

DELÅRSRAPPORT

1. - 3. kvartal 2021/22

RESUMÉ

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I 1.-3- KVARTAL 2021/22

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør i 3. kvartal 2021/22 DKK 5,6 mio. og samlet for de første ni måneder af 2021/22 DKK -3,0 mio. mod DKK -41,5 mio. i de første ni måneder af 2020/21.

Resultat før skat udgør DKK 2,1 mio. mod DKK -97,1 mio. i samme periode året før. Resultatet fordeles med DKK -11,4 mio. i 1. kvartal 2021/22, DKK 7,5 mio. i 2. kvartal 2021/22 og DKK 6,0 mio. i 3. kvartal 2021/22. Periodens resultat udgør DKK -2,6 mio. mod DKK -90,8 mio. i samme periode året før.

Ledelsen er tilfreds med udviklingen i året, særligt i koncernens fortsættende aktiviteter, hvor ejendomsporteføljen indtil videre ser ud til at komme godt igennem covid-19-pandemien.

Det samlede resultat er negativt påvirket med DKK 20,6 mio. som en konsekvens af en tabt voldgiftssag vedrørende Strædet, Køge.

Resultat før skat af koncernens ejendomsportefølje udgør i de første ni måneder af 2021/22 DKK 26,3 mio., hvoraf DKK 7,0 mio. udgøres af netto positive værdireguleringer af koncernens ejendomme i drift. I de første ni måneder af 2020/21 udgjorde resultat før skat af ejendomsporteføljen DKK -47,1 mio.

Den underliggende resultatudvikling i driften af koncernens shopping- og outletcentre har over de sidste år været i løbende fremdrift, når der ses bort fra covid-19-effekten. Efter genåbningen i foråret 2021 ser det ud til, at den tidligere gode udvikling fortsætter. Genåbningen af koncernens shopping- og outletcentre siden foråret 2021 er således forløbet tilfredsstillende. Kunderne er vendt tilbage til de fysiske butikker og har pæn købelyst, og omsætningen i de enkelte centre er generelt realiseret på et tilfredsstillende niveau og i de seneste seks måneder 2021/22 generelt realiseret over niveauet for tilsvarende periode i både 2020/21 og 2019/20.

Den seneste udvikling i covid-19-pandemien, herunder stigende smitte og genindførsel af restriktioner, giver dog anledning til bekymring i forhold til den fysiske detailhandels performance de kommende måneder.

Ejendomsporteføljen udgør mere end 80 % af koncernens balance, og ledelsen ønsker, at der over de kommende år skal endnu mere fokus på at sikre bedst mulig drift og optimering af koncernens ejendomsportefølje.

Koncernens resultat i development er negativt og udgør DKK -22,3 mio. Resultatet er utilfredsstillende og kan langt overvejende henføres til en i 1. kvartal 2021/22 tabt voldgiftssag vedrørende Køge-projektet opført i 2015-17.

Bestyrelsen ønsker som tidligere oplyst større ledelsesmæssig fokus på ejendomsporteføljen, mere enkelhed og transparens, mindre kapitalbindinger og et større finansielt råderum. Dette, kombineret med en historisk manglende profitabilitet grundet tab i større enkeltstående projekter, betyder, at udvikling af nye projekter fremadrettet alene vil være i form af value-add på eksisterende aktiver eller udnyttelse og udvikling af grunde, som koncernen allerede ejer. Alle projekter under opførelse er forhåndssolgt til eksterne købere og forventes successivt afleveret frem til efteråret 2022. Development udgør pr. 31. oktober 2021 12,8 % af koncernens balance.

Balancen udgør pr. 31. oktober 2021 DKK 1.455,0 mio., og egenkapitalen udgør DKK 451,1 mio. svarende til en soliditet på 31,0 %.

Ledelsen forventer, at Agat Ejendomme er 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, hvor ledelsen ser gode udviklingsmuligheder.

FORVENTNINGER TIL 2021/22 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2021/22 på DKK 0-10 mio. for koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjort eksklusive resultatet af koncernens restaktiviteter.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 20-25 mio. mod senest forventet DKK 15-20 mio. og
- Et resultat før skat af development på DKK -15 mio. til -20 mio. mod senest forventet DKK -10 mio. til -15 mio.

I resultatforventningerne indgår, at der ikke sker yderligere nedlukninger af koncernens shopping- og outletcentre resten af året.

Forventningerne til koncernens development-aktiviteter er baseret på de konkrete projekter, som ledelsen forventer, bliver gennemført og afleveret til investorer i løbet af 2021/22. 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 delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen og faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabet note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2020/21.

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	3. kvartal 2021/22	3. kvartal 2020/21	9 mdr. 2021/22	9 mdr. 2020/21	Hele året 2020/21
HOVEDTAL					
Nettoomsætning	41,5	41,6	73,8	125,5	161,6
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-29,1
Bruttoresultat	-4,1	-66,1	0,6	-53,0	-101,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	19,9	2,6	32,2	5,6	17,4
Resultat af primær drift (EBIT)	10,4	-71,2	14,6	-75,6	-121,5
Finansiering m.v.	-4,4	-7,5	-12,5	-22,1	-12,3
Resultat før skat	6,0	-78,1	2,1	-97,1	-133,8
Periodens resultat	0,9	-72,2	-2,6	-90,8	-138,9
Periodens totalindkomst	0,8	-73,8	-3,4	-91,8	-138,1
Samlet balance	-	-	1.455,0	1.553,4	1.504,7
Investeringsejendomme	-	-	508,9	524,1	515,0
Projektportefølje	-	-	446,9	503,3	476,1
Egenkapital	-	-	451,1	466,2	454,5
Periodens pengestrøm	-2,0	-1,5	-17,2	-2,2	13,5
Netto rentebærende gæld, ultimo	-	-	714,3	754,9	721,7
NØGLETAL					
Egenkapitalforrentning (ROE)*	-	-	-0,8 %	-23,7 %	-28,2 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	-	-	31,0 %	30,0 %	30,2 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	-	-	3,8	4,7	3,9
Kurs/indre værdi (P/BV)	-	-	0,6	0,4	0,5
Antal aktier, ultimo	-	-	117.783.335	98.153.335	117.783.335
Gennemsnitlig antal aktier	-	-	117.783.335	98.153.335	100.753.389
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,0	-0,7	0,0	-0,9	-1,4
Udbytte i DKK pr. aktie	-	-	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	-	-	2,2	2,1	1,8

*) omregnet til helårsbasis.

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

For definition af nøgletal henvises til koncernens årsrapport 2020/21, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

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

1. - 3. KVARTAL 2021/22

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør i 3. kvartal 2021/22 DKK 5,6 mio. og samlet for de første ni måneder af 2021/22 DKK -3,0 mio. mod DKK -41,5 mio. i de første ni måneder af 2020/21.

Resultat før skat udgør DKK 2,1 mio. mod DKK -97,1 mio. i samme periode året før. Resultatet fordeles med DKK -11,4 mio. i 1. kvartal 2021/22, DKK 7,5 mio. i 2. kvartal 2021/22 og DKK 6,0 mio. i 3. kvartal 2021/22.

Ledelsen er tilfreds med udviklingen i året, særligt i koncernens fortsættende aktiviteter, hvor ejendomsporteføljen indtil videre ser ud til at komme godt igennem covid-19-pandemien.

Periodens resultat udgør DKK -2,6 mio. mod DKK -90,8 mio. i samme periode året før. Resultatet fordeles med DKK -9,5 mio. i 1. kvartal 2021/22, DKK 6,0 mio. i 2. kvartal 2021/22 og DKK 0,9 mio. i 3. kvartal 2021/22.

Det samlede resultat er negativt påvirket med DKK 20,6 mio. som en konsekvens af en tabt voldgiftssag vedrørende Strædet, Køge, jf. senere omtale.

Resultat før skat af koncernens ejendomsportefølje udgør i de første ni måneder af 2021/22 DKK 26,3 mio., hvoraf DKK 7,0 mio. udgøres af netto positive værdireguleringer af koncernens ejendomme i drift. Værdireguleringen fordeles med DKK 5,5 mio. i 2. kvartal 2021/22 og netto DKK 1,5 mio. i 3. kvartal 2021/22. I de første ni måneder af 2020/21 udgjorde resultat før skat af ejendomsporteføljen DKK -47,1 mio.

Koncernens resultat i development er negativt og udgør DKK -22,3 mio. Resultatet er utilfredsstillende og kan langt overvejende henføres til en tabt voldgiftssag vedrørende Køge-projektet opført i 2015-17.

Resultatet er fordelt som følger:

Segment	1/2- 30/4-21	1/5- 31/7-21	1/8- 31/10-21	Q1-Q3 2021/22	Guidance 2021/22	Q1-Q3 2020/21
Ejendomsportefølje (fortsættende aktivitet)	8,8	5,2	5,3	19,3	20 - 25	-2,0
Development	-19,7	-2,9	0,3	-22,3	-15 - -20	-39,5
Resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsportefølje og development	-10,9	2,3	5,6	-3,0	0 - 10	-41,5
Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporteføljen	0,0	5,5	1,5	7,0	-	-45,1
Restaktiviteter	-0,3	0,2	-0,8	-0,9	-	-9,1
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	-11,2	8,0	6,3	3,1	-	-95,7
Skat af resultat i joint ventures	-0,2	-0,5	-0,3	-1,0	-	-1,4
Resultat før skat	-11,4	7,5	6,0	2,1	-	-97,1

EJENDOMSPORTEFØLJE

Agat Ejendomes primære aktivitet er ejerskab og drift af ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør mere end 80 % af koncernens balance, og ledelsen ønsker, at der over de kommende år skal endnu mere fokus på at sikre bedst mulig drift af koncernens ejendomsportefølje, hvorfor koncernens øvrige aktiviteter er under afvikling.

Ledelsen forventer, at Agat Ejendomme er 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, hvor ledelsen ser gode udviklingsmuligheder.

Resultat før skat af koncernens ejendomsportefølje udgør for de første ni måneder af 2021/22 DKK 26,3 mio., hvoraf DKK 7,0 mio. udgøres af netto positive værdireguleringer af koncernens ejendomme i drift. Resultatet fordeles med DKK 8,8 mio. i 1. kvartal 2021/22, DKK 10,7 mio. i 2. kvartal 2021/22 og DKK 6,8 mio. i 3. kvartal 2021/22. I de første ni måneder af 2020/21 udgjorde resultat før skat af ejendomsporteføljen DKK -47,1 mio.

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

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

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

Efter genåbningen i foråret 2021 ser det ud til, at den tidligere gode udvikling i centrene fortsætter. Genåbningen i foråret 2021 er således forløbet tilfredsstillende. Kunderne er vendt tilbage til de fysiske butikker og har pæn købelyst. Dette billede er fortsat sommeren over. Både besøgstal og omsætningen i centrene er som en naturlig følge af genåbningen i foråret 2021 og den løbende udfasning af restriktioner væsentligt forbedret fra 1. kvartal 2021/22 til både 2. og 3. kvartal 2021/22 og viser generelt en tilfredsstillende udvikling med indekstal over 100 for de seneste seks måneder i forhold til samme periode året før. Samtidig realiseres omsætningen pr. transaktion generelt højere end før covid-19-pandemien. Særligt er genåbningen af Ringsted Outlet pr. 1. marts 2021 forløbet meget tilfredsstillende, og Ringsted Outlet viser igen meget positive takter, både i forhold til antal besøgende og omsætningen i centret.

Driften af centrene er ligeledes væsentligt forbedret, idet nettolejeindtægterne i 3. kvartal 2021/22 udgør DKK 15,2 mio. og i 2. kvartal 2021/22 DKK 15,3 mio. mod DKK 10,6 mio. i 1. kvartal 2021/22. I forhold til de første ni måneder 2020/21 er nettolejeindtægterne forbedret med DKK 7,6 mio.

Måleperioden for besøgstal og omsætning siden centrene genåbning er stadig relativt kort, men det er ledelsens forventning, at centrene kan genvinde deres position i markedet efter pandemiens afslutning. Den seneste udvikling i covid-19-pandemien, herunder stigende smitte og genindførsel af restriktioner, giver dog anledning til bekymring i forhold til den fysiske detailhandels performance de kommende måneder.

Ejendomsporteføljen har en vægtet udlejningsgrad på 92 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butiksesegmentet, er der væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen og de fysiske butikker.

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

Genåbningen efter covid-19-pandemien har vist, at online-handel ikke kan stå alene og erstatte den fysiske detailhandel, men indkøbsmønstrene ændrer sig løbende. Ledelsen har derfor fokus på, at koncernens centre for at tilpasse sig kundernes fremtidige behov skal kunne tilbyde oplevelser og andre services og ikke kun indkøbsmuligheder. Der skal tænkes i både supplerende og alternative lejere til det nuværende lejemix, herunder også nye koncepter, der ikke traditionelt har ligget i shoppingcentre. Aktuelt arbejdes der bl.a. på at øge udbuddet inden for leisure, herunder flere valgmuligheder blandt caféer og restauranter, og i øvrigt udbygge med liberale erhverv og i et vist omfang boliger.

Resultatet for de første ni måneder af 2021/22 kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	Q1-Q3 2021/22	Q1-Q3 2020/21
Nettolejeindtægter	25,2	19,8
Nettolejeindtægter, JV	15,9	13,7
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	41,1	33,5
Bruttoresultat i øvrigt	1,6	0,9
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	42,7	34,4
Overhead-omkostninger, inkl. JV	10,3	10,8
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT)*	32,4	23,6
Finansieringsudgifter, netto **)	-7,8	-20,2
Finansieringsudgifter, netto, JV	-5,3	-5,4
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)*	19,3	-2,0
Værdireguleringer*	-15,0	-45,1
Værdireguleringer* indeholdt i resultat af joint ventures	22,0	0,0
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	26,3	47,1
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	-1,0	-1,1
Resultat før skat	25,3	-48,2

Ledelsesberetning

* Da flere ejendomme i koncernens ejendomsportefølje er klassificeret som varebeholdninger og ikke som investeringsejendomme, har ledelsen vurderet, at værdireguleringer mest hensigtsmæssigt skal opgøres inkl. eventuelle nedskrivninger og tilbageførte nedskrivninger af varebeholdningen for bedre at kunne fremstille og vise den underliggende drift af ejendommene.

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

DKK mio.	31.10.21	31.1.21
Balancesum	1.215,3	1.234,8
Egenkapitalbinding	367,3	363,8

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 31. oktober 2021 DKK 1.315,1 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.10.21	31.1.21
Investeringsejendomme (I)	508,9	515,0
Færdigopførte ejendomme (F)	326,9	339,9
Ejendomme i joint ventures	479,3	457,3
I alt	1.315,1	1.312,2
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	94,7 %	94,1 %
Retail i øvrigt	3,0 %	3,0 %
Boliger	2,3 %	2,9 %

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

Ledelsen har valgt at overføre koncernens outletcenter i Tjekkiet, Outlet Arena Moravia, fra restaktiviteter til ejendomsporteføljen med virkning fra den 1. februar 2021 ud fra en vurdering af, at tidshorisonten for at afhænde centret er længere, end hensigten er med restaktiviteterne. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Ejendomsporteføljen består pr. 31. oktober 2021 af følgende ejendomme fordelt på i alt 107.100 m²:

Ejendom	Areal i m ²	Ejerandel	Klassifikation	Aktuel udlejningsgrad
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	I	90 %
BROEN Shopping, Esbjerg	32.800	35 %	I (joint venture)	92 %
Ringsted Outlet	13.200	50 %	F (joint venture)	96 %
Lejligheder, Strædet, Køge	500	100 %	I	100 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	600	100 %	I	100 %
Retailpark, Aabenraa	3.200	100 %	F	100 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	F	100 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	17.500	100 %	F	99 %
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	11.700	100 %	F	79 %

SILLEBROEN SHOPPING, FREDERIKSSUND

Sillebroen Shopping blev i overvejende grad lukket ned den 17. december 2020 og genåbnede den 21. april 2021. Besøgstal ser fornuftige ud, og omsætningen i centret realiseres på et fornuftigt niveau og ligger for de seneste seks måneder 2021/22 over indeks 100 i forhold til samme periode 2020/21 og på niveau med omsætningen i samme periode 2019/20.

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

BROEN SHOPPING, ESBJERG

Broen Shopping blev i overvejende grad lukket ned den 17. december 2020 og genåbnede den 21. april 2021. Biografen genåbnede den 6. maj 2021. Besøgstal udvikler sig positivt og ligger for de seneste seks måneder pænt over indeks 100 i forhold til samme periode 2020/21 og er også over indeks 100 i forhold til samme periode 2019/20.

Omsætningen i centret realiseres fortsat på et fornuftigt niveau og ligger for både 2. og 3. kvartal 2021/22 pænt over indeks 100 i forhold til samme perioder 2020/21 og også over indeks 100 i forhold til de tilsvarende seks måneder i 2019/20.

Udlejningsgraden udgør 92 %. Der arbejdes med at forbedre udlejningssituationen i centret, og der er pæn interesse fra nye lejere til butikker i centret.

RINGSTED OUTLET

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

Ringsted Outlet er et åbent center, hvor butikkerne har direkte adgang til det fri. Outlettet har efter hver genåbning hurtigt genfundet den hidtidige gode udvikling, også efter genåbningen den 1. marts 2021. Ringsted Outlet realiserer igen meget tilfredsstillende vækstrater i både besøgs- og omsætningstal. Omsætningen i centret for de seneste to kvartaler (Q2 og Q3) 2021/22 er således ca. 6 % højere end i tilsvarende kvartaler 2020/21 og mere end 20 % højere end i tilsvarende kvartaler 2019/20.

Værdiregulering af Ringsted Outlet i de første ni måneder af 2021/22 udgør DKK 22,0 mio. for Agat Ejendommens ejerandel, fordelt med DKK 5,5 mio. i 2. kvartal 2021/22 og DKK 16,5 mio. i 3. kvartal 2021/22. Værdiansættelsen er underbygget af en ekstern vurderingsrapport.

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

GALERIA SANDECJA, NOWY SĄCZ, POLEN

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

Det blev i Polen vedtaget ved lov, at udlejer ikke kan opkræve leje i den periode, de enkelte butikker har været tvangslukket, dog mod at lejer til gengæld forpligter sig til at forlænge lejemålets uopsigelighed med en periode svarende til den nedlukkede periode med tillæg af seks måneder. Der er indgået individuelle aftaler med en række lejere baseret på den enkelte lejers situation. Herudover indeholder en del af lejekontrakterne bestemmelser om, at lejen beregnes som en procentdel af omsætningen i den enkelte butik. Nettolejen for dette center er således minimal i en stor del af 1. kvartal 2021/22, men i kraft af genåbningen betydeligt forbedret efterfølgende.

Genåbningen af centret er forløbet tilfredsstillende. Besøgstal er på niveau med det forventede og ligger nu efter det seneste kvartal over indeks 100 (år-til-dato) i forhold til tilsvarende periode sidste år. Omsætningen i centret er siden genåbningen løbende forbedret og ligger for perioden januar til oktober 2021 (år-til-dato) ligeledes over indeks 100 i forhold til samme periode året før.

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

Finansieringen af projektet har udløb medio 2022. Der har igennem en periode pågået drøftelser med nuværende kreditgiver om en forlængelse af løbetiden på lånet, men der er endnu ikke opnået enighed mellem parterne om betingelserne herfor. Agat Ejendomme har bundet ca. DKK 14 mio. i egenkapital i centret, og ingen selskaber i koncernen, heller ikke moderselskabet Agat Ejendomme A/S, kautionerer for lånet.

OUTLET ARENA MORAVIA, OSTRAVA, TJEKKIET

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

Covid-19-pandemien har medført, at en række lejere har det svært, og flere lejere har været nødsaget til at afvikle deres aktiviteter. På trods af covid-19-pandemien er det lykkedes at indgå nye lejekontrakter. Der er senest indgået lejekontrakt med Tommy Hilfiger, som har åbnet butik i outlettet primo september 2021. Der er derudover forhandlinger med flere

betydende lejere om at åbne butikker i centret. Udlejningsgraden udgør aktuelt 79 %.

Genåbningen er forløbet tilfredsstillende. Besøgstal var tilfredsstillende i maj, men har i de efterfølgende måneder ligget under indeks 100, væsentligt påvirket af, at tilkørselsforholdene til centret har været udfordret af et større bro-arbejde. På trods heraf er omsætningen i centret for de seneste seks måneder betydeligt over indeks 100 i forhold til samme periode 2020/21. Bro-arbejdet er afsluttet i oktober 2021.

DEVELOPMENT

Resultat før skat af koncernens development-aktiviteter i de første ni måneder 2021/22 udgør DKK -22,3 mio. mod DKK -39,8 mio. i samme periode året før. Resultatet fordeler sig med DKK -19,7 mio. i 1. kvartal 2021/22, DKK -2,9 mio. i 2. kvartal 2021/22 og DKK 0,3 mio. i 3. kvartal 2021/22. Resultatet er utilfredsstillende og negativt påvirket med DKK 20,6 mio. vedrørende en tabt voldgiftssag i relation til Strædet, Køge, jf. omtale nedenfor.

Agat Ejendomme har i 3. kvartal 2021/22 færdigopført og afleveret en 2.300 m² storbutik udlejet til Harald Nyborg og solgt til en privat investor.

Balancen udgør pr. 31. oktober 2021 DKK 186,0 mio. mod DKK 213,8 mio. pr. 31. januar 2021.

Bestyrelsen ønsker større ledelsesmæssig fokus på ejendomsporteføljen, mere enkelhed og transparens, mindre kapitalbindinger og et større finansielt råderum. Dette, kombineret med en historisk manglende profitabilitet grundet tab i større enkeltstående projekter, betyder, at udvikling af nye projekter fremadrettet alene vil være i form af value-add på eksisterende aktiver eller udnyttelse og udvikling af grunde, som koncernen allerede ejer. Alle projekter under opførelse er forhåndssolgt til eksterne købere og forventes successivt afleveret frem til efteråret 2022. Development udgør pr. 31. oktober 2021 12,8 % af koncernens balance.

Ledelsen er opmærksom på flaskehalse og stigende byggepriser, men forventer ikke, at dette kan få indflydelse på hverken økonomi eller afleveringsterminer i relation til koncernens igangværende byggerier.

TABT VOLDGIFTSSAG I STRÆDET, KØGE

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

Resultatet for de første ni måneder 2021/22 er negativt påvirket med i alt DKK 20,6 mio. vedrørende denne voldgiftssag, hvoraf DKK -3,9 mio. er udgiftsført i 3. kvartal 2021/22. Sagen er herefter endeligt afsluttet.

DKK mio.	Q1-Q3 2021/22	Q1-Q3 2020/21
Omsætning	37,5	37,1
Bruttoresultat	-11,3	-28,0
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	0,0	-1,2
Omkostninger	6,8	10,8
Resultat før skat	-22,3	-39,8
	31.10.21	31.1.21
Grunde, igangværende og færdige projekter	67,0	82,3
Balancesum	186,0	213,8
Egenkapitalbinding	77,7	93,0

Udviklingen i projektbeholdningen i perioden, inkl. projekter i joint ventures, er en stigning på DKK 9,1 mio., jf. skema nedenfor:

Ledelsesberetning

DKK mio.	31.10.21	31.1.21
Færdigopførte projekter	10,2	13,2
Igangværende byggeri	76,8	51,6
Grunde og udviklingsomkostninger	103,4	116,5
I alt	190,4	181,3

PROJEKTER

Oversigten nedenfor viser de væsentligste færdigopførte og påbegyndte projekter i projektporteføljen inden for development. Oversigten indeholder projekter i såvel 100 %-ejede selskaber som i joint ventures.

Projekt	Agats ejerandel af areal (m ²)	Agats ejerandel	Status
Igangværende byggeri			
Havnehus 2, Østre Havn, Aalborg	2.850	50 %	5.675 m ² boligudlejningsejendom solgt til private investorer. Ejendommen er færdigopført og afleveres til investor ultimo 2021.
P-hus, Østre Havn, Aalborg	3.975	50 %	P-hus bestående af 217 p-pladser, der er solgt til brugerne i området. P-huset er færdiggjort og afleveret til brugerne efter regnskabsperiodens udløb.
Aldi, Esbjerg	1.200	100 %	1.200 m ² storbutik til Aldi. Ejendommen er efter regnskabsperiodens udløb færdigopført og afleveret til køber.
Boliger, Køge	3.000	100 %	3.000 m ² boligudlejningsejendom, som er solgt til Nectar Invest A/S. Byggeriet er i gang, og overdragelse til investor forventes at finde sted i efteråret 2022.
Storbutik, Brønderslev	1.000	100 %	1.000 m ² storbutik udlejet til T. Hansen. Byggeriet er påbegyndt i august 2021 og forventes færdig i januar 2022. Ejendommen er solgt til private investorer.
Grunde			
SporbyenScandia, Randers	35.000	50 %	Arealet omfatter de tidligere Bombardier togfabrikker og giver mulighed for udvikling af op til ca. 140.000 m ² blandede butikker, boliger, kontorer m.v., hvor krav til opholdsarealer og p-pladser dog medfører, at der alene forventes udnyttet ca. 115-120.000 m ² . Aktuelt er ca. 48.200 m ² solgt og overdraget til investorer.
Østre Havn, Aalborg	6.500	50 %	Resterende udviklingspotentiale, primært kontorer.
Storbutik, Brønderslev	3.100	100 %	3.100 m ² storbutik, hvor underskrevet lejekontrakt foreligger. Byggeriet forventes at stå færdigt i løbet af 2022. Ejendommen forventes solgt til private investorer.

RESTAKTIVITETER

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består af to grunde i Polen og to grunde i Letland. Grundene ønskes afhændet snarest muligt.

Ledelsen har valgt at overføre koncernens outletcenter i Tjekkiet, Outlet Arena Moravia, fra restaktiviteter til ejendomsporteføljen med virkning fra den 1. februar 2021 ud fra en vurdering af, at tidshorizonten for at afhænde centret er længere, end hensigten er med restaktiviteterne. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Resultat før skat af restaktiviteterne i de første ni måneder af 2021/22 udgør DKK -0,9 mio. mod DKK -9,1 mio. i samme periode året før. Grundene i Polen og Letland genererer ingen løbende indtjening, og omkostningerne i restaktiviteter kan derfor ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne.

DKK mio.	Q1-Q3 2021/22	Q1-Q3 2020/21
Omsætning	1,1	50,2
Bruttoresultat	0,9	-0,6
Omkostninger	1,3	6,9
Resultat før skat	-0,9	-9,1

DKK mio.	31.10.21	31.1.21
Grunde, igangværende og færdige projekter	53,0	53,9
Balancesum	53,7	56,1
Egenkapitalbinding	6,1	-2,3

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

DKK mio.	Bogført værdi 31.10.21	Aktivitet
Grund, Bytom, Polen	30,4	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	6,1	Til salg via mægler.
Grund, Ulmana, Riga, Letland	7,5	Til salg via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	6,8	Til salg via mægler. Ændring af lokalplan til boligformål pågår.
Øvrige	2,2	
Restaktiviteter i alt	53,0	(31.1.21: DKK 53,9 mio.)

FORVENTNINGER TIL 2021/22 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2021/22 på DKK 0-10 mio. for koncernens to forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjort eksklusive resultatet af koncernens restaktiviteter.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 20-25 mio. mod senest forventet DKK 15-20 mio. og
- Et resultat før skat af development på DKK -15 mio. til -20 mio. mod senest forventet DKK -10 mio. til -15 mio.

I resultatforventningerne indgår, at der ikke sker nedlukninger af koncernens shopping- og outletcentre resten af året.

Genåbningen af koncernens shoppingcentre er forløbet tilfredsstillende, hvorved driften af ejendomsporteføljen er bedre end forventet. Dette er baggrunden for ændringen i resultatforventningerne for ejendomsporteføljen. Projektet Strædet, Køge, lever ikke op til det senest forventede, hvilket er baggrunden for ændringen i resultatforventningerne for development.

Ledelsen har valgt at lade koncernens outletcenter i Tjekkiet, Outlet Arena Moravia, indgå i ejendomsporteføljen med virkning fra den 1. februar 2021, og driften heraf indgår dermed i resultatforventningen ovenfor. Ledelsen vil fortsat arbejde med optimering og udvikling af centret på lige fod med koncernens øvrige shopping- og outletcentre.

Forventningerne til koncernens development-aktiviteter er baseret på de konkrete projekter, som ledelsen forventer, bliver gennemført og afleveret til investorer i løbet af 2021/22.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

UDVIKLING I NETTOLEJEINDTÆGTER

Den fysiske detailhandel har været meget negativt påvirket af covid-19-pandemien, bl.a. gennem nedlukninger og restriktioner i de enkelte butikker, særligt i shoppingcentre m.v., ligesom ændringer i indkøbsmønstre, herunder yderligere online-handel, påvirker den fysiske detailhandel. Der er risiko for, at det vil mindske efterspørgslen efter nye lejemaal, og at lejeniveauet over tid vil falde. Efterårets genopblussen af covid-19-udbruddet, herunder stigende smitte og genindførsel af restriktioner, øger igen usikkerheden ved investering i butiksejendomme, herunder shoppingcentre, og der er risiko for, at det kan medføre øgede lejertab og stigende afkastkrav frem mod regnskabsårets udløb. Den samlede effekt af covid-19 på mellemlangt og længere sigt er fortsat vanskelig at vurdere. De væsentligste risikofaktorer relaterer sig således til de påvirkninger på kort sigt, som sygdomsudbruddet måtte have på driften og værdiansættelserne i året.

STRÆDET, KØGE

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

De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen og faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2020/21.

REGNSKABSBERETNING

RESULTAT

Omsætningen er de første ni måneder af 2021/22 realiseret med DKK 73,8 mio. mod DKK 125,5 mio. i samme periode året før. Omsætningen varierer fra år til år i forhold til, hvilke projekter der afleveres til investorer.

Bruttoresultatet udgør DKK 0,6 mio. mod DKK -53,0 mio. i sammenligningsperioden. Bruttoresultatet er i de første ni måneder af 2021/22 påvirket af yderligere reservationer m.v. vedrørende en tabt voldgiftssag i relation til Strædet, Køge, på DKK 15,5 mio. og en nedskrivning af koncernens polske shoppingcenter, Galeria Sandecja, på DKK 14,9 mio.

Resultat af joint ventures udgør DKK 32,2 mio. mod DKK 5,6 mio. i sammenligningsperioden. Heri er indeholdt en positiv værdiregulering af investeringsejendomme i joint ventures på DKK 22,0 mio.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 18,2 mio. mod DKK 28,2 mio. i sammenligningsperioden. Faldet i omkostningerne er en konsekvens af ledelsens fortsatte fokus på at reducere omkostninger.

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

BALANCE

Balancen udgør pr. 31. oktober 2021 DKK 1.455,0 mio. mod DKK 1.504,7 mio. pr. 31. januar 2021. Ejendomsporteføljen udgør 83,5 % af koncernens balance, mens development udgør 12,8 % og restaktiviteter 3,7 %.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 508,9 mio. mod DKK 515,0 mio. pr. 31. januar 2021. Ændringen skyldes salg. Periodens værdiregulering af investeringsejendomme udgør DKK -0,1 mio.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. oktober 2021 DKK 391,3 mio. mod DKK 365,2 mio. pr. 31. januar 2021. Den samlede kapitalbinding heri er således øget med DKK 26,1 mio. Ændringen er primært en kombination af periodens positive resultat, forøget udlån af likviditet til joint ventures og udlodning af udbytte.

Udskudte skatteaktiver udgør DKK 16,6 mio. mod DKK 21,4 mio. pr. 31. januar 2021. De udskudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Grunde, igangværende og færdige ejendomme og projekter udgør DKK 446,9 mio. mod DKK 476,1 mio. pr. 31. januar 2021. Faldet skyldes dels aflevering af solgte projekter, dels den ovenfor omtalte nedskrivning af koncernens polske shoppingcenter, Galeria Sandecja.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 31,0 mio. mod DKK 46,3 mio. pr. 31. januar 2021. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. oktober 2021 DKK 451,1 mio. mod DKK 454,5 mio. pr. 31. januar 2021. Ændringen svarer i al væsentlighed til periodens resultat. Soliditeten udgør 31,0 % mod 30,2 % pr. 31. januar 2021.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. oktober 2021 DKK 1.003,9 mio. mod DKK 1.050,2 mio. pr. 31. januar 2021. De samlede forpligtelser er dermed reduceret med DKK 46,3 mio., primært relateret til gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 31. oktober 2021 DKK 714,3 mio. mod DKK 721,7 mio. pr. 31. januar 2021.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK -17,2 mio. mod DKK -2,2 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK -11,8 mio., positivt påvirket af bl.a. modtaget udlodning fra joint ventures og lavere pengebindinger i projekter og indeståender på deponerings- og sikringskonti, men negativt påvirket af nedbringelse af kreditorgæld samt løbende drift, herunder renter (Q1-Q3 2020/21: positive med DKK 3,1 mio.).

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 13,2 mio., positivt påvirket af modtaget udlodning fra joint ventures og salg af investeringsejendomme (Q1-Q3 2020/21: positive med DKK 28,0 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -18,6 mio., positivt påvirket af optagelse af projektf finansiering og negativt påvirket af nedbringelse af langfristet finansiering (Q1-Q3 2020/21: negative med DKK 33,3 mio.).

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb indtrådt væsentlige begivenheder, som kan påvirke koncernens finansielle stilling. Den seneste udvikling i covid-19-pandemien, herunder stigende smitte og genindførelse af restriktioner, giver dog anledning til bekymring i forhold til den fysiske detailhandels performance de kommende måneder, hvilket kan risikere at medføre lavere lejeindtægter og stigende afkastkrav og dermed lavere værdiansættelser af koncernens ejendomme i drift.

RISIKOFORHOLD

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i årsrapporten for 2020/21, hvortil henvises.

BESTYRELSEN

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2021 – 31. oktober 2021 for Agat Ejendomme A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2021 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2021 – 31. oktober 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultater og for koncernens finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Aalborg, 14. december 2021

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Thorsen
Bestyrelsesformand

Michael Bruhn
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Karen Birgitte Mosbech

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	9 mdr. 2021/22	9 mdr. 2020/21	3. kvartal 2021/22	3. kvartal 2020/21	Hele året 2020/21
Nettoomsætning	4	73,8	125,5	41,5	41,6	161,6
Projektomkostninger		-73,1	-178,4	-45,5	-107,6	-234,0
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-29,1
Bruttoresultat		0,6	-53,0	-4,1	-66,1	-101,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		32,2	5,6	19,9	2,6	17,4
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		32,8	-47,4	15,8	-63,5	-84,1
Andre eksterne omkostninger		3,8	4,7	1,0	1,4	6,7
Personaleomkostninger		12,8	20,5	3,9	5,3	27,2
Resultat før finansiering og afskrivninger		16,2	-72,6	10,9	-70,2	-118,0
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		1,6	3,0	0,5	1,0	3,5
Resultat af primær drift		14,6	-75,6	10,4	-71,2	-121,5
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0,0	0,6	0,0	0,6	0,0
Finansielle indtægter		13,9	4,6	2,2	1,4	22,6
Finansielle omkostninger		-26,4	-26,7	-6,6	-8,9	-34,9
Resultat før skat		2,1	-97,1	6,0	-78,1	-133,8
Skat af periodens resultat		4,7	-6,3	5,1	-5,9	5,1
Periodens resultat		-2,6	-90,8	0,9	-72,2	-138,9
RESULTAT PR. AKTIE I DKK						
Resultat pr. aktie (EPS)		0,0	-0,9	0,0	-0,7	-1,4
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE						
Periodens resultat		-2,6	-90,8	0,9	-72,2	-138,9
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:						
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-0,2	-2,7	-0,1	-1,8	-1,7
Værdiregulering af finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindkomst		0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		-0,7	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,2	0,2	0,1	0,0	0,4
Skat af anden totalindkomst		-0,1	1,6	-0,1	0,3	2,0
Periodens anden totalindkomst		-0,8	-1,0	-0,1	-1,6	0,8
Periodens totalindkomst		-3,4	-91,8	0,8	-73,8	-138,1

BALANCE

DKK mio.	Note	31.10.2021	31.1.2021
Aktiver			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,8	1,3
Leasingaktiver		5,3	2,3
Materielle aktiver		6,1	3,6
Investeringsjendomme		508,9	515,0
Investeringsjendomme		508,9	515,0
Kapitalandele i joint ventures		268,7	260,3
Tilgodehavender hos joint ventures		106,4	103,9
Finansielle aktiver		375,1	364,2
Udsudte skatteaktiver		16,6	21,4
Andre langfristede aktiver		16,6	21,4
Langfristede aktiver		906,7	904,2
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Grunde, igangværende og færdige projekter		446,9	476,1
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		8,8	8,0
Tilgodehavender hos joint ventures		16,2	1,0
Tilgodehavende selskabsskat		0,1	0,2
Andre tilgodehavender		4,3	8,5
Periodeafgrænsningsposter		30,3	32,9
Tilgodehavender		59,7	50,6
Andre værdipapirer og kapitalandele		9,4	9,0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	31,0	46,3
Likvide beholdninger	5	1,3	18,5
Kortfristede aktiver		548,3	600,5
Aktiver		1.455,0	1.504,7

BALANCE

DKK mio.	Note	31.10.2021	31.1.2021
Passiver			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		117,8	117,8
Andre reserver	6	-21,3	-20,5
Overført resultat		354,6	357,2
Egenkapital		451,1	454,5
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		458,9	479,6
Hensatte forpligtelser		0,0	16,0
Leasingforpligtelser		20,5	2,0
Langfristede forpligtelser		479,4	497,6
Kreditinstitutter		401,5	397,0
Leverandørgæld		34,5	67,4
Forudbetalinger fra kunder		6,9	0,0
Hensatte forpligtelser		52,5	55,5
Anden gæld		20,7	23,6
Leasingforpligtelser		2,9	1,6
Periodeafgrænsningsposter		5,5	7,5
Kortfristede forpligtelser		524,5	552,6
Forpligtelser		1.003,9	1.050,2
Passiver		1.455,0	1.504,7

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2020	98,2	-21,3	481,1	558,0
Periodens resultat	0,0	0,0	-90,8	-90,8
Periodens anden totalindkomst	0,0	-1,0	0,0	-1,0
Periodens totalindkomst	0,0	-1,0	-90,8	-91,8
Egenkapital pr. 31. oktober 2020	98,2	-22,3	390,3	466,2
Egenkapital pr. 1. februar 2021	117,8	-20,5	357,2	454,5
Periodens resultat	0,0	0,0	-2,6	-2,6
Periodens anden totalindkomst	0,0	-0,8	0,0	-0,8
Periodens totalindkomst	0,0	-0,8	-2,6	-3,4
Egenkapital pr. 31. oktober 2021	117,8	-21,3	354,6	451,1

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	9 mdr. 2021/22	9 mdr. 2020/21	Hele året 2020/21
Resultat af primær drift	14,6	-75,6	-121,5
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-32,2	-5,6	-17,4
Værdireguleringer investeringsejendomme	0,1	0,1	29,1
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1,9	3,0	3,7
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	14,9	50,0	66,3
Hensatte forpligtelser	-1,5	18,9	19,0
Kursreguleringer	-0,1	-0,5	-0,2
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	14,3	11,1	-2,8
Ændringer i tilgodehavender	6,3	61,3	56,7
Modtaget udlodning fra joint ventures	14,0	25,0	36,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-14,3	-0,1	-0,4
Salg af joint ventures	0,0	0,0	0,1
Investering i joint ventures	0,0	-0,7	0,0
Ændring i deponerings- og sikringskonti	15,2	-9,1	12,8
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-30,6	-60,1	-50,4
Pengestrøm fra primær drift	2,6	17,7	31,0
Betalte renter m.v.	-19,4	-21,1	-27,9
Modtagne renter m.v.	5,0	4,3	5,7
Betalt selskabsskat	0,0	2,2	-1,9
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-11,8	3,1	6,9
Salg af materielle anlægsaktiver	0,0	0,7	0,5
Salg af investeringsejendomme	6,8	6,9	6,9
Investering i joint ventures	-0,2	0,0	0,0
Modtaget udlodning fra joint ventures	10,0	0,0	0,0
Udlodning fra associerede virksomheder	0,0	0,1	1,2
Salg af associerede virksomheder	0,0	0,0	5,8
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-3,4	16,5	15,6
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,0	3,8	3,8
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	13,2	28,0	33,8
Optagelse af langfristet finansiering	0,0	0,0	14,1
Nedbringelse af langfristet finansiering	-20,8	-5,6	-5,6
Optagelse af projektfinsiering	13,1	7,1	0,0
Nedbringelse af projektfinsiering/afdrag kreditinstitutter	-8,8	-31,8	-66,7
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-2,1	-3,0	-3,6
Kapitalforhøjelse	0,0	0,0	36,1
Emissionsomkostninger	0,0	0,0	-1,5
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-18,6	-33,3	-27,2
Periodens pengestrøm	-17,2	-2,2	13,5
Likvider, primo	18,5	5,1	5,1
Valutakursregulering af likvider	0,0	-0,1	-0,1
Likvider, ultimo	1,3	2,8	18,5

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

NOTE 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Der er ikke udarbejdet delårsregnskab for moderselskabet. Delårsrapporten aflægges i DKK, der er præsentrationsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta i moderselskabet. Delårsrapporten er ikke revideret eller reviewet af selskabets revisor.

Agat Ejendomme har med virkning fra den 1. februar 2021 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. februar 2021 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Den i delårsregnskabet anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2020/21. Regnskabspraksis er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. For en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis henvises til Agat Ejendomes årsrapport for 2020/21.

Ledelsen har valgt med virkning fra den 1. februar 2021 at overføre koncernens outletcenter i Tjekkiet, Outlet Arena Moravia, fra restaktiviteter til ejendomsporteføljen ud fra en vurdering af, at tidshorizonten for at afhænde centret er længere, end hensigten er med restaktiviteterne. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

NOTE 2. REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Ved udarbejdelse af delårsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har betydelig indflydelse på delårsregnskabet, særligt vedrørende måling af koncernens ejendomsportefølge og koncernens igangværende og færdige projekter.

Som det fremgår af årsrapporten 2020/21, har ledelsen søgt at tage højde for forventede effekter af covid-19-udbruddet i værdiansættelserne af koncernens aktiver pr. 31. januar 2021.

De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2020/21, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har tre forretningsområder, som omfatter:

- Ejendomsportefølge
- Development-aktiviteter
- Restaktiviteter

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

Ejendomsporteføljen omfatter koncernens danske investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme i drift samt det polske shoppingcenter Galeria Sandecja i Nowy Sącz og det tjekkiske outletcenter Outlet Arena Moravia i Ostrava.

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

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

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

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Restaktivi- teter	I alt
31.10.2021				
Nettoomsætning	35,2	37,5	1,1	73,8
Bruttoresultat	11,0	-11,3	0,9	0,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	32,2	0,0	0,0	32,2
Omkostninger	10,1	6,8	1,3	18,2
Resultat af primær drift	33,1	-18,1	-0,4	14,6
Finansieringsudgifter, netto	-7,8	-4,2	-0,5	-12,5
Resultat før skat	25,3	-22,3	-0,9	2,1
Investeringsejendomme	508,9	0,0	0,0	508,9
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	326,9	67,0	53,0	446,9
Segmentaktiver	1.215,3	186,0	53,7	1.455,0
Segmentforpligtelser	848,0	108,3	47,6	1.003,9
31.10.2020				
Nettoomsætning	38,2	37,1	50,2	125,5
Bruttoresultat	-24,4	-28,0	-0,6	-53,0
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	6,9	-1,2	-0,1	5,6
Omkostninger	10,5	10,8	6,9	28,2
Resultat af primær drift	-28,0	-40,0	-7,6	-75,6
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	0,6	0,0	0,6
Finansieringsudgifter, netto	-20,2	-0,4	-1,5	-22,1
Resultat før skat	-48,2	-39,8	-9,1	-97,1
Investeringsejendomme	524,1	0,0	0,0	524,1
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	352,3	89,3	61,7	503,3
Segmentaktiver	1.221,3	265,3	66,8	1.553,4
Segmentforpligtelser	900,8	127,8	58,6	1.087,2

NOTE 4. OMSÆTNING

DKK mio.	9 mdr. 2021/22	9 mdr. 2020/21
Salg af projekter og ejendomme	37,2	83,2
Salg af tjenesteydelser	1,7	4,2
Lejeindtægter	34,9	38,1
I alt	73,8	125,5

Omsætning i perioden er indregnet over tid eller på et bestemt tidspunkt, jf. nedenfor:

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
9 mdr. 2021/22:			
Lejeindtægter	34,1	0,0	34,1
Salg af tjenesteydelser	1,1	0,0	1,1
Ejendomsportefølje i alt	35,2	0,0	35,2
Salg af projekter	0,0	36,1	36,1
Lejeindtægter	0,8	0,0	0,8
Salg af tjenesteydelser	0,6	0,0	0,6
Development i alt	1,4	36,1	37,5
Salg af projekter	0,0	1,1	1,1
Restaktiviteter i alt	0,0	1,1	1,1
Nettoomsætning i alt	36,6	37,2	73,8

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
9 mdr. 2020/21:			
Lejeindtægter	36,9	0,0	36,9
Salg af tjenesteydelser	1,3	0,0	1,3
Ejendomsportefølje i alt	38,2	0,0	38,2
Salg af projekter	0,0	34,8	34,8
Lejeindtægter	1,2	0,0	1,2
Salg af tjenesteydelser	1,1	0,0	1,1
Development i alt	2,3	34,8	37,1
Salg af projekter	0,0	48,4	48,4
Salg af tjenesteydelser	1,8	0,0	1,8
Restaktiviteter i alt	1,8	48,4	50,2
Nettoomsætning i alt	42,3	83,2	125,5

NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER

DKK mio.	31.10.2021	31.1.2021
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	1,3	18,5
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	14,8	34,0
I alt	16,1	52,5
Deponerede midler til senere frigivelse	31,0	46,3
Likviditetsreserve i alt	47,1	98,8

NOTE 6. ANDRE RESERVER

DKK mio.	Reserve for værdireg. af fin. aktiver	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2020	-0,1	-4,0	-17,2	-21,3
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-2,7	-2,7
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,2	0,0	0,2
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	1,6	1,6
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,2	-1,2	-1,0
Andre reserver pr. 31. oktober 2020	-0,1	-3,8	-18,4	-22,3
Andre reserver pr. 1. februar 2021	0,0	-3,6	-16,9	-20,5
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-0,7	-0,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,2	0,0	0,2
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,2	-1,0	-0,8
Andre reserver pr. 31. oktober 2021	0,0	-3,4	-17,9	-21,3

NOTE 7. ÆNDRINGER I EVENTUALAKTIVER OG EVENTUALFORPLIGTELSE

Siden den senest offentliggjorte årsrapport er der ikke sket væsentlige ændringer i koncernens eventualaktiver og eventualforpligtelser.

NOTE 8. TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter omfatter følgende:

- Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)
- Joint ventures og associerede virksomheder

DKK mio.	31.10.21	31.1.2021	31.10.20
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelshonorar	1,0	1,6	1,2
Vederlag m.v., direktion	3,4	4,5	3,4
Joint ventures:			
Honorarindtægter	1,6	2,9	2,3
Renteindtægter	4,3	5,5	4,1
Tilgodehavender (saldo)	122,6	104,9	103,8
Associerede virksomheder:			
Honorarindtægter	0,1	0,1	0,1
Renteindtægter	0,0	0,1	0,0
Tilgodehavender (saldo)	0,0	0,0	1,3

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2021. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i Q1-Q3 2021/22 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1-Q3 2020/21: DKK 0 mio.).

NOTE 9. DAGSVÆRDIHIERARKI FOR INVESTERINGSEJENDOMME OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi (Dagsværdihierarki: Niveau 3).

Anvendt regnskabspraksis, værdiansættelsesmetoder og følsomheder vedrørende dagsværdimålingen af investerings-ejendomme er uændrede i forhold til koncernens årsrapport 2020/21.

Koncernen har ingen væsentlige finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi. Den regnskabsmæssige værdi af koncernens finansielle instrumenter svarer i al væsentlighed til dagsværdi.

Der er ikke i regnskabsperioden sket ændringer i klassifikationen i henhold til dagsværdihierarkiet.

Der er ikke sket ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder, som i væsentlig grad påvirker de informationer vedrørende finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, som fremgår af koncernens årsrapport 2020/21.

NOTE 10. BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb indtrådt væsentlige begivenheder, som kan påvirke koncernens finansielle stilling. Den seneste udvikling i covid-19-pandemien, herunder stigende smitte og genindførelse af restriktioner, giver dog anledning til bekymring i forhold til den fysiske detailhandels performance de kommende måneder, hvilket kan risikere at medføre lavere lejeindtægter og stigende afkastkrav og dermed lavere værdiansættelser af koncernens ejendomme i drift.