

# Årsrapport 2021/22

29-03-2022



**agat**  
ejendomme

Agat Ejendomme er godt på vej i transformationen fra en developer-virksomhed til et ejendomsselskab.

Ejendomsporteføljen er kommet godt igennem covid-19-pandemien, og omfanget af development-aktiviteter er betydeligt nedbragt i løbet af året i takt med færdiggørelse og aflevering af solgte projekter.

Ledelsen er tilfreds med udviklingen i året.

*Denne præsentation er et uddrag af årsrapporten for 2021/22. Den fulde årsrapport er tilgængelig på [agat.dk](https://www.agat.dk).*

**agat**  
ejendomme



# Hoved- og nøgletal

(DKK mio.)	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
<b>Hovedtal:</b>					
Nettoomsætning	785,9	753,2	340,2	161,6	134,5
Bruttoresultat	-268,4	-71,6	-89,5	-101,5	-1,4
Indtægter af kapitalandele i JV	13,9	35,4	29,7	17,4	49,6
Resultat af primær drift (EBIT)	-339,4	-122,8	-124,3	-121,5	24,6
Resultat før skat	-373,7	-148,6	-163,2	-133,8	6,3
<b>Resultat</b>	<b>-379,0</b>	<b>-156,3</b>	<b>-191,9</b>	<b>-138,9</b>	<b>4,3</b>
Samlet balance	2.271,1	2.038,2	1.719,3	1.504,7	1.441,7
<b>Egenkapital</b>	<b>922,8</b>	<b>755,1</b>	<b>558,0</b>	<b>454,5</b>	<b>458,1</b>
Årets pengestrøm	-6,2	1,0	-0,6	13,5	-17,0
Netto rentebærende gæld	953,6	900,7	802,0	721,7	700,3
<b>Nøgletal:</b>					
Egenkapitalforrentning (ROE)	-34,2%	-18,6%	-30,1%	-28,2%	0,9%
<b>Soliditet (egenkapital)</b>	<b>40,6%</b>	<b>37,0%</b>	<b>32,5%</b>	<b>30,2%</b>	<b>31,8%</b>
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,8	0,6	0,7	0,5	0,5

Resultatet i 2021/22 er negativt påvirket med DKK 20,6 mio. som en konsekvens af en i 1. kvartal 2021/22 tabt voldgiftssag vedrørende Strædet, Køge.

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

# Resultatet i 2021/22

DKK mio.

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

# Resultatet i 2021/22

- ❖ Resultat før skat udgør DKK 6,3 mio. mod DKK -133,8 mio. året før.
- ❖ Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør DKK 7,4 mio. mod DKK -36,4 mio. året før.
- ❖ Resultatet er drevet af et positivt resultat før skat på DKK 24,4 mio. i ejendomsporteføljen, et resultat på DKK -16,0 mio. i development og et resultat på DKK -2,1 mio. i restaktiviteter.

---

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

**24,4**

Ejendomsportefølje

**-16,0**

Development

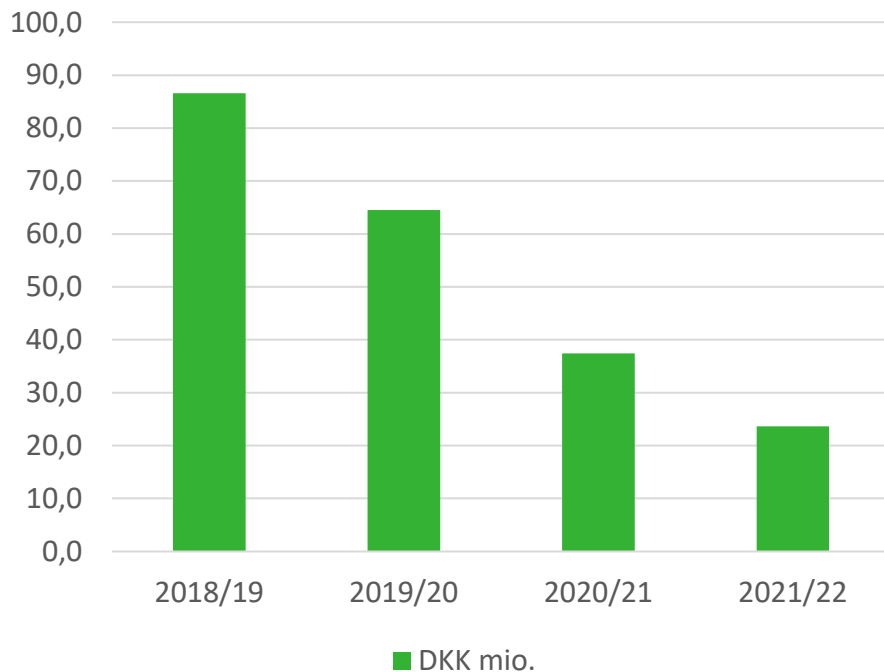
**-2,1**

Restaktiviteter

---

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

# Omkostningsudvikling



Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør i 2021/22 DKK 23,6 mio. mod DKK 37,4 mio. året før, hvilket er en reduktion på knap 40 %.

Faldet i omkostningerne er en konsekvens af ledelsens fortsatte fokus på at reducere omkostningerne i koncernen.

# Fremadrettet strategisk fokus

**Ledelsen ønsker større ledelsesmæssigt fokus på ejendomsporteføljen, mere enkelthed og transparens, mindre kapitalbindinger og større finansielt råderum.**

- ❖ Ejendomsporteføljen udgør 85,9 % 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.
- ❖ Ledelsens ønsker om større ledelsesmæssigt fokus på ejendomsporteføljen m.v. kombineret med 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. Det sidste projekt under opførelse er forhåndssolgt til eksterne købere og forventes afleveret i efteråret 2022.

# Strategisk fokus i 2022/23 i forretningsområderne

## Ejendomsportefølje

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

## Development

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

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

## Restaktiviteter

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



# Strategisk fokus

## **Ledelsen er bevidst om, at Agat Ejendomme er strategisk udfordret.**

- ❖ Den altovervejende del af koncernens investeringer i ejendomsporteføljen er shopping- og outletcentre.
- ❖ Koncernens aktiviteter er spredt i flere lande med for store omkostninger til følge.
- ❖ Restaktiviteter i form af grunde er endnu ikke solgt.
- ❖ Koncernens finansielle omkostninger er for høje.
- ❖ Aktien handles aktuelt med betydelig discount i forhold til indre værdi.
- ❖ Koncernens omkostninger ved at være børsnoteret – holdt op mod et relativt begrænset forretningsomfang – er relativt store.

## **Ledelsen er åben for at undersøge de strategiske muligheder, der løbende måtte opstå.**

# Ejendomsportefølje

De væsentligste aktiver i porteføljen:



Sillebroen Shopping  
Frederikssund



Broen Shopping  
Esbjerg



Ringsted Outlet  
Ringsted



Galeria Sandecja  
Nowy Sącz, Polen



Outlet Arena Moravia  
Ostrava, Tjekkiet

## ❖ Tvangsnedlukninger med påvirkning ind i 2021/22:

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

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

Ejendomsporteføljen udgør 85,9 % af koncernbalancen.

EBVAT i 2021/22 på DKK 23,4 mio.  
(2020/21: DKK 13,9 mio.).

Samlet portefølje på DKK 1,3 mia.

Vægtet udlejningsgrad på 91 %.

Ca. 98 % af porteføljen udgøres af butiksejendomme.

# Ejendomsportefølje

- ❖ Genåbningen siden foråret 2021 er forløbet tilfredsstillende. Kunderne er vendt tilbage til de fysiske butikker og har pæn købelyst.
- ❖ Omsætningen i de enkelte centre er generelt på et tilfredsstillende niveau.
- ❖ Særligt er genåbningen siden 1. marts 2021 af Ringsted Outlet forløbet meget tilfredsstillende.
- ❖ Mulighederne for salg af Ringsted Outlet undersøges sammen med joint venture-partner.



Ledelsen har med virkning fra 1. juni 2021 valgt at insource center management og udlejning på BROEN Shopping og Sillebroen Shopping ud fra et ønske om at komme endnu tættere på markedet og de enkelte lejere.

# Development

- ❖ Betydeligt nedbragt i løbet af året i forbindelse med aflevering af projekter.
- ❖ Det sidste projekt under opførelse er forhåndssolgt til eksterne købere og forventes afleveret i efteråret 2022.
- ❖ Development udgør pr. 31. januar 2022 10,4 % af koncernens balance.



3.000 m<sup>2</sup> udlejningsboliger i Køge, solgt til en privat investor. Forventes færdigopført i efteråret 2022.

# Development

## Uddrag af aktiviteter i 2021/22:

- ❖ Opførelse af storbutik på 2.300 kvm. udlejet til Harald Nyborg A/S. Afleveret til investor i Q3 2021/22.
- ❖ Opførelse af 5.675 kvm. boligudlejningsprojekt i Aalborg. Afleveret til investor i Q4 2021/22.
- ❖ Opførelse af 1.200 kvm. dagligvarebutik i Esbjerg til Aldi. Afleveret i Q4 2021/22.
- ❖ Opførelse af 1.000 kvm. storbutik udlejet til T. Hansen. Afleveret til investor i Q4 2021/22.
- ❖ Opførelse af 3.000 kvm. boligudlejningsprojekt i Køge med henblik på aflevering til investor i efteråret 2022.

# Restaktiviteter

- ❖ Består primært af to grunde i Polen og to grunde i Letland.
- ❖ Grundene ønskes afhændet snarest muligt.
- ❖ Bogført værdi af tilbageværende aktiver udgør pr. 31 . januar 2022 DKK 53,0 mio.
- ❖ Restaktiviteter udgør pr. 31. januar 2022 3,7 % af koncernens balance.

# Forventninger til 2022/23

- ❖ Ledelsen forventer et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2022/23 på DKK 0-10 mio. for koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development.
- ❖ Resultatforventningerne fordeles således:
  - ❖ Resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 5-10 mio.
  - ❖ Resultat før skat af development på DKK 0 mio. til -5 mio.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

- ❖ **Udvikling i nettolejeindtægter, herunder konsekvenser af en eventuel genoplussen af covid-19-pandemien og den aktuelle geopolitiske usikkerhed.**
- ❖ **Uafklarede forhold vedr. Strædet, Køge – reservationer er foretaget, men der er risiko for, at der kan komme afvigelser**

**I øvrigt henvises til ledelsesberetningen side 16 i koncernens årsrapport 2021/22.**

# 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 koncernregnskabet note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2021/22.