Årsrapport 2020/21

25-03-2021

agat ejendomme

Udviklingen i udbruddet af covid-19 påvirker koncernen negativt.

Koncernens shopping- og outletcentre har i overvejende grad været lukket ned i adskillige uger i årets løb, og de åbne perioder har været præget af restriktioner.

Resultatet for 2020/21 er således langt fra tilfredsstillende.

Denne præsentation er et uddrag af årsrapporten for 2020/21. Den fulde årsrapport er tilgængelig på agat.dk.

agat
ejendomme

Hoved- og nøgletal

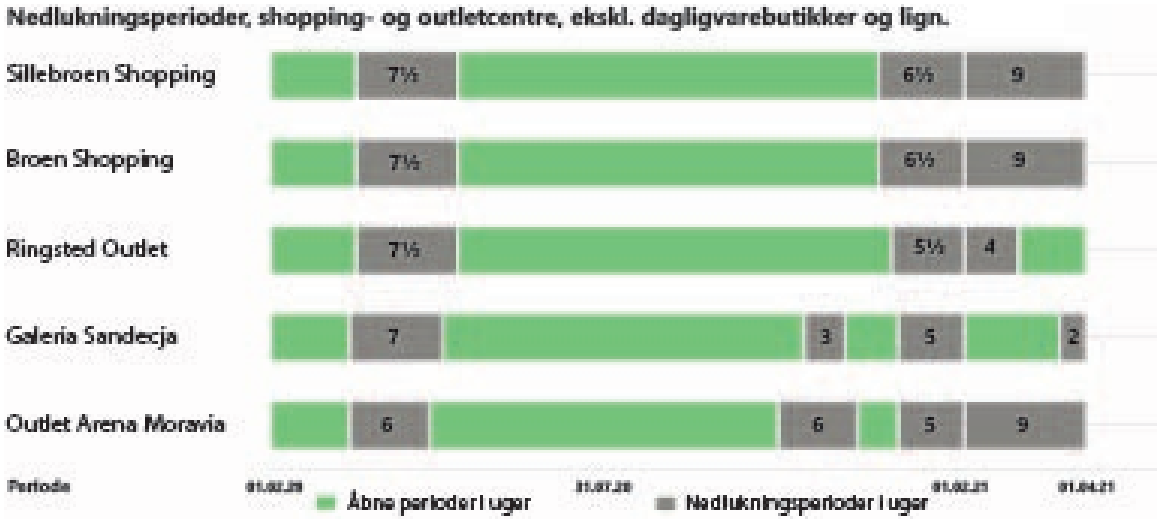
(DKK mio.)	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
Hovedtal:					
Nettoomsætning	401,5	785,9	753,2	340,2	161,6
Bruttoresultat	83,1	-268,4	-71,6	-89,5	-101,5
Indtægter af kapitalandele i JV	48,8	13,9	35,4	29,7	17,4
Resultat af primær drift (EBIT)	51,8	-339,4	-122,8	-124,3	-121,5
Resultat før skat	13,8	-373,7	-148,6	-163,2	-133,8
Resultat	**7,1**	**-379,0**	**-156,3**	**-191,9**	**-138,9**
Samlet balance	2.852,9	2.271,1	2.038,2	1.719,3	1.504,7
Egenkapital	**1.293,7**	**922,8**	**755,1**	**558,0**	**454,5**
Årets pengestrøm	4,8	-6,2	1,0	-0,6	13,5
Netto rentebærende gæld	1.196,2	953,6	900,7	802,0	721,7
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning (ROE)	0,6%	-34,2%	-18,6%	-30,1%	-28,2%
Soliditet (egenkapital)	**45,3%**	**40,6%**	**37,0%**	**32,5%**	**30,2%**
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,7	0,8	0,6	0,7	0,5

I årets resultat for 2020/21 indgår en estimeret covid-19-effekt på DKK -120 mio. til DKK -130 mio., idet det indeholder nedskrivninger og negative værdireguleringer på DKK 113,4 mio., som primært er covid-19-relaterede og en anslået driftsmæssig effekt på DKK -15 mio. til DKK -20 mio. vedrørende koncernens ejendomsportefølje.

Væsentlige forhold i 2020/21

- Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development udgør DKK -31,6 mio., hvilket er på niveau med det senest forventede.
- Langt den væsentligste del af koncernens ejendomsportefølje består af butiksejendomme, primært shopping- og outletcentre. Regnskabsåret 2020/21 er derfor kraftigt påvirket af covid-19-pandemien.
- Det samlede koncernresultat udgør DKK -138,9 mio.
- I resultatet indgår en samlet estimeret covid-19-effekt på DKK -120 mio. til DKK -130 mio. og yderligere reservationer vedrørende Strædet, Køge på DKK 38,6 mio.

Nedlukningsperioder, shopping- og outletcentre, ekskl. dagligvarebutikker og lign.



Væsentlige forhold i 2020/21

- Resultatet er langt fra tilfredsstillende og præget af, at værdiansættelser af butiksejendomme er fortsat i nedadgående retning, at lejeindtægter, særligt den omsætningsbestemte del, i koncernens ejendomsportefølje er væsentlig under forventet, og at hensættelser til tab på debitorer er på højeste niveau i flere år.
- Ud over at fokusere på drift og optimering af koncernens shopping- og outletcentre, har ledelsen brugt 2020/21 til at optimere og frigøre likviditet, tilbagebetale gæld, gennemføre en kapitalforhøjelse og ikke mindst at fortsætte med væsentlige omkostningsbesparelser.
- Ledelsen forventer, at Agat Ejendomme dermed står bedre rustet til udfordringerne de kommende år, herunder særligt at kunne fortsætte et intensiveret fokus på udvikling og drift af koncernens tre shoppingcentre og to outletcentre.

Finansielle forhold i 2020/21

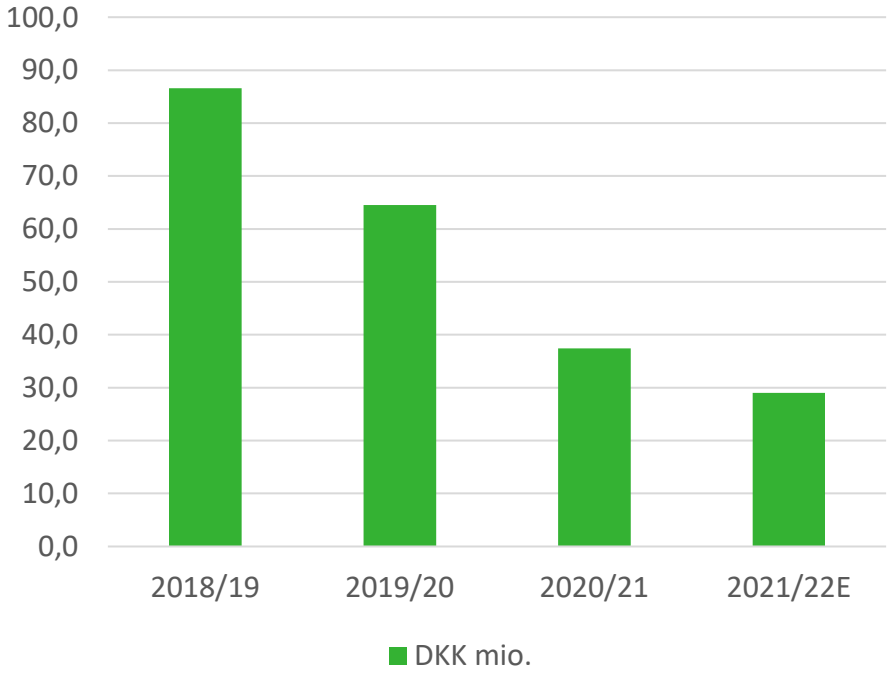
Gennemførelse af rettet emission

- Bestyrelsen gennemførte i december 2020 en kapitaludvidelse på 20 % af kapitalen ved en rettet emission til markedskurs uden fortegningsret for eksisterende aktionærer.
- Nettoprovenu udgjorde DKK 34,6 mio.
- Baggrunden herfor var et ønske om at have mulighed for at kunne foretage forskellige driftsforbedrende tiltag.

Forbedret låneaftale vedr. Sillebroen Shopping

- Ledelsen valgte i november 2020 på ny at forhandle med selskabets største långiver om finansieringen af Sillebroen Shopping.
- Det blev indgået en aftale om en betydelig rentenedsættelse i lånets restløbetid frem til 30. september 2023.
- Agat Ejendomme har en ret til frem til 30. juni 2023 at forlænge restløbetiden på lånet med et år til udløb 30. september 2024.

Omkostningsudvikling



Den forventede omkostningsbesparelse er opnået. De faste omkostninger er over de seneste to år reduceret fra DKK 86,6 mio. i 2018/19 til DKK 37,4 mio. i 2020/21.

I 2021/22 forventes omkostningerne at udgøre i niveauet DKK 28-30 mio., hvilket vurderes højt, jf. omtale af strategisk fokus for bestyrelse og direktion.

Strategisk fokus for bestyrelse og direktion

Bestyrelse og direktion har fokus på at optimere og forbedre de forhold, som er umiddelbart påvirkelige. Ledelsen er bevidst om, at Agat Ejendomme er udfordret strategisk. Udfordringerne går særligt på:

- At koncernens altovervejende investeringer er placeret i et segment, hvor særligt de traditionelle shoppingcentre aktuelt har udfordringer.
- At koncernens aktiviteter er geografisk spredt med for store omkostninger til følge.
- At der fortsat består restaktiviteter i form af grunde, der skal afvikles hurtigst muligt.
- At koncernens finansielle omkostninger trods besparelser fortsat vurderes for høje.
- At Agat Ejendomme-aktien aktuelt handles med en betydelig discount i forhold til indre værdi.
- At koncernens omkostninger ved at være børsnoteret – holdt op mod et relativt begrænset forretningsomfang – er relativt store.

Ejendomsportefølje

De væsentligste aktiver i porteføljen:

Sillebroen Shopping
Frederikssund

Broen Shopping
Esbjerg

Ringsted Outlet
Ringsted

Galeria Sandecja
Nowy Sącz, Polen

- Negative værdireguleringer og nedskrivninger på ejendomme i porteføljen udgør i 2020/21 DKK 55,6 mio., primært p.g.a. stigende afkastkrav og dermed lavere priser på butiksejendomme som en konsekvens af covid-19-pandemien.
- Ringsted Outlet er ultimo 2020 reklassificeret fra projektejendomme til investeringsejendomme med en positiv resultateffekt på DKK 25,1 mio. til følge.

3,5 % i direkte afkast af porteføljen i 2020/21 (2019/20: 5,2 %).

EBVAT i 2020/21 på DKK 18,7 mio. (2019/20: DKK 20,8 mio.).

I EBVAT indgår en gevinst på DKK 16,5 mio. vedr. låneomlægning i Sillebroen Shopping.

Samlet portefølje på DKK 1,2 mia.

Vægtet udlejningsgrad på 93 %.

97 % af porteføljen udgøres af butiksejendomme.

Ejendomsportefølje

- Genåbningen af Ringsted Outlet efter regnskabsårets udløb er forløbet meget tilfredsstillende.
- Ledelsen forventer, at centrene vil genvinde deres position i markedet efter pandemiens afslutning.
- Efter i en kortere periode at have outsourcet center management og udlejning af Sillebroen Shopping og Broen Shopping har ledelsen valgt med effekt fra 1. juni 2021 at insource disse funktioner.

Porteføljen forventes på sigt og i takt med, at mulighederne opstår, suppleret med bolig- og/eller kontorejendomme.

Development

- Udvikling og gennemførelse af mindre og mellemstore projekter, primært bolig- eller retail-projekter eller kombinationer heraf.
- Projekter med lav risikoprofil og minimal kapitalbinding.
- Indeholder også at skabe merværdi for ejendomme i porteføljen.

Interiør, Beddingen 7, Østre Havn, Aalborg.

Development

Uddrag af aktiviteter i 2020/21:

- Aflevering af storbutik på 2.200 kvm. udlejet til Harald Nyborg A/S.
- Aflevering af storbutik på 1.600 kvm. udlejet til JYSK.
- Salg og aflevering af ejerlejligheder i Holbæk.
- Salg af 5.675 kvm. boligudlejningsprojekt i Aalborg.
- Salg af 3.000 kvm. boligudlejningsprojekt i Køge.
- Salg af 1.200 kvm. dagligvarebutik i Esbjerg til Aldi, betinget af at der kan opnås lokalplan til projektet.
- Fortsat udvikling af SporbyenScandia i Randers.

Eksempel på igangværende projekt: Havnehus 2, Østre Havn, Aalborg

- 5.675 kvm. udlejningsboliger
- Byggeri igangsat
- Forhåndssolgt til private investorer
- Forventet aflevering til investor i efteråret 2021.

Eksempel på kommende projekt: Boliger, Køge

- 3.000 kvm. udlejningsboliger.
- Byggeri påbegyndes i sommeren 2021.
- Forhåndssolgt til Nectar Invest A/S.
- Forventet aflevering til investor i efteråret 2022.

Restaktiviteter

- Består primært af Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet, to grunde i Polen og to grunde i Letland.
- Restaktiviteterne udgør pr. 31. januar 2021 DKK 207,3 mio.
- Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet er nedskrevet med DKK 45 mio. i 2020/21, jf. senere.
- Grunde i Letland er nedskrevet med DKK 7,8 mio. i 2020/21.

Outlet Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Ejerboliger, Bielany, Warszawa, Polen

Restaktiviteter

- Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet:
  - Tre nedlukninger inden for et år.
  - Risiko for, at det fremtidige lejeniveau vil være under pres.
  - Tidshorisont for udvidelse af outlettet er forlænget.
  - P.t 79 % udlejet
  - På trods af aktuel nedlukning er der forhandlinger med betydende lejere om at åbne butikker, når centret åbner igen.

Outlet Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Ejerboliger, Bielany, Warszawa, Polen

Forventninger til 2021/22

- Ledelsen forventer et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2021/22 på DKK 0-10 mio. for koncernens fremadrettede forretningsområder.
- I resultatforventningerne indgår, at alle koncernens shopping- og outletcentre åbner i april 2021, og at der ikke sker yderligere nedlukninger.
- Forventningerne er behæftet med usikkerhed, primært i relation til:
  - Covid-19-effekt på driften af koncernens ejendomsportefølje ud over det forventede og
  - Fortsat uafklarede forhold vedrørende Strædet, Køge, herunder manglende afklaring af enkelte tvister, retssager og kommercielle forhold – reservationer er foretaget, men der er risiko for, at der kan komme afvigelser.

Disclaimer

De forventninger, der er omtalt i denne præsentation, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede.

Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen samt faktorer nævnt i afsnittet Risikoforhold og i koncernregnskabets note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2020/21.