ejendomme. Renteniveauet er steget betydeligt, og dette kombineret med den generelle udvikling på ejendomsmarkedet, herunder særligt en afventende holdning i markedet for ejendomsinvesteringer i retail-segmentet, har medført stigende afkastkrav, som har påvirket værdiansættelsen af Agat Ejendomes ejendomsportefølje negativt.

Det samlede resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør DKK -51,1 mio. og består af det positive driftsresultat i ejendomsporteføljen på DKK 9,4 mio., et resultat i restaktiviteter på DKK 22,8 mio., værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporteføljen på netto DKK -95,1 mio., jf. senere omtale samt akkumulerede kursreguleringer på DKK 11,8

mio. reklassificeret fra egenkapital til drift i forbindelse med et selskabssalg i Polen.

Fordelt på forretningsområder kan 2023/24 opsummeres således:

<b>PERIODENS RESULTAT FØR SKAT (OG FØR SKAT AF RESULTAT AF JOINT VENTURES) (DKK MIO.)</b>	
<b>-73,9</b>	<b>22,8</b>
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter
<b>FORRETNINGSOMRÅDERNES ANDEL AF KONCERNBALANCEN</b>	
<b>90,6%</b>	<b>9,4%</b>
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter
<b>EGENKAPITALBINDING I FORRETNINGSOMRÅDERNE (DKK MIO.)</b>	
<b>270,1</b>	<b>62,2</b>
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter

Resultatet er fordelt som følger:

Segment	1/2- 30/4-23	1/5- 31/7-23	1/8- 31/10-23	1/11- 31/1-24	Q1-Q4 2023/24	Guidance 2023/24	Q1-Q4 2022/23
Ejendomsportefølje	3,9	2,2	2,3	1,0	9,4	9 – 10	14,7
Restaktiviteter	-1,7	-1,9	-6,5	32,9	22,8	23 – 25	-16,8
<b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>	<b>2,2</b>	<b>0,3</b>	<b>-4,2</b>	<b>33,9</b>	<b>32,2</b>	<b>32 – 35</b>	<b>-2,1</b>
Akk. kursreg. reklass. fra EK til drift i fbm. selskabssalg i Polen	0,0	0,0	0,0	11,8	11,8	ca. 11	0,0
Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporteføljen, netto *)	1,5	-28,9	-31,6	-36,1	-95,1	ca. -95	-62,6
<b>Resultat før skat og før skat indeholdt i resultat af joint ventures</b>	<b>3,7</b>	<b>-28,6</b>	<b>-35,8</b>	<b>9,6</b>	<b>-51,1</b>	<b>-49 til -52</b>	<b>-64,7</b>
Skat af resultat i joint ventures	-0,3	2,1	4,5	-4,5	1,8	-	3,4
<b>Resultat før skat</b>	<b>3,4</b>	<b>-26,5</b>	<b>-31,3</b>	<b>5,1</b>	<b>-49,3</b>	-	<b>-61,3</b>

\*) inkl. kursgevinst på kreditinstitutgæld på DKK 17,5 mio. vedrørende Galeria Sandecja, Polen, jf. omtalen på side 7.

#### 4. KVARTAL 2023/24

Resultatet for 4. kvartal 2023/24 udgør DKK 9,6 mio. før skat (og før skat af resultat af joint ventures) og består af et positivt driftsresultat i ejendomsporteføljen på DKK 1,0 mio., et resultat af restaktiviteter på DKK 32,9, værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporteføljen på DKK -36,1 mio. samt reklassifikation af akkumulerede kursreguleringer, jf. omtale ovenfor.

### EJENDOMSPORTEFØLJE

Driften af koncernens ejendomsportefølje bidrager med et positivt resultat på DKK 9,4 mio. mod DKK 9,4 mio. (like for like) året før. Ledelsen er tilfreds med den underliggende drift af koncernens ejendomsportefølje.

Agat Ejendomme har i januar 2024 solgt det polske shoppingcenter Galeria Sandecja. Salget er gennemført som en selskabshandel inden udgangen af januar, og aktiver/gæld relateret hertil indgår således ikke i balancen pr. 31. januar 2024.

Herudover har Agat Ejendomme solgt sin retailpark i Aabenraa til en privat investor. Salget er gennemført i januar 2024 til en pris, der oversteg bogført værdi.

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 2023/24 DKK -73,9 mio., fordelt med DKK 9,4 mio. i drift og netto DKK -95,1 mio. i nedskrivninger og værdireguleringer, jf. omtale nedenfor samt akkumulerede kursreguleringer på DKK 11,8 mio. reklassificeret fra egenkapital til drift i forbindelse med et selskabssalg i Polen.

**DRIFT**

Nettolejeindtægterne udgør i 2023/24 DKK 48,5 mio. mod DKK 55,5 mio. i sammenligningsåret. Agat Ejendomme solgte med virkning pr. 31. januar 2023 sin ejerandel i Ringsted Outlet, og nettolejeindtægterne er derfor ikke direkte sammenlignelige. Korrigeret for Ringsted Outlet udgør nettolejeindtægterne i sammenligningsåret DKK 44,9 mio. I forhold til 2022/23 er nettolejeindtægterne på koncernens nuværende ejendomsportefølje således steget med ca. 8 %.

Driften af ejendomsporteføljen udgør DKK 9,4 mio. mod DKK 14,7 mio. i 2022/23. Korrigeret for Ringsted Outlet udgør driftsresultatet i porteføljen i 2022/23 DKK 9,4 mio. De underliggende nettolejeindtægter er steget med ca. 8 %, men opvejes af primært højere finansieringsudgifter.

Både besøgstal og omsætning i 2023 i koncernens centre viser en positiv udvikling sammenlignet med 2022. Den underliggende udvikling i omsætningen i centrene dækker over et stort spænd fra større omsætningsfald i enkelte brancher til større omsætningsstigninger i andre brancher.

På trods af den positive udvikling i omsætningen i de enkelte centre, er det ledelsens opfattelse, at de fortsat høje renter, det høje prisniveau på dagligvarer og den generelle usikkerhed i verden påvirker forbrugernes indkøbsmønstre negativt. Det ser dog ud til, at prisudviklingen er kommet under kontrol, idet inflationen har været faldende i en periode. Samtidig er forbrugertilliden, der dog fortsat er negativ, forbedret over de seneste måneder, og indikerer, at forbrugerne ser mere positivt på den nuværende og fremtidige økonomiske situation.

Ejendomsporteføljen har en udlejningsgrad på 90 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butikssegmentet, er der en væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen.

**VÆRDIREGULERINGER**

Renteniveauet er steget betydeligt, og dette kombineret med den generelle udvikling på ejendomsmarkedet, herunder særligt en afventende holdning i markedet for ejendomsinvesteringer i retail-segmentet, har medført stigende afkastkrav, som har påvirket værdiansættelsen af Agat Ejendommens ejendomsportefølje negativt.

De samlede værdireguleringer og nedskrivninger udgør netto DKK -95,1 mio. og fremkommer således:

Værdireguleringer investeringsejendomme, netto	-59,7
Værdireguleringer investeringsejendomme, netto, indeholdt i Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-31,0
Nedskrivninger indeholdt i projektomkostninger, netto	-21,9
I alt	-112,6
Modregning af kursgevinst på kreditinstitutgæld indregnet under finansiering i resultatopgørelsen	17,5
<b>Værdireguleringer og nedskrivninger, netto</b>	<b>-95,1</b>

Agat Ejendomme har løbende orienteret om finansieringen af ejendommen Galeria Sandecja, Polen. Som oplyst i årsrapporten 2022/23 blev lånet forlænget til 31. januar 2024, og banken krævede samtidig, at ejendommen søgtes solgt inden da. Banken accepterede også, at banken på intet tidspunkt kunne kræve indfrielse af lånet med et beløb, der oversteg værdien af aktiverne i selskabet, og selskabet ville dermed alene skulle nedbringe gælden med et beløb svarende til det salgsprovenu, som opnås ved et eventuelt salg.

Ejendommen var pr. 31. januar 2023 nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi baseret på en mæglervurdering, men banken og køber har efterfølgende genforhandlet prisen. Ejendommen er nu solgt, og handlen er gennemført som en selskabshandel ultimo januar 2024. Salget har medført et tab på ejendommen på DKK 11,9 mio., som er indregnet i 2023/24 og en kursgevinst på gælden på DKK 17,5 mio., som ligeledes er indregnet i 2023/24.

**RESULTAT OG BALANCE**

Resultatet i 2023/24 for ejendomsporteføljen kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	2023/24	2022/23
Nettolejeindtægter	36,2	33,2
Nettolejeindtægter, JV	12,3	22,3
<b>Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)</b>	<b>48,5</b>	<b>55,5</b>
Bruttoresultat i øvrigt	1,5	2,3
<b>Bruttoresultat i alt, inkl. JV</b>	<b>50,0</b>	<b>57,8</b>
Overhead-omkostninger, inkl. JV	16,1	16,3
<b>Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT) *)</b>	<b>33,9</b>	<b>41,5</b>
Finansieringsudgifter, netto	-15,0	-19,5
Finansieringsudgifter, netto, JV	-9,5	-7,3
<b>Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) *)</b>	<b>9,4</b>	<b>14,7</b>
Værdireguleringer *)	-81,6	-62,6
Kursgevinst på kreditinstitutgæld **)	17,5	35,1
Værdireguleringer *) indeholdt i resultat af joint ventures	-31,0	-35,1
Akk. kursreg. reklass. fra EK til drift i fbm. selskabssalg i Polen	11,8	0,0
<b>Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures</b>	<b>-73,9</b>	<b>-47,9</b>
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	1,8	3,4
<b>Resultat før skat</b>	<b>-72,1</b>	<b>-44,5</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.

\*\*) 2023/24: Jf. omtale ovenfor under værdireguleringer.

DKK mio.	31.1.24	31.1.23
Balancesum	786,2	1.006,5
Egenkapitalbinding	270,1	356,0

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen udgør pr. 31. januar 2024 DKK 819,7 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.1.24	31.1.23
Investeringsejendomme (I)	412,0	477,7
Færdigopførte ejendomme (F)	176,0	275,2
Ejendomme i joint ventures	231,7	262,7
<b>I alt</b>	<b>819,7</b>	<b>1.015,6</b>
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	97,2 %	93,8 %
Retail i øvrigt	1,0 %	4,0 %
Boliger	1,8 %	2,2 %

Ejendomsporteføljen består pr. 31. januar 2024 af følgende ejendomme fordelt på i alt 73.750 m<sup>2</sup>:

Ejendom	Klassifikation	Areal (m <sup>2</sup> )	Ejerandel	Udlejningsgrad	Anvendt afkastkrav
Sillebroen Shopping, Frederikssund	Inv.ejd.	26.400	100 %	91 %	6,90 %
BROEN Shopping, Esbjerg (joint venture)	Inv.ejd.	32.800	35 %	93 %	6,50 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	Inv.ejd.	600	100 %	84 %	5,00 %
Butiksejendom, Brønderslev	Færdigopf.	1.200	100 %	52 %	9,25 %
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	Færdigopf.	12.750	100 %	83 %	7,75 %

Koncernens investeringsejendomme måles (værdiansættes) til dagsværdi ud fra en 10-årig discounted cashflow-model, hvor de forventede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. For koncernens færdigopførte projekter, der ikke er klassificeret som investeringsejendomme, gælder, at de måles (værdiansættes) til kostpris eller forventet nettorealisationsværdi, hvis denne vurderes lavere.

De væsentligste forudsætninger for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme er bl.a. forventninger til den fremtidige udlejningssituation, herunder lejeniveau og muligheder for udlejning af ledige lokaler m.v. samt forventninger til afkastkrav.



For nærmere omtale henvises til Risikoforhold og koncernregnskabet note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

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

Udlejningsgraden udgør 91 %. Der er senest indgået lejeaftaler med bl.a. Name It og Change, og lejemålet med Bog & Idé er udvidet. Change har åbnet sin butik i centret i juli 2023. Der arbejdes videre med at forbedre udlejningssituationen i centret, herunder også 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.

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

Udlejningsgraden udgør 93 %. Det lykkedes i løbet af regnskabsåret 2022/23 at forbedre udlejningssituationen i centret med nye lejekontrakter med bl.a. Telenor, Change og Bog & Idé/Legekæden, Matas og herretøjskæden Sams. Desuden blev der skiftet fitnessoperatør i centret til Fitness World (nu PureGym) på en ny 10-årig lejekontrakt. Der arbejdes videre med at forbedre udlejningssituationen i centret yderligere, og der er fortsat interesse fra potentielle nye lejere.

Joint venture-partnerne, CapMan Nordic Real Estate og Agat Ejendomme, har besluttet at undersøge mulighederne for et eventuelt salg af ejendommen, og ejendommen er udbudt til salg i markedet.

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

Udlejningsgraden udgør aktuelt 83 %. Flere internationale brands er repræsenteret i centret, bl.a. Adidas, Puma, Tommy Hilfiger, Gant og Levi's. GUESS, der også er lejer i centret, åbnede i september 2023 i et større lejemål. Herudover har supermarkeds kæden BILLA åbnet butik i centret i november 2023.

Samtidig er der arbejdet med at forbedre tilkørselsforholdene til centret, og en ekstra vej med direkte adgang fra motorvejsnettet er anlagt og åbnet i november 2023.



Sillebroen Shopping, Frederikssund

## RESTAKTIVITETER

Koncernens tidligere development-aktiviteter har i en periode været under udfasning og bestod pr. 31. januar 2023 alene af fem danske grunde/projekter. Da Agat Ejendomme ønsker, at disse resterende grunde/projekter sælges, enten ved salg af byggeretter eller ved salg af ejerandele i joint ventures, har ledelsen besluttet, at koncernens development-aktiviteter fra indeværende regnskabsår skal ophøre som særskilt forretningsområde, og grundene indgår derfor fra 1. februar 2023 i restaktiviteterne. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består pr. 31. januar 2024 af fire grunde/projekter i Danmark, to grunde i Polen og en grund i Letland. Grundene ønskes afhændet snarest muligt.

Resultat før skat af restaktiviteterne udgør DKK 22,8 mio. mod DKK -16,8 mio. året før. Resultatet er en kombination af et løbende driftsunderskud, idet grundene ikke genererer løbende indtjening, hvorfor omkostningerne i restaktiviteter ikke kan dækkes ind af driften fra aktiviteterne og nedskrivninger af enkelte grunde samt opløsning af en hensat forpligtelse til imødegåelse af risiko for tab i relation til uafklarede kommercielle forhold i et tidligere gennemført projekt, idet denne eventuelle forpligtelse nu er bortfaldet. Balancen udgør pr. 31. januar 2024 DKK 81,9 mio. svarende til 9,4 % af koncernbalancen.

DKK mio.	2023/24	2022/23
Omsætning	55,6	95,0
Bruttoresultat	33,9	-11,2
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	-7,2	-1,2
Omkostninger	3,6	3,9
<b>Resultat før skat</b>	<b>22,8</b>	<b>-16,8</b>

DKK mio.	31.1.24	31.1.23
Kapitalandele i joint ventures	18,3	25,6
Grunde	47,4	69,2
Balancesum	81,9	112,4
Egenkapitalbinding	62,2	38,3

Kapitalandele i joint ventures omfatter koncernens ejerandele i arealer på Østre Havn i Aalborg og SporbyenScandia i Randers.

Agat Ejendomme oplyste i årsrapporten 2022/23, at der var indgået betinget aftale om salg af 24.000 m<sup>2</sup> byggeretter i SporbyenScandia, Randers, og at salget forventedes effektueret medio 2023. Betingelserne for handelens gennemførelse er mod forventning ikke opfyldt inden for de aftalte tidsterminer, og aftalen er derfor udløbet. Byggeretterne ønskes fortsat solgt, og arbejdet dermed fortsætter.

Nedenfor er de tilbageværende grunde oplistet.

	Bogført værdi 31.1.24	Aktivitet
Grunde, Danmark	16,4	Omfatter 2 grunde med samlet 2-4.000 m <sup>2</sup> byggeretter til butikker og boliger.
Grund, Bytom, Polen	15,4	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	5,9	Der er indgået betinget aftale om salg af ca. halvdelen af arealet. Salget er betinget af opnåelse af byggetilladelse til det påtænkte projekt. Restarealet er til salg via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	7,4	Grund til boligformål. Til salg via mægler.
Øvrige	2,3	
<b>Restaktiviteter i alt</b>	<b>47,4</b>	

## FORVENTNINGER TIL 2024/25 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2024/25 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.

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 grundene værdiansat til forventet netto-realiseringsværdi, og et eller flere grundsalg i 2024/25 forventes derfor ikke at kunne forbedre indtjeningen i restaktiviteter væsentligt.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

### Ejendomsportefølje

En række faktorer kan påvirke besøgs- og omsætningstal i koncernens shopping- og outletcentre og eventuelt medføre en lavere indtjening i koncernens ejendomsportefølje end forventet. Usikkerhedsfaktorerne er bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, inflations- og renteudvikling, lønudvikling m.v. – alt sammen faktorer, der kan påvirke forbrugernes rådighedsbeløb og købelyst.

### Restaktiviteter

Agat Ejendomme er fortsat involveret i enkelte tvister og retssager vedrørende projekter gennemført i tidligere år. Ledelsen har vurderet de enkelte forhold og på den baggrund indarbejdet reservationer til imødegåelse heraf. Forholdene er vanskelige at vurdere, og der er risiko for, at der kan komme afvigelse.

Ledelsen ønsker at afhænde aktiverne i restaktiviteter snarest muligt. Den væsentligste del af grundene er værdiansat til forventet nettorealiseringsværdi, og der er således risiko for, at et eller flere grundsalg kan ende med tab.

*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 kan blive påvirket af bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, af faktorer generelle for branchen, herunder inflations- og renteudviklingen og af faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.*



Broen Shopping, Esbjerg

## REGNSKABSBERETNING

### RESULTAT

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) for 2023/24 udgør DKK 32,2 mio. mod DKK -2,1 mio. året før. Årets resultat udgør DKK -50,1 mio. mod DKK -63,9 mio. i 2022/23. Resultatet svarer til det senest forventede, jf. selskabsmeddelelse nr. 2/2024 af 7. februar 2024.

### Omsætning

Omsætningen er realiseret med DKK 238,7 mio. mod DKK 178,5 mio. året før.

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør DKK -11,1 mio. mod DKK -38,9 mio. året før. I bruttoresultatet indgår værdireguleringer af investeringsejendomme med netto DKK -59,7 mio. og nedskrivninger på øvrige ejendomme med DKK 37,4 mio.

### Indtægter af kapitalandele i joint ventures

Resultat af joint ventures udgør DKK -32,6 mio. mod DKK -17,5 mio. i sammenligningsåret. Resultatet for 2023/24 er påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK -31,0 mio. mod DKK -35,1 mio. året før.

### Omkostninger

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 19,6 mio. mod DKK 20,0 mio. i 2022/23. Ledelsen har fortsat fokus på at reducere omkostningerne i koncernen i takt med, at forretningsomfanget reduceres.

### Nettofinansieringsudgifter

Nettofinansieringsudgifterne udgør i 2023/24 en indtægt på DKK 14,0 mio. mod en indtægt på DKK 15,1 mio. året før.

I 2023/24 indgår en kursgevinst på gæld til kreditinstitutter på DKK 17,5 mio. vedrørende Galeria Sandecja, Polen (2022/23: DKK 35,1 mio.). Långivende bank har accepteret, at banken på intet tidspunkt kan kræve indfrielse af lånet med et beløb, der overstiger værdien af aktiverne i selskabet, og gælden er derfor alene nedbragt med et beløb, der svarer til det salgsprovenu, der blev opnået i forbindelse med salget af ejendommen.

Nettofinansieringsudgifterne i øvrigt er faldet i forhold til året før, bl.a. som en konsekvens af en i december 2022 indgået aftale med långiver om en nedsættelse af rentesatsen på finansieringen af Sillebroen Shopping.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat er en udgift på DKK 0,8 mio. på baggrund af et koncernresultat på DKK -49,3 mio. svarende til en effektiv skatteprocent på -1,7 %. Skat af årets resultat udgøres af en ændring i værdien af det danske skatteaktiv. Der indregnes ikke værdi af udenlandske skatteaktiver.

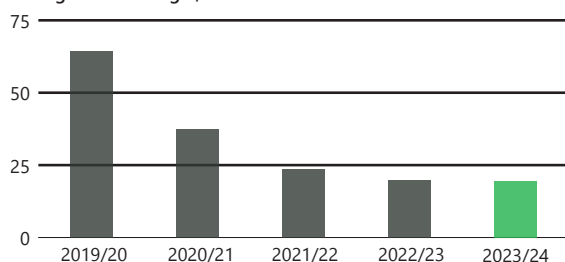
### BALANCE

Balancen udgør pr. 31. januar 2024 DKK 868,1 mio. mod DKK 1.118,9 mio. pr. 31. januar 2023. Ejendomsporteføljen udgør 90,6 % af koncernens balance, mens restaktiviteter udgør 9,4 %.

### Investeringssejendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 412,0 mio. mod DKK 477,7 mio. pr. 31. januar 2023. Periodens værdireguleringer af investeringsejendomme udgør netto DKK -59,7 mio.

Udvikling i omkostninger, DKK mio.



### Kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2024 DKK 124,1 mio. mod DKK 152,7 mio. pr. 31. januar 2023. Faldet skyldes i al væsentlighed et negativt resultat i 2023/24 i joint ventures, primært som følge af negative værdireguleringer på investeringsejendomme.

### Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver udgør DKK 15,4 mio. mod DKK 16,6 mio. pr. 31. januar 2023. De udskudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

### Færdigopførte ejendomme og grunde

Grunde og færdigopførte ejendomme udgør DKK 223,4 mio. mod DKK 344,4 mio. pr. 31. januar 2023. Faldet skyldes i al væsentlighed salg af ejendomme og grunde.

### Indeståender på deponerings- og sikringskonti

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 18,7 mio. mod DKK 24,3 mio. pr. 31. januar 2023. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger udgør DKK 41,0 mio. mod DKK 57,2 mio. pr. 31. januar 2023. Gæld til kreditinstitutter er i samme periode nedbragt med DKK 115,9 mio. Koncernens likviditetsreserve inklusive uudnyttede kreditfaciliteter udgør pr. 31. januar 2024 DKK 64,7 mio.

### Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. januar 2024 DKK 332,3 mio. mod DKK 394,3 mio. pr. 31. januar 2023. Ændringen svarer i al væsentlighed til årets resultat. Soliditeten udgør 38,3 % mod 35,2 % pr. 31. januar 2023.

### Forpligtelser

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. januar 2024 DKK 535,8 mio. mod DKK 724,6 mio. pr. 31. januar 2023. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter.

Koncernens netto rentebærende gæld er reduceret med DKK 95,9 mio. i 2023/24 og udgør pr. 31. januar 2024 DKK 369,9 mio. mod DKK 465,8 mio. pr. 31. januar 2023. Ændringen skyldes dels løbende afdrag på gæld og indfrielse af gæld i forbindelse med salg af projekter.

### PENGESTRØMME

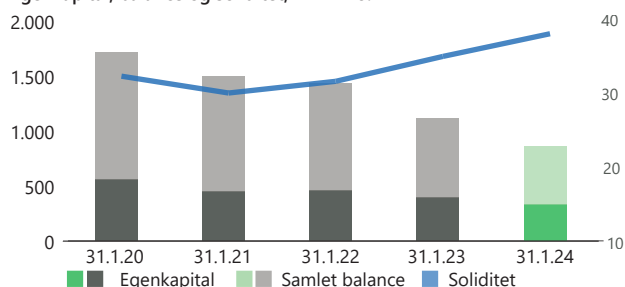
Årets pengestrømme udgør DKK -16,2 mio. mod DKK 55,7 mio. året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK 99,7 mio., positivt påvirket af bl.a. salg af projekter og nedbringelse af tilgodehavender, mod DKK 67,2 mio. året før.

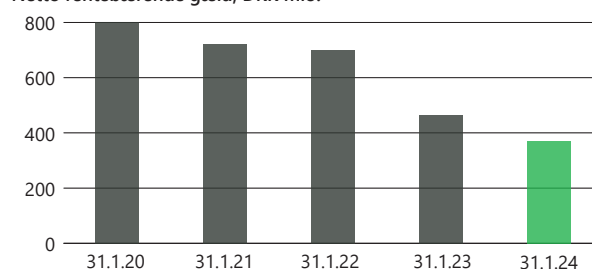
Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 4,0 mio. mod DKK 202,3 mio. året før.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -119,9 mio., primært som følge af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter, mod DKK -213,8 mio. året før.

Egenkapital, balance og soliditet, DKK mio.



Netto rentebærende gæld, DKK mio.



## MODERSELSKABET

Kursregulering af mellemværender med 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 selskaber måles (værdiansættes) i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode, mens de i koncernregnskabet indregnes ved konsolidering/sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter.

Årets resultat i moderselskabet udgør for 2023/24 DKK -49,4 mio., og egenkapitalen udgør pr. 31. januar 2024 DKK 332,3 mio. svarende til egenkapitalen i koncernen.

Bortset fra ovenstående forskel i anvendt regnskabspraxis mellem moderselskab og koncern er omtalen af de generelle forhold for koncernen ligeledes gældende for moderselskabet.

## BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

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

## MARKEDSFORHOLD

### INVESTERINGSMARKEDET, RETAIL-SEGMENTET

Den fortsatte krig i Ukraine og markante renteforhøjelser betød, at investeringsaktiviteten faldt markant i løbet af andet halvår 2022, og den lave investeringsaktivitet er fortsat i 2023.

Det højere renteniveau, mere forsigtighed hos kreditinstitutterne og øget usikkerhed i markedet har medført, at investorerne afkastkrav er steget.

Investeringsmarkedet har i 2023 primært været præget af handler relateret til dagligvarebutikker og ikke mindst til vidt forskellige ejendomme, hvor investorerne har haft mulighed for at opnå et højt afkast.

Ejere af shoppingcentre har – i stedet for at købe nyt – investeret både tid og penge på at sikre det rigtige butiksmiks i centrene og på både at fastholde eksisterende gode lejere og få nye koncepter ind for kontinuerligt at have attraktive og relevante centre, som kan tiltrække et tilfredsstillende antal kunder.



Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Det forventes, at investorer fortsat har betydelig kapital til ejendomsinvesteringer og fortsat ønsker risikospredning i sin portefølje, og det er ledelsens vurdering, at interessen for investering i fast ejendom vil stige i 2024 i forhold til 2023.

Risikoen ved investering i shoppingcentre vurderes generelt at være større end ved f.eks. investering i boligejendomme, hvilket medfører, at investorerne ved investering i butiksejendomme kan opnå et højere afkast af sin investering end ved f.eks. investering i bolig- og kontorejendomme. Det forventes dog, at efterspørgslen efter shoppingcentre også vil være begrænset i 2024 på trods af, at afkastene er steget det seneste år.

#### **UDLEJNING AF EJENDOMSPORTEFØLJEN**

Agat Ejendommens ejendomsportefølje består primært af to shoppingcentre og et outletcenter, der alle har været i drift i flere år. Koncernens shoppingcentre har generelt haft en stabil drift, og der er kontinuerligt fokus på optimering af både drift og udlejning.

Detailmarkedet har oplevet større ændringer de seneste år. Covid-19-pandemien medførte ændringer i forbrugsmønstre og øget online-handel. Efter covid-19-pandemien var der dog et stort behov for igen at mødes fysisk, og omsætningen i mange af de fysiske butikker kom tilbage igen.

Den aktuelle usikre verdenssituation skaber dog usikkerhed og har sammen med bl.a. stigende priser og et højere renteniveau igennem mange måneder medført en lav forbrugertillid.

På trods af, at mange lejere klarer sig fint, er der fortsat udfordringer i detailhandlen med lejere, der har det svært. Det er derfor afgørende, at der investeres i centrene for kontinuerligt at kunne leve op til det, som kunderne efterspørger. Forbrugerne ønsker i højere grad end tidligere også at bruge centrene til oplevelser, og der skal skabes det rigtige butiksmiks som en kombination af butikker, F&B-koncepter, oplevelser og serviceydelse, så centrene er attraktive og relevante for kunderne, hvilket vil være med til at øge efterspørgslen efter lejemål.

Agat Ejendomme har fokus på udlejning af ledige lokaler og udskiftning af svage lejere, ligesom der arbejdes på at få nye koncepter ind og på løbende at tilpasse sig kundernes fremtidige ønsker. Udviklingen i den fysiske detailhandel og i det enkelte center vil være afgørende for mulighederne for fortsat udlejning af butikslokaler, herunder både fastholdelse af eksisterende lejere og indgåelse af aftaler med nye lejere.

Efterspørgslen efter lejemål i koncernens shoppingcentre vurderes at være stabil, og samlet set er det ledelsens vurdering, at lejeniveauet i de områder, hvor koncernens centre er placeret, på kort sigt ligeledes vil være stabilt.

#### **ØKONOMISKE STYREMÅL**

Ledelsen har en målsætning om på koncernniveau at opfylde en soliditet på minimum 30 %, målt ved aflæggelse af delårs- og årsrapporter. Pr. 31. januar 2024 udgør soliditeten 38,3 %.

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

I koncernens shopping- og outletcentre arbejdes til stadighed for at minimere centrenes klimaftryk, dels ved implementering af grønne tiltag, dels ved optimering af energimæssige forhold og forbedring af affaldssorteringen i centret.

Ledelsen ønsker som udgangspunkt, at de resterende grunde i koncernen 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.

Ledelsen har til stadighed stærkt 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. ejendomsportefølje, 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.

Risikofaktorerne knytter sig primært til værdiansættelsen af koncernens ejendomsportefølje, koncernens driftsresultater samt øvrige forhold, herunder finansielle og juridiske forhold. Risikofaktorerne er bl.a. udviklingen i samfundskonomen, herunder inflation og renteniveau samt udviklingen i ejendomsmarkedet og detailhandlen - faktorer som også påvirkes af den aktuelle geopolitiske usikkerhed i verden.

I relation til koncernens ejendomsportefølje, der i al væsentlighed består af to shoppingcentre og et outletcenter, er de væsentligste forretningsmæssige risici ud over de generelle for branchen følgende:

- Agat Ejendomme er afhængig af den fysiske detailhandel. En negativ udvikling, f.eks. som følge af konjunkturudviklingen, herunder høj inflation og stigende renter eller øget e-handel, kan medføre lavere efterspørgsel efter butiksløjemål og dermed både lavere lejeindtægter og lavere ejendomspriser for koncernen, og effekten kan være væsentlig.
- Det er væsentligt, at de enkelte centre 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 varernes karakter. Hvis lejer ikke evner at oppebære tilstrækkelig omsætning til, at den forventede omsætningsbestemte lejeindtægt realiseres, kan det have væsentlig negativ betydning for koncernen.
- På de indgåede lejekontrakter, hvor fredningsperioden er udløbet, har både udlejer og lejer mulighed for at anlægge markedslejerereguleringssager. Såfremt nogle lejere vælger at anlægge sådanne sager og får medhold, kan dette have væsentlig negativ betydning for koncernen.
- De fleste lejekontrakter på koncernens udenlandske center 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.

Med henblik på udvikling/salg af de tilbageværende grunde i restaktiviteter, er koncernen afhængig af at kunne opnå de fornødne myndighedstilladelser (planlov, lokalplaner, byggetilladelser m.v.) til enten gennemførelse af de planlagte projek-



ter eller for at kunne opnå en bedre pris ved salg af de enkelte grunde.

#### **OPGØRELSE AF DAGSVÆRDI FOR INVESTERINGSEJENDOMME/IMPAIRMENT TESTS FOR ØVRIGE EJENDOMME**

Koncernens investeringsejendomme måles (værdiansættes) til dagsværdi ud fra en 10-årig discounted cashflow-model, hvor de forventede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. For koncernens færdigopførte ejendomme, der ikke er klassificeret som investeringsejendomme, gælder, at de måles (værdiansættes) til kostpris eller forventet nettorealiseringsværdi, hvis denne vurderes lavere.

De væsentligste forudsætninger for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme er bl.a. forventninger til den fremtidige udlejningssituation, herunder lejeniveau og muligheder for udlejning af ledige lokaler m.v. samt forventninger til afkastkrav.

Renteniveauet er steget betydeligt, og dette kombineret med den generelle udvikling på ejendomsmarkedet, herunder særligt en afventende holdning i markedet for ejendomsinvesteringer i retail-segmentet, har medført stigende afkastkrav, som har påvirket værdiansættelsen af Agat Ejendomes ejendomsportefølje negativt.

I et marked med lav investeringsaktivitet, bliver det vanskeligere at fastsætte det skønnede afkastkrav på de enkelte ejendomme, ligesom spændet for afkastkravet øges.

Hvis der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, herunder afkastkravet, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2024.

#### **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. Agat Ejendomme har alene finansieringsaftaler direkte bundet op på afkastgenererende aktiver.

Koncernens nuværende rente- og afdragsforpligtelser kombineret med personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger overstiger aktuelt de nettolejeindtægter, som koncernen likviditetsmæssigt oppebærer fra driften af ejendomsporteføljen. Koncernen har aktuelt en tilfredsstillende likviditet, og salg af restaktiviteter vil over tid bidrage til at forbedre likviditeten. Koncernen har herudover forskellige manøvreringsmuligheder i forhold til at sikre det nødvendige beredskab.

Enkelte låneaftaler indeholder ejendomsrelaterede betingelser (covenants), som koncernen er forpligtet til at overholde. I flere af koncernens låneaftaler har selskabets långivere diskretionær mulighed for at opsige engagementet. I disse tilfælde afhænger opretholdelse af finansieringen derfor af långivernes 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 långiverne, 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 selskabets långivere måtte opsige engagementet eller ikke ønsker at forlænge låneengagementet ved udløb, og de pågældende lån ikke kan refinansieres andetsteds.

##### *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 og dermed påvirke koncernens driftsresultater negativt. 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 1,6 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. Koncernen er fra tid til an-

den involveret i tvister og retssager og er også 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 (værdiansættelse) af en række aktiver. En væsentlig del af balancen i koncernen består af investeringsejendomme, der måles (værdiansættes) til dagsværdi, 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 afsnittet "Opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme/impairment test for øvrige ejendomme" ovenfor og koncernregnskabet note 2.

## AKTIONÆRINFORMATION

#### AKTIEINFORMATION

Fondsbørs	Nasdaq Copenhagen
Index	SmallCap
Aktiekapital	DKK 117.783.335
Nominel 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 2024 noteret til kurs DKK 1,7, svarende til en markedsværdi på DKK 200 mio.

#### EJERKREDS OG AKTIEBESIDDELSER

Antallet af navnenoterede aktionærer er faldet fra 4.244 primo regnskabsåret til 3.859 ultimo regnskabsåret. De navnenoterede aktionærer repræsenterer 89,39 % af aktiekapitalen pr. 31. januar 2024 (31.1.23: 92,33 %).

Aktionærer over 5 %	Ejer- og stemmeandel i %
Strategic Investments A/S København, Danmark	24,85 %
Thorsen Ejendomme A/S og Thorsen A/S Vejle, Danmark	15,12 %
Kurt Daell og Dava Holding ApS 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 Høltermand	0	0,00 %	0
Arne Gerlyng-Hansen	303.253	0,26 %	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	1.470.014	1,25 %	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 Ejendomes mål at kunne udlodde udbytte til selskabets aktionærer. I selskabets nuværende situation er det dog ledelsens vurdering, at det på kort sigt ikke er realistisk for selskabet at kunne udlodde udbytte. Ledelsen arbejder for, at det på længere sigt vil blive muligt at udlodde 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 2023/24.

#### **GENERALFORSAMLING**

Agat Ejendomes ordinære generalforsamling afholdes den 23. april 2024, kl. 15.00 på Comwell Hvide Hus, Vesterbro 2, 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 koncernen. Bemyndigelsen gælder for en periode på fem år fra beslutningen på generalforsamlingen.

## INVESTOR RELATIONS

Agat Ejendomme har som målsætning at opretholde et højt informationsniveau over for investorer og aktionærer. Ledelsen har derfor vedtaget en kommunikationsstrategi og IR-politik, der skal medvirke 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	23. april 2024
Delårsrapport, 1. kvartal 2024/25	13. juni 2024
Delårsrapport, 1. halvår 2024/25	10. september 2024
Delårsrapport, 1.-3. kvartal 2024/25	11. december 2024

## VIRKSOMHEDSLEDELSE OG BÆREDYGTIGHED

### BESTYRELSEN

Bestyrelsen består aktuelt af fire medlemmer. Bestyrelsen er konstitueret med Peter Høltermand som formand og Karen Mosbech som næstformand. Bestyrelsen har nedsat et egentligt revisionsudvalg, der består af tre medlemmer af bestyrelsen. Bestyrelsen har valgt ikke at have et nominerings- og vederlagsudvalg, hvorfor disse udvalgs opgaver varetages af den samlede bestyrelse.

Revisionsudvalget består af Karen Mosbech (formand), Peter Høltermand og Arne Gerlyng-Hansen. Det egentlige revisionsudvalg er nedsat i forbindelse med selskabets ekstraordinære generalforsamling den 10. november 2023, og der har i den indtil nu forløbne periode været afholdt to møder i revisionsudvalget.

Revisionsudvalgets væsentligste opgaver består i overvågning af regnskabsafleggelsen, overvågning af effektiviteten af virksomhedens risikostyrings- og interne kontrolsystemer samt overvågning af den lovpligtige revision.

### 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, med en enkelt undtagelse, vurderes af bestyrelsen at være 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 2023/24 foretaget med udgangspunkt i en åben dialog blandt selskabets fire bestyrelsesmedlemmer.

Der var enighed om, at bestyrelsens sammensætning er hensigtsmæssig i forhold til selskabets aktuelle aktiviteter og behov, herunder de nuværende strategiske overvejelser, ligesom det blev vurderet, 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/2024/03/Lovpligtig-redegoerelse-for-virksomhedsledelse-2023-24-1.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****Øverste ledelsesniveau**

Det har i flere år været bestyrelsens målsætning at have ca. 20 % kvinder i bestyrelsen, svarende til minimum et medlem. Denne målsætning har siden selskabets ordinære generalforsamling i april 2019 været opfyldt.

Bestyrelsen består i dag af 4 personer, hvoraf en er kvinde. Andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen udgør aktuelt 25 %, hvilket med 4 medlemmer i bestyrelsen opfylder kravene til en ligelig fordeling.

Bestyrelsen vil arbejde på, at kravet om en lige kønsfordeling i bestyrelsen til stadighed opfyldes.

**Øvrige ledelsesniveauer**

Koncernens to direktionsmedlemmer er ansat i Agat Ejendomme A/S. Selskabet har ikke andre ansatte.

Da Agat Ejendomme A/S beskæftiger færre end 50 medarbejdere, er selskabet undtaget fra kravet om at opstille måltal for de øvrige ledelsesniveauer, ligesom selskabet er undtaget fra kravet om at udarbejde en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn i de øvrige ledelsesniveauer.

**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-2023-24>

**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-2023-24>

**BESTYRELSEN**

Navn	Født	Indtrådt	Udløb valgperiode	Uafhængighed 1)
Peter Høltermand (bestyrelsesformand)	1963	2023	April 2024	Uafhængig
Karen Mosbech (næstformand)	1957	2019	April 2024	Uafhængig
Arne Gerlyng-Hansen	1956	2013	April 2024	Uafhængig
Robert Andersen	1965	2023	April 2024	Ikke uafhængig

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

**PETER HØLTERMAND**  
**Bestyrelsesformand**

Født	1963
Indtrådt i bestyrelsen	2023
Valgperiode udløber	April 2024

**Uddannelse**

1994	HD (Finansiering), CBS
2000	Wallenberg Institute, Stockholm School of Economics
2007	Board Academy, Københavns Universitet
2010	Audit Committee, Københavns Universitet
2019	IMD, High Performance Boards 3
2021	CBS Board Leadership Program

**Beskæftigelse**

1982-1987	SDS Børsmæglerelskab A/S
1987-1996	Head of Fixed Income, Alfred Berg
1996-2021	Landechef (fra 2003), SEB Danmark
2021-	Professionelt bestyrelsesmedlem og virksomhedsrådgiver

**Særlige kompetencer**

Ledelse, strategi, regnskabsmæssige og finansielle forhold, asset management og M&A kompetencer.

**Direktionshverv**

Castaway Holding ApS; PFC I – Debt ApS.

**Bestyrelsesformand**

Asgard Asset Management A/S; CL Gruppen A/S, Frederiksborg Gruppen A/S; Kirstein Holding A/S; Polaris Flexible Invest I ApS; Secure Capital A/S (og 2 datterselskaber).

**Bestyrelsesmedlem**

Den Sociale Investeringsfond; Ejendomsselskabet Skovgårdsvej A/S; Polaris Management A/S.

**Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv**

Formand for Investment Advisory Board, Polaris Flexible Capital I.

**KAREN MOSBECH**  
**Næstformand**

Født	1957
Indtrådt i bestyrelsen	2019
Valgperiode udløber	April 2024

**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

Ingen.

### Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Formand for nomineringsudvalget til Renoverprisen.

### ARNE GERLYNG-HANSEN

Født	1956
Indtrådt i bestyrelsen	2013
Valgperiode udløber	April 2024

### 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.
2004-2023	Administrerende direktør, Harald Nyborg A/S.

### Særlige kompetencer

Detailhandel, juridiske forhold, ledelse og forretningsudvikling.

### Direktionshverv

Arpema Holding ApS (og et datterselskab); Barnaby Finans Komplementar ApS; 16 datterselskaber til Harald Nyborg A/S.

### Bestyrelsesformand

Et datterselskab til Harald Nyborg A/S; Habro Holding A/S (og fem datterselskaber); K/S Barnaby Invest; SH Installation A/S.

### Bestyrelsesmedlem

Harald Nyborg A/S (og 33 datterselskaber); Barnaby Finans P/S.

### Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Medlem af Sydbanks repræsentantskab og Lokalråd Fyn.

## DIREKTIONEN

### ROBERT ANDERSEN

CEO og bestyrelsesmedlem
Født 1965
Direktør i Agat Ejendomme A/S siden 2002. Administrerende direktør siden juli 2019 og bestyrelsesmedlem i Agat Ejendomme A/S siden 10. november 2023.

### 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.

## Ledelsesberetning

---

### *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 årsrapporten for perioden 1. februar 2023 til 31. januar 2024 for Agat Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2023 til 31. januar 2024.

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.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for perioden 1. februar 2023 til 31. januar 2024, med følgende filnavn: 213800A9E3DB29NTMU72-2024-01-31-da.zip, i alle henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, 19. marts 2024

### DIREKTIONEN

Robert Andersen  
CEO

Vivi Sørensen  
CFO

### BESTYRELSEN

Peter Høltermand  
Bestyrelsesformand

Karen Birgitte Mosbech  
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Robert Andersen

## 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 2023 - 31. januar 2024, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. februar 2023 - 31. januar 2024 i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 samlet sammenhængende opgaveperiode på 3 år frem til og med regnskabsåret 2023/24.

#### 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 2023/24. 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 412,0 mio. pr. 31. januar 2024, jf. note 14, svarende til 47% af koncernens samlede balancesum. Koncernens andel af egenkapitalen i joint ventures, der besidder investeringsejendomme, udgør DKK 25,3 mio. pr. 31. januar 2024, jf. note 8.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdiansættelsen er foretaget ud fra en discounted cashflow model, hvor de budgetterede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres 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 færdigopførte ejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af koncernens færdigopførte ejendomme udgør DKK 176,0 mio. pr. 31. januar 2024, jf. note 16, svarende til 20% af koncernens samlede balancesum.

Ledelsen foretager løbende værdiforringelsestests af de aktiverede beløb for at sikre, at færdigopførte ejendomme nedskrives i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger den forventede nettorealisationseværdi.

Den bogførte værdi af færdigopførte ejendomme, der er nedskrevet til forventet nettorealisationseværdi, udgør pr. 31. januar 2024 DKK 176,0 mio.

Ved vurdering af nedskrivningsbehovet foretager ledelsen en række væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har en betydelig indflydelse på årsrapporten. Værdiansættelse af færdigopførte ejendomme 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 færdigopførte ejendomme. Vi har udfordret grundlaget for ledelsens værdiansættelser omfattende alle væsentlige færdigopførte ejendomme, og herunder sikret os, at de anvendte metoder og principper er uændrede i forhold til året før.

Vi har analyseret og testet ledelsens skøn over nettorealisationseværdien 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.

### 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 IFRS Accounting 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 2023 til 31. januar 2024, med filnavnet 213800A9E3DB29NTMU72-2024-01-31-da.zip, er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format samt iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inklusive noter.

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

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format,
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for finansiell information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt,
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab, og
- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

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

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format,
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen,
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet inklusive noter,
- 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 2023 - 31. januar 2024, med filnavnet 213800A9E3DB29NTMU72-2024-01-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Aalborg, den 19. marts 2024

### 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	2023/24	2022/23
Nettoomsætning	4	238,7	178,5
Projektomkostninger	5	-190,1	-192,1
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		-59,7	-25,3
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-11,1</b>	<b>-38,9</b>
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	8	-32,6	-17,5
<b>Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures</b>		<b>-43,7</b>	<b>-56,4</b>
Andre eksterne omkostninger		6,5	6,1
Personaleomkostninger	6	11,9	12,1
<b>Resultat før finansiering og afskrivninger</b>		<b>-62,1</b>	<b>-74,6</b>
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		1,2	1,8
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-63,3</b>	<b>-76,4</b>
Finansielle indtægter	9	34,4	42,5
Finansielle omkostninger	10	-20,4	-27,4
<b>Resultat før skat</b>		<b>-49,3</b>	<b>-61,3</b>
Skat af årets resultat	11	0,8	2,6
<b>Årets resultat</b>		<b>-50,1</b>	<b>-63,9</b>

## Resultat pr. aktie i DKK

Resultat pr. aktie (EPS)	12	-0,4	-0,5
--------------------------	----	------	------

## Totalindkomstopgørelse

Årets resultat		-50,1	-63,9
----------------	--	-------	-------

### Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:

Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		0,8	-0,6
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		-11,8	0,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		-0,5	0,7
Skat af anden totalindkomst, jf. note 15		-0,4	-0,1
<b>Årets anden totalindkomst</b>		<b>-11,9</b>	<b>0,1</b>

<b>Årets totalindkomst</b>		<b>-62,0</b>	<b>-63,8</b>
----------------------------	--	--------------	--------------

## Balance

DKK mio.	Note	31.1.2024	31.1.2023
<b>AKTIVER</b>			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,2	0,2
Leasingaktiver		2,8	1,9
<b>Materielle aktiver</b>		<b>3,0</b>	<b>2,1</b>
Investeringsejendomme	14	412,0	477,7
<b>Investeringsejendomme</b>		<b>412,0</b>	<b>477,7</b>
Kapitalandele i joint ventures	8	44,0	78,6
Tilgodehavender hos joint ventures		77,4	74,0
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>121,4</b>	<b>152,6</b>
Udsudte skatteaktiver	15	15,4	16,6
<b>Andre langfristede aktiver</b>		<b>15,4</b>	<b>16,6</b>
<b>Langfristede aktiver</b>		<b>551,8</b>	<b>649,0</b>
<i>Kortfristede aktiver</i>			
<b>Færdigopførte ejendomme og grunde</b>	16	<b>223,4</b>	<b>344,4</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		2,2	3,0
Tilgodehavender hos joint ventures		2,7	0,1
Tilgodehavender selskabsskat		0,0	0,5
Andre tilgodehavender		3,6	4,7
Periodeafgrænsningsposter		19,7	30,0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>28,2</b>	<b>38,3</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5,0	5,7
Indeståender på deponerings- og sikringskonti		18,7	24,3
Likvide beholdninger		41,0	57,2
<b>Kortfristede aktiver</b>		<b>316,3</b>	<b>469,9</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>868,1</b>	<b>1.118,9</b>

## Koncernregnskab

## Balance

DKK mio.	Note	31.1.2024	31.1.2023
<b>PASSIVER</b>			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	17	117,8	117,8
Andre reserver	18	-33,0	-21,1
Overført resultat		247,5	297,6
<b>Egenkapital</b>		<b>332,3</b>	<b>394,3</b>
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter	19	404,9	429,5
Leasingforpligtelser		10,8	13,7
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>415,7</b>	<b>443,2</b>
Kreditinstitutter	19	82,0	191,8
Leverandørgæld		14,6	16,7
Hensatte forpligtelser	20	0,0	45,0
Anden gæld	21	13,4	15,1
Leasingforpligtelser		3,6	5,8
Periodeafgrænsningsposter		6,5	7,0
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>120,1</b>	<b>281,4</b>
<b>Forpligtelser</b>		<b>535,8</b>	<b>724,6</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>868,1</b>	<b>1.118,9</b>



## Egenkapitaloppgørelse

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. februar 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>
Årets resultat	0,0	0,0	-50,1	-50,1
Årets anden totalindkomst	0,0	-11,9	0,0	-11,9
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-11,9</b>	<b>-50,1</b>	<b>-62,0</b>
<b>Egenkapital pr. 31. januar 2024</b>	<b>117,8</b>	<b>-33,0</b>	<b>247,5</b>	<b>332,3</b>

## Pengestrømsopgørelse

DKK mio.	2023/24	2022/23
Resultat af primær drift	-63,3	-76,4
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	32,6	17,5
Værdireguleringer investeringsejendomme	59,7	25,3
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1,1	1,8
Nedskrivninger færdigopførte ejendomme og grunde	37,4	54,6
Hensatte forpligtelser	-45,0	-7,5
Af- og nedskrivninger af leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet	-2,9	1,5
Kursreguleringer	-0,2	0,4
Ændringer i investeringer i ejendomme og projekter, m.v.	84,3	25,7
Ændringer i tilgodehavender	12,3	15,1
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,8	11,7
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-2,7	5,2
Investering i joint ventures	0,0	-0,2
Ændring i deponerings- og sikringskonti	5,8	22,3
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-4,8	-11,3
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>115,1</b>	<b>85,7</b>
Betalte renter, m.v.	-19,9	-24,3
Modtagne renter, m.v.	3,9	6,2
Betalt/modtaget selskabsskat	0,6	-0,4
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>99,7</b>	<b>67,2</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0,0	-0,2
Salg af materielle anlægsaktiver	0,0	0,1
Investering i investeringsejendomme	-0,5	-0,5
Salg af investeringsejendomme	6,5	3,7
Salg af joint ventures	0,9	155,9
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-3,2	33,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,3	10,1
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>4,0</b>	<b>202,3</b>
Nedbringelse af langfristet finansiering	-23,3	-29,5
Optagelse af projektf finansiering	0,0	16,6
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-92,6	-196,2
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-4,0	-4,7
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-119,9</b>	<b>-213,8</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-16,2</b>	<b>55,7</b>
Likvider, primo	57,2	1,5
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>41,0</b>	<b>57,2</b>

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

**INDHOLDSFORTEGNELSE, NOTER TIL KONCERNREGNSKAB**

Note 1. Anvendt regnskabspraksis .....	36
Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger .....	42
Note 3. Segmentoplysninger .....	44
Note 4. Omsætning .....	45
Note 5. Projektomkostninger .....	46
Note 6. Personaleomkostninger .....	46
Note 7. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer .....	46
Note 8. Kapitalandele i joint ventures .....	47
Note 9. Finansielle indtægter .....	49
Note 10. Finansielle omkostninger .....	49
Note 11. Skat af årets resultat .....	50
Note 12. Resultat pr. aktie i DKK .....	50
Note 13. Udbytte .....	50
Note 14. Investeringsejendomme .....	51
Note 15. Udskudt skat .....	52
Note 16. Færdigopførte ejendomme og grunde .....	53
Note 17. Aktiekapital .....	54
Note 18. Andre reserver .....	54
Note 19. Kreditinstitutter .....	54
Note 20. Hensatte forpligtelser .....	55
Note 21. Anden gæld .....	55
Note 22. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser .....	56
Note 23. Finansielle risici og finansielle instrumenter .....	57
Note 24. Transaktioner med nærtstående parter .....	60
Note 25. Begivenheder efter balancedagen .....	61
Note 26. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse .....	61
Note 27. Koncernoversigt .....	61

## Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet for 2023/24 for Agat Ejendomme A/S aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Agat Ejendomme A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

Koncernregnskabet præsenteres i mio. DKK, medmindre andet er anført. DKK er præsentationsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta for moderselskabet.

Koncernregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, afledte finansielle instrumenter og finansielle aktiver, der måles til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene, dog således at for standarder, der er implementeret fremadrettet, er sammenligningstallene ikke korrigeret.

### Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Agat Ejendomme har med virkning fra 1. februar 2023 implementeret de nye og ændrede standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2023 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i indregning og måling i årsrapporten.

### Standarder og fortolkningsbidrag der endnu ikke er trådt i kraft

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

### Koncernregnskabet

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

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

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

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

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

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

### Virksomhedssammenslutninger

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

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

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes effekten af disse til

dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen, indregnes direkte i resultatet ved afholdelsen.

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

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

#### **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, færdigopførte ejendomme og grunde 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 transaktionsstidspunkterne, 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 moder-selskabets 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 færdigopførte ejendomme og grunde, 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 -sæts 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**

### **Investeringsejendomme**

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

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

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

### **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 lang-

fristede 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.

#### **Færdigopførte ejendomme og grunde**

Færdigopførte ejendomme og grunde består af færdigopførte ejendomme i drift i ejendomsporteføljen og grunde i restaktiviteter. Alle grunde besiddes med henblik på videresalg.

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

#### **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 pensionselskaber o.l. Bidragene indregnes i resultatet i den periode, hvori medarbejderne har udført den arbejdsydelse, der giver ret til pensionsbidraget. Skyldige betalinger indregnes i balancen som en forpligtelse.

#### **Hensatte forpligtelser**

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

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

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Langfristede, finansielle gældsforpligtelser måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, 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.

Leasingydelse 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 to forretningsområder omfatter:

- Ejendomsportefølje
- 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 (indtil salg ultimo januar 2024) og det tjekkiske outletcenter Outlet Arena Moravia i Ostrava.

Restaktiviteter omfatter koncernens øvrige aktiviteter, der alle er under udfasning, herunder grunde i Danmark, Polen og Letland.

Koncernens tidligere development-aktiviteter omfattende udvikling af fast ejendom i Danmark er pr. 1. februar 2023 ophørt som særskilt forretningsområde og overført til restaktiviteter. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

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

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

**Nøgletalsdefinitioner****Egenkapitalforrentning:**

Resultat ekskl. minoritetsandele x 100

Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsandele

**Soliditetsgrad (egenkapital):**

Egenkapital ekskl. minoritetsandele x 100

Samlede aktiver

**Indre værdi i DKK pr. aktie:**

Egenkapital ekskl. minoritetsandele x 100

Antal aktier

**Kurs/indre værdi (P/BV):**

Børskurs

Indre værdi pr. aktie

**Resultat i DKK pr. aktie:**

Resultat ekskl. minoritetsandele

Gennemsnitligt antal aktier i omløb

**Udbytte i DKK pr. aktie:**

Moderselskabets udbytte pr. aktie

**Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger**

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen, herunder forudsætninger om og forventninger til fremtidige hændelsesforløb, særligt i relation til koncernens færdigopførte ejendomme og investerings-ejendomme, 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 2023/24 er påvirket af følgende væsentlige ændringer i regnskabsmæssige skøn:

- Negative værdireguleringer, DKK -59,7 mio.
- Negative værdireguleringer vedrørende koncernens investeringsejendomme i joint ventures, DKK -31,0 mio. Beløbet indgår i Indtægter af kapitalandele i joint ventures.
- Nedskrivninger færdigopførte ejendomme, herunder Galeria Sandecja, Polen, DKK -23,3 mio. Beløbet indgår i Projektomkostninger.
- Nedskrivninger af grunde i restaktiviteter, DKK -14,1 mio. Beløbet indgår i Projektomkostninger.
- Tilbageførsel af hensatte forpligtelser (revurdering), DKK 45,0 mio. Beløbet indgår i Projektomkostninger.
- Nedskrivninger af kapitalandele i joint ventures, DKK -5,0 mio. Beløbet indgår i Indtægter af kapitalandele i joint ventures.
- Kursgevinst på kreditinstitutgæld, DKK 17,5 mio. vedrørende Galeria Sandecja, Polen. Beløbet indgår i Finansielle indtægter.

De samlede værdireguleringer og nedskrivninger er foretaget primært som følge af stigende afkastkrav på koncernens ejendomme. Renteniveauet er steget betydeligt, og dette kombineret med den generelle udvikling på ejendomsmarkedet, herunder særligt en afventende holdning i markedet for ejendomsinvesteringer i retail-segmentet, har medført stigende afkastkrav, som har påvirket værdiansættelsen af Agat Ejendomes ejendomsportefølje negativt.

Herudover indgår opløsning af en hensat forpligtelse til imødegåelse af risiko for tab i relation til uafklarede kommercielle forhold i et tidligere gennemført projekt, idet denne nu er bortfaldet.

Koncernens polske shoppingcenter Galeria Sandecja, Polen er solgt i januar 2024 med et tab på ejendommen på DKK 11,9 mio. Aftalen med banken var, at banken på intet tidspunkt kunne kræve indfrielse af lånet med et beløb, der overstiger værdien af aktiverne i selskabet, og selskabet ville dermed alene skulle nedbringe gælden med et beløb svarende til det salgsprovenu, som opnås ved et eventuelt salg. Denne aftale har medført en kursgevinst på gælden i 2023/24 på DKK 17,5 mio.

**Investerings-ejendomme**

Koncernens investerings-ejendomme måles i balancen til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en 10-årig discounted cashflow-model, hvor de forventede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad.

De væsentligste forudsætninger i opgørelse af dagsværdien for hver enkelt ejendom er forventninger til den fremtidige udlejningssituation, herunder lejeniveau, muligheder for udlejning af ledige lokaler m.v. samt forventninger til afkastkravet. Hvis der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2024.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør pr. 31. januar 2024 DKK 412,0 mio., svarende til ca. 47 % af koncernens balance.

#### Færdigopførte ejendomme og grunde

Koncernens projektbeholdning kan overordnet grupperes således:

- Færdigopførte ejendomme i drift (ejendomsportefølje).
- Grunde/projekter (restaktiviteter).

Generelt for begge kategorier 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 ejendomme og grunde kan have en væsentlig negativ indvirkning på koncernen. Hvis der sker ændringer i investorernes afkastkrav ved investering i fast ejendom, kan dette få væsentlig negativ betydning for koncernen. Vurderingen af eventuelle nedskrivningsbehov sker med udgangspunkt i en konkret vurdering af hver enkelt ejendom.

Færdigopførte ejendomme og grunde udgør pr. 31. januar 2024 DKK 223,4 mio., svarende til ca. 26 % af koncernens balance, og heraf er DKK 222,0 mio. nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi.

Den væsentligste del af koncernens færdigopførte ejendomme og grunde er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi, 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 grunde/projekter i restaktiviteter. 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 investeringsejendomme og grunde samt eventuelle relevante forhold i ejeraftaler. De hertil knyttede risici er i vid udstrækning identiske med de ovenfor under Investeringsejendomme og under Færdigopførte ejendomme og grunde 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 2024.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2024 DKK 124,1 mio., svarende til ca. 14 % af koncernens balance.

#### Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver indgår i balancen pr. 31. januar 2024 med DKK 15,4 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 2024.

#### 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 2024. En fuld genbeskatning vil udløse en skat på DKK 97,4 mio. pr. 31. januar 2024. 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 koncernregnskabets note 22, Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser.

**Note 3. Segmentoplysninger**

Koncernen har to forretningsområder: Ejendomsportefølje og Restaktiviteter. Forretningsområderne udgør koncernens driftssegmenter efter IFRS 8. Segmentoplysningerne er oplyst i overensstemmelse hermed.

Ejendomsporteføljen omfatter koncernens danske investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme i drift og det tjekkiske outletcenter Outlet Arena Moravia i Ostrava samt det polske shoppingcenter Galeria Sandecja, der er solgt ultimo januar 2024.

Koncernens restaktiviteter omfatter koncernens øvrige aktiviteter, der alle er under udfasning, herunder grunde i Danmark, Polen og Letland.

Koncernens tidligere development-aktiviteter omfattende udvikling af fast ejendom i Danmark er pr. 1. februar 2023 ophørt som særskilt forretningsområde og overført til restaktiviteter. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
31.1.2024			
Nettoomsætning til eksterne kunder	183,1	55,6	238,7
Nedskrivninger af færdigopførte ejendomme og grunde	-23,3	-14,1	-37,4
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-59,7	0,0	-59,7
Bruttoresultat	-45,0	33,9	-11,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-25,4	-7,2	-32,6
Gevinst på kreditinstitutgæld	18,8	0,0	18,8
Øvrige finansielle indtægter	15,5	0,1	15,6
Finansielle omkostninger	-20,0	-0,4	-20,4
Af- og nedskrivninger	1,0	0,2	1,2
Resultat før skat	-72,1	22,8	-49,3
Segmentaktiver	786,2	81,9	868,1
Kapitalandele i joint ventures	25,7	18,3	44,0
Anlægsinvesteringer *)	1,0	0,0	1,0
Segmentforpligtelser	516,1	19,7	535,8
31.1.2023			
Nettoomsætning til eksterne kunder	83,5	95,0	178,5
Nedskrivninger af færdigopførte ejendomme og grunde	-37,3	-17,3	-54,6
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-25,3	0,0	-25,3
Bruttoresultat	-27,7	-11,2	-38,9
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-16,3	-1,2	-17,5
Gevinst på kreditinstitutgæld	35,6	0,0	35,6
Øvrige finansielle indtægter	5,5	1,4	6,9
Finansielle omkostninger	-25,5	-1,9	-27,4
Af- og nedskrivninger	1,5	0,3	1,8
Resultat før skat	-44,5	-16,8	-61,3
Segmentaktiver	1.006,5	112,4	1.118,9
Kapitalandele i joint ventures	53,0	25,6	78,6
Anlægsinvesteringer *)	0,0	1,6	1,6
Segmentforpligtelser	650,5	74,1	724,6

\*) Anlægsinvesteringer omfatter tilgange af materielle aktiver.

**Geografiske oplysninger**

Agat Ejendomme har i regnskabsåret 2023/24 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 *)	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Danmark	135,1	136,7	414,6	479,2
Baltikum	0,0	6,3	0,0	0,0
Polen	83,2	16,8	0,2	0,2
Tjekkiet	20,4	18,7	0,2	0,4
<b>I alt</b>	<b>238,7</b>	<b>178,5</b>	<b>415,0</b>	<b>479,8</b>

\*) Langfristede aktiver omfatter materielle aktiver.

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

#### Oplysninger om væsentlige kunder

Koncernen har i 2023/24 solgt 2 projekter til enkeltstående kunder, hvor omsætningen på projektet overstiger 10 % af koncernens samlede omsætning. Omsætningen udgjorde DKK 65,5 mio. og DKK 32,4 mio. I regnskabsåret 2022/23 har koncernen solgt et projekt til enkeltstående kunder, hvor omsætningen på projektet overstiger 10 % af koncernens samlede omsætning. Omsætningen udgjorde DKK 84,8 mio.

#### Note 4. Omsætning

	2023/24	2022/23
Salg af ejendomme og projekter	151,3	93,3
Salg af tjenesteydelser	1,4	3,6
Lejeindtægter	86,0	81,6
<b>I alt</b>	<b>238,7</b>	<b>178,5</b>

Omsætning i 2023/24 indregnet over tid eller på et bestemt tidspunkt:

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
Salg af ejendomme	0,0	97,9	97,9
Lejeindtægter	84,1	0,0	84,1
Salg af tjenesteydelser	1,1	0,0	1,1
<b>Ejendomsportefølje i alt</b>	<b>85,2</b>	<b>97,9</b>	<b>183,1</b>
Salg af ejendomme og projekter	0,0	53,4	53,4
Lejeindtægter	1,9	0,0	1,9
Salg af tjenesteydelser	0,3	0,0	0,3
<b>Restaktiviteter i alt</b>	<b>2,2</b>	<b>53,4</b>	<b>55,6</b>
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>87,4</b>	<b>151,3</b>	<b>238,7</b>

2022/23:

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
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 ejendomme og projekter	0,0	93,3	93,3
Lejeindtægter	0,8	0,0	0,8
Salg af tjenesteydelser	0,9	0,0	0,9
<b>Restaktiviteter i alt</b>	<b>1,7</b>	<b>93,3</b>	<b>95,0</b>
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>85,2</b>	<b>93,3</b>	<b>178,5</b>



## 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 selskaber, 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
		31.1.24	31.1.23	
Kommanditaktieselskabet Danlink Udvikling i frivillig likvidation	Danmark	0 %	50 %	Ejendomsportefølje
Kommanditaktieselskabet Østre Havn	Danmark	50 %	50 %	Restaktiviteter
SporbyenScandia P/S	Danmark	50 %	50 %	Restaktiviteter
BROEN Shopping A/S	Danmark	35 %	35 %	Ejendomsportefølje
SC Administration A/S	Danmark	45 %	45 %	Ejendomsportefølje

Koncernens joint ventures er i få tilfælde underlagt begrænsninger i forhold til at overføre midler i form af udbytte eller tilbagebetaling af lån til koncernen.

Koncernen har ingen ikke-indregnede andele af tab i joint ventures, hverken for 2023/24 eller akkumuleret.

2023/24	Sporbyen-Scandia P/S	Kommanditaktieselskabet Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væsentlige joint ventures	I alt
Ejerandel	50 %	50 %	35 %		
<b>Totalindkomstopgørelse</b>					
Omsætning	0,0	0,6	56,8		
Værdiregulering investeringsejendomme	0,0	0,0	-88,5		
Finansielle udgifter	2,8	0,1	27,2		
Skat af årets resultat	0,0	0,0	5,3		
Årets resultat	-3,6	-1,0	-75,5	0,4	
Totalindkomst i alt	-3,6	-1,0	-75,5	0,4	
Koncernens andel af årets resultat	-1,8	-0,5	-26,4	0,2	-28,5
Koncernreguleringer (avancer/tab m.v. ved salg af joint ventures)	-5,0	0,0	0,0	0,9	-4,1
<b>Indtægter af kapitalandele i joint ventures i alt</b>	<b>-6,8</b>	<b>-0,5</b>	<b>-26,4</b>	<b>1,1</b>	<b>-32,6</b>
Koncernens andel af årets totalindkomst	-6,8	-0,5	-26,4	1,1	-32,6
Modtaget udbytte	0,0	0,0	0,0	1,1	

Det gennemsnitlige antal ansatte i koncernens joint ventures udgjorde i regnskabsåret 2023/24: 6 (2022/23: 11).

31.1.2024	- Sporbyen- Scandia P/S	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	675,0	0,0	
Kortfristede aktiver	77,2	22,3	0,3	0,8	
Langfristede forpligtelser undtagen leverandør- gæld og hensatte forpligtelser	0,0	0,0	547,9	0,0	
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	33,4	1,7	46,8	0,0	
Langfristede forpligtelser	0,0	6,0	548,0	0,0	
Kortfristede forpligtelser	45,7	1,9	55,1	0,0	
Likvide beholdninger	6,2	2,7	0,1	0,0	
<b>Egenkapital</b>	<b>31,5</b>	<b>14,4</b>	<b>72,2</b>	<b>0,8</b>	
Agat Ejendommens andel af egenkapital	15,7	7,2	25,3	0,4	48,6
Koncernreguleringer m.v.	-6,9	2,3	0,0	0,0	-4,6
<b>Kapitalandele i joint ventures</b>	<b>8,8</b>	<b>9,5</b>	<b>25,3</b>	<b>0,4</b>	<b>44,0</b>

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



31.1.2023	Sporbyen- Scandia P/S	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	750,5	0,0	
Kortfristede aktiver	82,5	27,7	15,5	2,7	
Langfristede forpligtelser undtagen leverandør- gæld og hensatte forpligtelser	0,0	0,0	563,6	0,0	
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	45,1	5,9	40,8	0,0	
Langfristede forpligtelser	0,0	6,1	569,0	0,0	
Kortfristede forpligtelser	47,4	6,3	49,3	0,0	
Likvide beholdninger	6,9	8,3	0,9	0,9	
<b>Egenkapital</b>	<b>35,1</b>	<b>15,3</b>	<b>147,7</b>	<b>2,7</b>	
Agat Ejendommens andel af egenkapital	17,5	7,7	51,7	1,3	78,2
Koncernreguleringer m.v.	-1,9	2,3	0,0	0,0	0,4
<b>Kapitalandele i joint ventures</b>	<b>15,6</b>	<b>10,0</b>	<b>51,7</b>	<b>1,3</b>	<b>78,6</b>

## Note 9. Finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
Renter, likvider, m.v.	0,4	0,0
Renteindtægter fra joint ventures	3,4	5,6
<b>Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris</b>	<b>3,8</b>	<b>5,6</b>
Valutakursgevinster, reklassificeret fra egenkapital via anden totalindkomst	11,8	0,1
Gevinst på kreditinstitutgæld	18,8	35,6
Gevinst på finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem resultatet	0,0	1,2
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>34,4</b>	<b>42,5</b>

## Note 10. Finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
Renteomkostninger til kreditinstitutter	18,8	27,2
Øvrige renteomkostninger	0,1	1,2
Renteomkostninger vedrørende leasingforpligtelser	0,6	0,7
Øvrige finansieringsomkostninger	0,2	0,2
<b>Renter på finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris</b>	<b>19,7</b>	<b>29,3</b>
Valutakurstab og kurstab værdipapirer	0,7	0,1
Heraf aktiverede finansieringsomkostninger	0,0	-2,0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>20,4</b>	<b>27,4</b>

Til aktivering af renter på igangværende projekter blev der i 2022/23 anvendt rentesatser på 1,0 - 6,0 % afhængigt af rentesatsen på de enkelte projektkreditter. Der er ikke aktiveret renter på igangværende projekter i 2023/24.

**Note 11. Skat af årets resultat**

	2023/24	2022/23
Ændring i udskudt skat	0,8	2,6
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>0,8</b>	<b>2,6</b>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet skat ved dansk skatteprocent på 22 % (2022/23: 22 %)	-10,8	-13,5
Afvigelse skatteprocent i udenlandske dattervirksomheder	-0,9	0,8
<b>Skatteeffekt af:</b>		
Ikke-skattepligtige indtægter/udgifter	55,5	1,2
Tab af underskud nedskrevet tidligere år	10,6	13,1
Ændring i nedskrivning af skatteaktiver, inkl. tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger		
vedrørende dette års tabte underskud	-53,6	1,0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>0,8</b>	<b>2,6</b>
<b>Effektiv skatteprocent</b>	<b>-1,7 %</b>	<b>-4,3 %</b>

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

	2023/24	2022/23
<b>Resultat i DKK pr. aktie (EPS)</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,5</b>
Årets resultat	-50,1	-63,9
Aktionærernes andel af årets resultat	-50,1	-63,9
Gennemsnitligt antal aktier i omløb a nom. DKK 1	117.783.335	117.783.335

**Note 13. Udbytte**

Der er ikke i 2023/24 udbetalt udbytte for regnskabsåret 2022/23 til selskabets aktionærer. På selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2024 foreslår bestyrelsen, at der ikke udloddes udbytte til selskabets aktionærer for regnskabsåret 2023/24.

**Note 14. Investeringsejendomme**

	31.1.2024	31.1.2023
Kostpris pr. 1. februar	585,9	589,2
Tilgang i året (eksisterende investeringsejendomme)	0,5	0,5
Afgang i året	-6,3	-3,8
<b>Kostpris pr. 31. januar</b>	<b>580,1</b>	<b>585,9</b>
Opskrivninger pr. 1. februar	0,5	1,1
Årets tilbageførte opskrivninger	-0,5	-0,6
<b>Opskrivninger pr. 31. januar</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>
Nedskrivninger pr. 1. februar	108,7	84,0
Årets nedskrivninger	59,4	24,7
<b>Nedskrivninger pr. 31. januar</b>	<b>168,1</b>	<b>108,7</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar</b>	<b>412,0</b>	<b>477,7</b>
Lejeindtægter, investeringsejendomme	32,0	31,5
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-6,4	-7,9
Direkte driftsomkostninger, ikke udlejede arealer	-2,7	-3,0
<b>Nettoindtægter fra investeringsejendomme før finansielle poster og skat</b>	<b>22,9</b>	<b>20,6</b>
<i>Afstemning til dagsværdi:</i>		
Investeringsejendomme, jf. ovenfor	412,0	477,7
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	11,9	13,8
<b>Dagsværdi af investeringsejendomme</b>	<b>423,9</b>	<b>491,5</b>

**Investeringsejendomme:**

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

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi (Dagsværdihierarki: Niveau 3). Værdiansættelsen af ejendomme er baseret på en discounted cashflow-model over en 10-årig periode, hvor de fremtidige pengestrømme tilbage-diskonteres til nutidsværdi. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af forventede lejeindtægter og driftsomkostninger og har medført værdireguleringer i regnskabsåret 2023/24 på DKK -59,7 mio. (2022/23: DKK -25,3 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 %
<b>2023/24</b>		
Danske investeringsejendomme, retail	1.500	6,90
Danske investeringsejendomme, boliger	1.476	5,00
<b>2022/23</b>		
Danske investeringsejendomme, retail	1.500	6,25
Danske investeringsejendomme, boliger	1.491	4,50

I beregningerne indgår endvidere sædvanlig indeksering af huslejen og en standard strukturel tomgang på 7 % for retail-ejendomme og 5 % 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 15,3 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:**

	31.1.2024	31.1.2023
Inden for et år fra balancedagen	24,2	23,7
Mellem et og fem år fra balancedagen	42,0	65,0
Efter fem år fra balancedagen	7,6	8,5
<b>I alt</b>	<b>73,8</b>	<b>97,2</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**

	31.1.2024	31.1.2023
Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser netto pr. 1. februar	16,6	19,3
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-0,8	-2,6
Årets udskudte skat indregnet i anden totalindkomst	-0,4	-0,1
<b>Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser netto pr. 31. januar</b>	<b>15,4</b>	<b>16,6</b>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	0,0	0,1
Andre langfristede aktiver	13,8	31,4
Kortfristede aktiver	28,4	37,5
Hensatte forpligtelser	3,5	15,1
<b>Midlertidige forskelle</b>	<b>45,7</b>	<b>84,1</b>
Værdi af skattemæssige underskud	239,6	251,1
Nedskrivning af skatteaktiver	-269,9	-318,6
<b>I alt</b>	<b>15,4</b>	<b>16,6</b>
<b>Udskudt skat er indregnet i balancen således:</b>		
<b>Udskudte skatteaktiver</b>	<b>15,4</b>	<b>16,6</b>
<b>Udskudte skatteaktiver der ikke er indregnet i balancen:</b>		
Værdi af skattemæssige underskud	239,6	251,1
Andre langfristede aktiver	10,1	35,9
Kortfristede aktiver	20,1	30,9
Hensatte forpligtelser	0,1	0,7
<b>I alt</b>	<b>269,9</b>	<b>318,6</b>
<b>Udskudte skatteforpligtelser der ikke er indregnet i balancen:</b>		
Genbeskatningsforpligtelse vedrørende tyske dattervirksomheder	97,4	97,4

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

31.1.2024	Udskudte skatteakti- ver/skatte- forpligtelser netto pr. 1. februar	Indregnet i resultatet	Indregnet i anden total- indkomst	Valutakurs regulering primo	Udskudte skatteakti- ver/ skattefor- pligtelser netto pr. 31. januar
Materielle aktiver	0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0
Andre langfristede aktiver	31,4	-19,4	-0,4	2,2	13,8
Kortfristede aktiver	37,5	-10,8	0,0	1,7	28,4
Hensatte forpligtelser	15,1	-11,7	0,0	0,1	3,5
<b>Midlertidige forskelle</b>	<b>84,1</b>	<b>-42,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>4,0</b>	<b>45,7</b>
Værdi af skattemæssige underskud	251,1	-12,4	0,0	0,9	239,6
Nedskrivning af skatteaktiver	-318,6	53,6	0,0	-4,9	-269,9
<b>I alt</b>	<b>16,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>15,4</b>
Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst:					
Skat af valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder					-0,4
<b>I alt</b>					<b>-0,4</b>

31.1.2023	Udskudte skatteakti- ver/skatte- forpligtelser netto pr. 1. februar	Indregnet i resultatet	Indregnet i anden total- indkomst	Valutakurs regulering primo	Udskudte skatteakti- ver/ skattefor- pligtelser netto pr. 31. januar
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>

Skatteaktivet vedrører alene den danske sambeskatning, hvor de skattemæssige underskud kan fremføres tidsubegrænset. Nedskrivningen vedrører primært danske skattemæssige underskud, som kan fremføres tidsubegrænset. Der henvises i øvrigt til note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

## Note 16. Færdigopførte ejendomme og grunde

	31.1.2024	31.1.2023
Færdigopførte ejendomme og grunde, kostpris	480,4	828,4
Nedskrivninger	-257,0	-484,0
<b>Færdigopførte ejendomme og grunde i alt</b>	<b>223,4</b>	<b>344,4</b>
<i>Der specificeres således:</i>		
Ejendomsportefølje	176,0	275,2
Grunde (restaktiviteter)	47,4	69,2
<b>Færdigopførte ejendomme og grunde i alt</b>	<b>223,4</b>	<b>344,4</b>

Bogført værdi af færdigopførte ejendomme og grunde nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi udgør DKK 222,0 mio. (2022/23: DKK 342,9 mio.), hvoraf DKK 46,0 mio. vedrører restaktiviteter (2022/23: DKK 67,7 mio.).

**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.

	31.1.2024	31.1.2023
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 2023/24 eller sammenligningsåret ejet egne aktier.

**Note 18. Andre reserver**

	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
<b>Andre reserver pr. 1. februar 2022</b>	<b>-2,9</b>	<b>-18,3</b>	<b>-21,2</b>
<i>Anden totalindkomst:</i>			
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>

<i>Anden totalindkomst:</i>			
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,8	0,8
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	-11,8	-11,8
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-0,5	0,0	-0,5
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	-0,4	-0,4
<b>Andre reserver pr. 31. januar 2024</b>	<b>-2,7</b>	<b>-30,3</b>	<b>-33,0</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**

	31.1.2024	31.1.2023
Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	404,9	429,5
Kortfristede gældsforpligtelser	82,0	191,8
<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<b>486,9</b>	<b>621,3</b>
Dagsværdi	484,3	617,0
Regnskabsmæssig værdi	486,9	621,3

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	
			2023/24	2022/23	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
DKK	2051	variabel	2,4 - 5,9 %	0,6 - 7,2 %	5,3	22,1	5,3	22,1
DKK	Dec. 2025	fast	2 %	1-2 %	414,0	430,0	413,0	428,6
DKK	2051	fast	1,8%	1,8 - 1,9 %	5,7	10,3	4,1	7,4
EUR	Juni 2026	variabel	3,9 - 6,7 %	1,4 - 4,4 %	61,9	158,9	61,9	158,9
<b>I alt</b>					<b>486,9</b>	<b>621,3</b>	<b>484,3</b>	<b>617,0</b>

	31.1.2024	31.1.2023
Det samlede fald, DKK 134,4 mio., i gæld til kreditinstitutter (2022/23: DKK 239,7 mio.) er indregnet i pengestrømsopgørelsen således:		
Afdrag/optagelse kreditinstitutgæld, netto	115,9	209,1
Kursreguleringer	-0,3	0,1
Gevinst på kreditinstitutgæld	18,8	35,1
Forskydning i periodiserede renter	0,0	-4,6
<b>I alt</b>	<b>134,4</b>	<b>239,7</b>

## Note 20. Hensatte forpligtelser

	31.1.2024	31.1.2023
Hensatte forpligtelser pr. 1. februar	45,0	52,5
Tilbageført i året	-45,0	-7,5
<b>Hensatte forpligtelser pr. 31. januar</b>	<b>0,0</b>	<b>45,0</b>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
0 - 1 år	0,0	45,0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>45,0</b>

Hensatte forpligtelser vedrørte pr. 31. januar 2023 reservationer til risiko for tab i relation til uafklarede kommercielle forhold i et tidligere gennemført projekt. Disse er nu bortfaldet.

## Note 21. Anden gæld

	31.1.2024	31.1.2023
Medarbejderrelateret gæld	0,8	1,4
Feriepengeforpligtelser	0,9	0,7
Afledte finansielle instrumenter (sikringsinstrumenter)	0,4	0,0
Øvrig gæld	11,3	13,0
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>13,4</b>	<b>15,1</b>
Fordelt således under forpligtelser:		
Kortfristede forpligtelser	13,4	15,1
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>13,4</b>	<b>15,1</b>

Den regnskabsmæssige værdi af medarbejderrelateret gæld vedrørende skyldig A-skat, sociale bidrag, feriepenge, skyldige projektrelaterede 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.

**Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

	31.1.2024	31.1.2023
Kautions- og garantiforpligtelse for joint ventures	16,9	18,8
Regnskabsmæssig værdi af færdigopførte ejendomme og grunde stillet til sikkerhed for kreditinstitutter	177,4	276,6
Regnskabsmæssig værdi af indeståender på sikringskonti m.v., kapitalandele og investeringsejendomme som er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter	439,5	517,6

Tal i parentes nedenfor er sammenligningstal for 2022/23.

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

Færdigopførte ejendomme og grunde i koncernen udgør DKK 223,4 mio. (DKK 344,4 mio.), hvoraf DKK 177,4 mio. (DKK 276,6 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 439,5 mio. (DKK 517,6 mio.), består af afgivet sikkerhed i sikringskonti m.v. DKK 18,7 mio. (DKK 24,3 mio.), investeringsejendomme DKK 412,0 mio. (DKK 477,7 mio.) og kapitalandele i joint ventures, DKK 8,8 mio. (DKK 15,6 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.

Agat Ejendomme er 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 centrets 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

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

Pr. 31. januar 2024 udgør soliditeten 38,3 %.

### Udbyttepolitik

Det er Agat Ejendomes mål at kunne udlodde udbytte til selskabets aktionærer. I selskabets nuværende situation er det dog ledelsens vurdering, at det på kort sigt ikke er realistisk for selskabet at kunne udlodde udbytte. Ledelsen arbejder for, at det på længere sigt vil blive muligt at udlodde 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 2023/24 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 overskudslikviditet.

### Kategorier af finansielle instrumenter

	31.1.2024	31.1.2023
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2,2	3,0
Tilgodehavender hos joint ventures	80,1	74,1
Andre tilgodehavender	3,6	4,6
Likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti	59,7	81,5
<b>Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>145,6</b>	<b>163,2</b>
Afledte finansielle instrumenter indgået i forbindelse med renteaftækninger	0,0	0,1
<b>Sikringsinstrumenter der måles til dagsværdi</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
Værdipapirer	5,0	5,7
<b>Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem resultatet</b>	<b>5,0</b>	<b>5,7</b>
Kreditinstitutter	486,9	621,3
Leverandørgæld	14,6	16,7
Anden gæld	13,0	15,1
Leasingforpligtelser	14,4	19,5
<b>Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>528,9</b>	<b>672,6</b>
Afledte finansielle instrumenter indgået i forbindelse med renteaftækninger	0,4	0,0
<b>Sikringsinstrumenter der måles til dagsværdi</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</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. Eventuelle 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 2023/24 eller sammenligningsåret indgået terminsforretninger eller andre finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici.

**Renterisici**

Cirka 15 % af koncernens rentebærende gæld er variabelt forrentet. Koncernen har pr. 31. januar 2024 en renteswap. Denne har en hovedstol på EUR 4,3 mio. og udløber i juni 2026.

Ledelsen vurderer løbende i henhold til koncernens politik, hvorvidt en andel af den variabelt forrentede gæld skal sikres med finansielle instrumenter.

**Likviditetsrisici**

Koncernen styrer løbende sine likviditetsrisici ved anvendelse af rullende korttidslivudbudgetter 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 overgår ejendomsretten til aktivet først til investør på betalingstidspunktet. Salg af ejendomme genererer således som hovedregel ikke egentlige kreditrisici. Behovet for nedskrivning til imødegåelse af tab på finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris, bliver opgjort til det forventede kredittab i hele tilgodehavendets løbetid. Som sikkerhed for tilgodehavender hos lejere ligger der i langt de fleste tilfælde deposita eller andre garantier, hvilket indgår i vurderingen af eventuelle nedskrivningsbehov. Vurderingen foretages individuelt for hvert tilgodehavende. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender nedskrevet til nettorealisationsværdi udgør DKK 0,1 mio. (31.1.23: DKK 0,7 mio.).

Den maksimale kreditrisiko knyttet til værdipapirer og kapitalandele, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender, likvide beholdninger og indestående på deponerings- og sikringskonti svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.

Der er hverken i regnskabsåret 2023/24 eller sammenligningsåret foretaget nedskrivninger på øvrige finansielle aktiver.

**Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser**

	Likvider, deponeringskonti og værdipapirer	Tilgodehavender	Gældsforpligtelser	Usikret netto position
2023/24				
EUR	0,1	0,0	0,0	0,1
PLN	3,2	0,8	-0,6	3,4
CZK	0,9	8,3	-5,8	3,4
<b>31.1.2024</b>	<b>4,2</b>	<b>9,1</b>	<b>-6,4</b>	<b>6,9</b>
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>

Egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving	2023/24	2022/23
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	0,0	0,0
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,3	-0,4
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,3	-0,6

Resultatets følsomhed overfor valutakursudsving	2023/24	2022/23
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	0,0	0,0
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,3	-0,4
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,3	-0,6

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 reviderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

2023/24	Reviderings-/forfaldstidspunkt			I alt	Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år	> 5 år		
Andre værdipapirer og kapitalandele, kortfristede	5,0	0,0	0,0	5,0	0 %
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2,2	0,0	0,0	2,2	0 %
Tilgodehavender hos joint ventures	2,7	77,4	0,0	80,1	0 - 9 %
Andre tilgodehavender	3,6	0,0	0,0	3,6	0 %
Indestående hos kreditinstitutter (likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti)	59,7	0,0	0,0	59,7	0 - 2,4 %
Leverandørgæld	-14,6	0,0	0,0	-14,6	0 %
Anden gæld	-13,4	0,0	0,0	-13,4	0 %
Gæld til kreditinstitutter	-21,9	-454,8	-10,2	-486,9	1,8 - 6,7 %
Leasingforpligtelser	-3,6	-10,8	0,0	-14,4	4 %
Rentebetalinger på lån	-12,6	-15,0	-1,6	-29,2	
<b>I alt pr. 31. januar 2024</b>	<b>7,1</b>	<b>-403,2</b>	<b>-11,8</b>	<b>-407,9</b>	

2022/23	Reviderings-/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>	

Dagsværdien pr. 31. januar 2024 af udestående renteswaps indgået til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån udgør DKK -0,4 mio. Renteswap-aftalen er indgået i marts 2023 og udløber i juni 2026. Resultatopgørelsen er ikke 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 0,1 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2022/23 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 1,0 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 kreditfaciliteter.

	31.1.2024	31.1.2023
Likviditetsreserven sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	41,0	57,2
Uudnyttede kreditfaciliteter	5,0	3,1
<b>I alt</b>	<b>46,0</b>	<b>60,3</b>
Deponerede midler til senere frigivelse	18,7	24,3
<b>Likviditetsreserve i alt</b>	<b>64,7</b>	<b>84,6</b>
	31.1.2024	31.1.2023
Koncernens netto rentebærende gæld sammensætter sig således:		
Gæld til kreditinstitutter	486,9	621,3
Tilgodehavender hos joint ventures	-57,3	-74,0
Likvider og deponeringskonti	-59,7	-81,5
<b>Netto rentebærende gæld i alt</b>	<b>369,9</b>	<b>465,8</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.

	2023/24	2022/23
<b>Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):</b>		
Bestyrelshonorar	1,4	1,1
Vederlag til direktionen, jf. note 6	4,1	4,5
<b>Joint ventures:</b>		
Honorarindtægter	1,4	3,0
Renteindtægter	3,4	5,6
Tilgodehavender (saldo)	80,1	74,1
<b>Associerede virksomheder:</b>		
Honorarindtægter	0,0	0,6

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 2023/24 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 19. marts 2024 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 23. april 2024.

**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 Devel. Sweden Holding AB i likvidation	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 GmbH i likvidation	Berlin	100%
TK Polska Development II Sp. z o.o.	Warszawa	100%			

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet ved fuld konsolidering.

**Joint ventures**

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%
BROEN Shopping A/S	Aalborg	35%	SporbyenScandia 3 P/S	Aalborg	50%
SC Administration A/S	Aalborg	45%	SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S	Aalborg	50%

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet efter den indre værdis metode.

## Resultatopgørelse

DKK mio.	Note	2023/24	2022/23
Andre eksterne omkostninger		3,4	3,5
Personaleomkostninger	3	2,3	1,7
<b>Resultat før finansiering og afskrivninger</b>		<b>-5,7</b>	<b>-5,2</b>
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,2	0,2
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-5,9</b>	<b>-5,4</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	-59,9	-79,8
Finansielle indtægter	6	24,3	23,9
Finansielle omkostninger	7	-4,0	-0,2
<b>Resultat før skat</b>		<b>-45,5</b>	<b>-61,5</b>
Skat af årets resultat	8	3,9	2,5
<b>Årets resultat</b>	9	<b>-49,4</b>	<b>-64,0</b>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-49,4</b>	<b>-64,0</b>
Poster som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Anden totalindkomst efter skat i tilknyttede virksomheder		-12,6	0,2
<b>Årets anden totalindkomst</b>		<b>-12,6</b>	<b>0,2</b>
<b>Årets totalindkomst</b>		<b>-62,0</b>	<b>-63,8</b>

## Balance

DKK mio.	Note	31.1.2024	31.1.2023
<b>AKTIVER</b>			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Leasingaktiver		0,4	0,6
<b>Materielle aktiver</b>		<b>0,4</b>	<b>0,6</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0,0	44,7
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		332,7	351,2
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>332,7</b>	<b>395,9</b>
<b>Langfristede aktiver</b>		<b>333,1</b>	<b>396,5</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		5,0	5,7
Likvide beholdninger		0,2	0,1
<b>Kortfristede aktiver</b>		<b>5,4</b>	<b>6,0</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>338,5</b>	<b>402,5</b>

**Balance**

DKK mio.	Note	31.1.2024	31.1.2023
<b>PASSIVER</b>			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	10	117,8	117,8
Andre reserver	10	-33,3	-20,7
Overført resultat		247,8	297,2
<b>Egenkapital</b>		<b>332,3</b>	<b>394,3</b>
<i>Forpligtelser</i>			
Leasingforpligtelser		0,1	0,3
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>0,1</b>	<b>0,3</b>
Leverandørgæld		0,7	0,7
Selskabsskat		4,0	5,7
Leasingforpligtelser		0,2	0,1
Anden gæld		1,2	1,4
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>6,1</b>	<b>7,9</b>
<b>Forpligtelser</b>		<b>6,2</b>	<b>8,2</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>338,5</b>	<b>402,5</b>



## Egenkapitalopgørelse

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. februar 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>
Årets resultat	0,0	0,0	-49,4	-49,4
Årets anden totalindkomst	0,0	-12,6	0,0	-12,6
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-12,6</b>	<b>-49,4</b>	<b>-62,0</b>
<b>Egenkapital pr. 31. januar 2024</b>	<b>117,8</b>	<b>-33,3</b>	<b>247,8</b>	<b>332,3</b>

## Pengestrømsopgørelse

DKK mio.	2023/24	2022/23
Resultat af primær drift	-5,9	-5,4
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,2	0,2
Kursreguleringer	0,9	-0,2
Ændringer i tilgodehavender	-12,6	-15,5
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-0,2	-0,7
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>-17,6</b>	<b>-21,6</b>
Modtagne renter m.v.	23,4	22,7
Betalt/modtaget selskabsskat	-5,6	-5,4
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>0,2</b>	<b>-4,3</b>
Udlodning fra investering i andre kapitalandele	0,0	4,9
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>0,0</b>	<b>4,9</b>
Nedbringelse af kortfristet finansiering	0,0	-0,1
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-0,1	-0,4
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,5</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
Likvider, primo	0,1	0,0
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af moderselskabsregnskabet alene.

**INDHOLDSFRTEGNELSE, NOTER TIL MODERSELSKABSREGNSKAB**

Note 1. Anvendt regnskabspraksis .....	68
Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger .....	69
Note 3. Personaleomkostninger .....	69
Note 4. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer .....	69
Note 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	70
Note 6. Finansielle indtægter .....	70
Note 7. Finansielle omkostninger .....	70
Note 8. Skat af årets resultat .....	71
Note 9. Resultatdisponering .....	71
Note 10. Aktiekapital og andre reserver .....	71
Note 11. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser .....	71
Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter .....	72
Note 13. Transaktioner med nærtstående parter .....	73
Note 14. Begivenheder efter balancedagen .....	74
Note 15. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse .....	74

## Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for moderselskabet for 2023/24 aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. februar 2023.

Der er med virkning fra 1. februar 2023 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2023 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 regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

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

### KAPITALANDELE I OG TILGODEHAVENDER HOS TILKNYTTETDE 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 2024. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2024 DKK 0,0 mio., og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2024 DKK 332,7 mio.

## Note 3. Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
Honorar til bestyrelse	1,4	1,1
Gager m.v. til moderselskabets direktion	4,1	4,5
Øvrige gager og personaleomkostninger m.v.	0,4	0,2
Viderefaktureret via serviceaftaler	-3,6	-4,1
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>2,3</b>	<b>1,7</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 medarbejderes grundløn til uafhængige pensionselskaber.

Der er i regnskabsåret 2023/24 udgiftsført DKK 0,1 mio. til bidragsbaserede pensionsordninger (2022/23: DKK 0,1 mio).

Ingen ansatte i selskabet er omfattet af ydelsesbaserede pensionsordninger.

## Note 4. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer

	2023/24	2022/23
Lovpligtig revision	0,4	0,4
Skatterådgivning	0,1	0,0
<b>I alt</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>

**Note 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

	31.1.2024	31.1.2023
Kostpris pr. 1. februar	2.347,3	2.347,3
<b>Kostpris pr. 31. januar</b>	<b>2.347,3</b>	<b>2.347,3</b>
Værdiregulering pr. 1. februar	-2.692,0	-2.612,4
Valutakursregulering	-12,6	0,2
Årets resultat	-59,9	-79,8
<b>Værdiregulering pr. 31. januar</b>	<b>-2.764,5</b>	<b>-2.692,0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar</b>	<b>-417,2</b>	<b>-344,7</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen således:		
Finansielle aktiver	0,0	44,7
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-417,2	-389,4
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar</b>	<b>-417,2</b>	<b>-344,7</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**

	2023/24	2022/23
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	23,4	22,6
<b>Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris</b>	<b>23,4</b>	<b>22,6</b>
Øvrige finansieringsindtægter	0,0	0,1
Gevinst på finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem resultatet	0,0	1,2
Valutakursgevinster	0,9	0,0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>24,3</b>	<b>23,9</b>

**Note 7. Finansielle omkostninger**

	2023/24	2022/23
Valutakurstab og kurstab værdipapirer	0,7	0,2
Tab på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3,3	0,0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>4,0</b>	<b>0,2</b>

**Note 8. Skat af årets resultat**

	2023/24	2022/23
Aktuel selskabsskat	4,0	5,7
Ændring i udskudt skat	0,0	-3,2
Regulering for skat vedrørende tidligere regnskabsår	-0,1	0,0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>3,9</b>	<b>2,5</b>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet skat ved dansk skatteprocent på 22 % (2022/23: 22 %)	-10,0	-13,5
Regulering vedrørende tidligere regnskabsår	-0,1	0,0
<b>Skatteeffekt af:</b>		
Ikke fradragsberettigede omkostninger/ikke skattepligtige indtægter	14,0	16,0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>3,9</b>	<b>2,5</b>

**Note 9. Resultatdisponering**

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

**Note 10. 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 2022	-20,9	-20,9
Anden totalindkomst:		
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>
Anden totalindkomst:		
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder	-12,6	-12,6
<b>Andre reserver pr. 31. januar 2024</b>	<b>-33,3</b>	<b>-33,3</b>

**Note 11. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser****EVENTUALAKTIVER**

Selskabet har ingen eventualaktiver.

**EVENTUALFORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

	31.1.2024	31.1.2023
Kautioner og garantforpligtelser for tilknyttede virksomheder	445,5	481,4
Kautioner og garantforpligtelser for joint ventures	16,9	18,8

Tal i parentes nedenfor er sammenligningstal for 2022/23.

De opførte beløb for kautioner og garantforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. Dattervirksomhederne har pr. 31. januar 2024 udnyttet DKK 438,1 mio. (DKK 478,4 mio.) af kreditfaciliteterne.

Herudover har selskabet kautioneret for tilknyttede virksomheders forpligtelser i henhold til entreprisekontrakter og øvrige projektrelaterede kontrakter.

## Moderselskabsregnskab

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 2024 DKK 0,0 mio. (DKK 0 mio.).

### Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter	31.1.2024	31.1.2023
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	332,7	351,2
Likvide beholdninger	0,2	0,1
<b>Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>332,9</b>	<b>351,3</b>
Værdipapirer	5,0	5,7
<b>Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem resultatet</b>	<b>5,0</b>	<b>5,7</b>
Leverandørgæld	0,7	0,7
Anden gæld	1,2	1,4
Leasingforpligtelser	0,3	0,4
<b>Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>2,2</b>	<b>2,5</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 2023/24 eller sammenligningsåret indgået terminkontrakter eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici i selskabet.

	Tilgodehavender	Usikret netto position
2023/24		
EUR	394,7	394,7
<b>31. januar 2024</b>	<b>394,7</b>	<b>394,7</b>
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>
Resultatets og egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving	2023/24	2022/23
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-30,8	-30,6

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	
2023/24				
Værdipapirer	5,0	0,0	5,0	0 %
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0,0	332,7	332,7	0 - 8 %
Indeståender hos kreditinstitutter	0,2	0,0	0,2	2,4 %
Leverandørgæld	-0,7	0,0	-0,7	0 %
Leasingforpligtelser	-0,2	-0,1	-0,3	4 %
Anden gæld	-1,2	0,0	-1,2	0 %
<b>I alt pr. 31. januar 2024</b>	<b>3,1</b>	<b>332,6</b>	<b>335,7</b>	

2022/23				
Værdipapirer	5,7	0,0	5,7	0 %
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0,0	351,2	351,2	0 - 8 %
Indeståender hos kreditinstitutter	0,1	0,0	0,1	0 %
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>3,6</b>	<b>350,9</b>	<b>354,5</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 2022/23 gjorde tilsvarende sig gældende.

**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. 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 13. 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.

	2023/24	2022/23
<b>Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):</b>		
Bestyrelseshonorar	1,4	1,1
Vederlag til direktionen, jf. note 3	4,1	4,5
<b>Joint ventures og tilknyttede virksomheder:</b>		
Administrationshonorar til tilknyttede virksomheder (omkostning)	2,0	2,2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	23,4	22,6
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (saldo)	332,7	351,2
Omkostningsfordeling til tilknyttede virksomheder i henhold til indgåede serviceaftaler	3,6	4,1
Garantiprovision fra tilknyttede virksomheder	0,0	0,1

Kautioner og sikkerhedsstillelser for nærtstående parter fremgår af note 11.

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 i regnskabsåret realiseret et tab på DKK 3,3 mio. på tilgodehavender hos nærtstående parter (2022/23 DKK 0 mio.). Herudover har der ikke i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter.

**Note 14. Begivenheder efter balancedagen**

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

**Note 15. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse**

Der henvises til note 26 i koncernregnskabet.