

DELÅRSRAPPORT

1. halvår 2022/23

8. september 2022

Delårsrapport for perioden 1.2.2022-31.7.2022

Agat Ejendomme A/S • Vestre Havnepromenade 7 • 9000 Aalborg • Danmark

CVR-nr. 24256782 • www.agat.dk

agat
ejendomme

RESUMÉ

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør i 1. halvår 2022/23 DKK 6,2 mio. mod DKK -8,6 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK 2,3 mio. mod DKK -3,5 mio. i samme periode året før.

Resultat er drevet af et positivt resultat før skat på DKK 6,8 mio. i ejendomsporteføljen, et resultat på DKK -1,5 mio. i development og et resultat på DKK -3,0 mio. i restaktiviteter.

Balancen udgør pr. 31. juli 2022 DKK 1.424,5 mio., og egenkapitalen udgør DKK 460,4 mio. svarende til en soliditet på 32,3 %.

EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 1. halvår 2022/23 DKK 7,6 mio., hvoraf DKK -0,1 mio. udgøres af netto værdireguleringer af koncernens ejendomme i drift. I 1. halvår 2021/22 udgjorde resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af ejendomsporteføljen DKK 19,5 mio., idet sammenligningsperioden også indeholder en engangsgevinst på DKK 8,2 mio. ved genforhandling af lånevilkår vedr. finansieringen af Sillebroen Shopping og netto positive værdireguleringer på DKK 5,5 mio.

Nettolejeindtægterne er i 1. halvår 2022/23 realiseret med DKK 27,8 mio. mod DKK 25,9 mio. i 1. halvår året før og er dermed en forbedring på DKK 1,9 mio.

Sammenlignet med 1. halvår 2019 ligger omsætningen i koncernens centre pænt over indeks 100, alene med en enkelt undtagelse, og omsætningen i centrene er nu generelt tilbage på niveauet før covid-19-pandemien.

Ejendomsporteføljen udgør 86,7 % af koncernens balance, og ledelsen ønsker, at der over de kommende år skal mest muligt fokus på drift og forbedring af koncernens ejendomsportefølje.

DEVELOPMENT

Koncernens resultat før skat i development er negativt og udgør DKK -1,5 mio. mod DKK -22,6 mio. i samme periode året før.

Koncernens development-aktiviteter er under udfasning, hvilket 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.

Development udgør pr. 31. juli 2022 10,1 % af koncernens balance, og vil blive reduceret yderligere i efteråret 2022 i forbindelse med færdiggørelse og aflevering af et boligudlejningsprojekt i Køge.

FORVENTNINGER TIL 2022/23 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2022/23 på DKK 0-10 mio. for koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjort eksklusiv resultatet af koncernens restaktiviteter.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 10-15 mio. og
- Et resultat før skat af development på DKK -5 mio. til DKK -10 mio.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 9.

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

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	2. kvartal 2022/23	2. kvartal 2021/22	1. halvår 2022/23	1. halvår 2021/22	Hele året 2021/22
HOVEDTAL					
Nettoomsætning	21,4	15,1	36,4	32,3	134,5
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-0,2	0,0	0,9	0,0	1,0
Bruttoresultat	7,7	9,8	14,5	4,7	-1,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	3,5	9,9	7,3	12,3	49,6
Resultat af primær drift (EBIT)	7,0	13,4	12,2	4,2	24,6
Finansiering m.v.	-5,1	-5,9	-9,9	-8,1	-18,3
Resultat før skat	1,9	7,5	2,3	-3,9	6,3
Periodens resultat	1,9	6,0	2,3	-3,5	4,3
Periodens totalindkomst	1,8	5,8	2,3	-4,2	3,6
Samlet balance	-	-	1.424,5	1.479,5	1.441,7
Investeringsejendomme	-	-	503,7	511,8	506,3
Projektportefølje	-	-	432,5	474,7	422,9
Egenkapital	-	-	460,4	450,3	458,1
Periodens pengestrøm	-9,3	1,4	6,4	-15,2	-17,0
Netto rentebærende gæld, ultimo	-	-	717,6	722,1	700,3
NØGLETAL					
Egenkapitalforrentning (ROE)*)	-	-	1,0 %	-1,6 %	0,9 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	-	-	32,3 %	30,4 %	31,8 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	-	-	3,9	3,8	3,9
Kurs/indre værdi (P/BV)	-	-	0,5	0,5	0,5
Antal aktier, ultimo	-	-	117.783.335	117.783.335	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Udbytte i DKK pr. aktie	-	-	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	-	-	2,1	2,0	2,0

*) 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 2021/22, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

FREMADRETET STRATEGISK FOKUS

Agat Ejendommens overordnede formål er at drive et ejendomsselskab i Danmark og at sikre aktionærerne et langsigtet, attraktivt og stabilt afkast.

Agat Ejendommens primære aktivitet er ejerskab og drift af ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør 86,7 % af koncernens balance, og ledelsen ønsker, at der skal mest muligt fokus på drift og forbedring af koncernens eksisterende ejendomsportefølje, hvorfor koncernens øvrige aktiviteter er under afvikling. Det er ledelsens målsætning, at driften af ejendomsporteføljen løbende vil bidrage med en stabil indtjening til koncernen.

Koncernens development-aktiviteter er under udfasning, og udvikling af nye projekter vil fremadrettet alene være i form af value-add på eksisterende aktiver eller udnyttelse og udvikling af grunde, som koncernen allerede ejer.

PERIODENS RESULTAT FØR SKAT I H1 2022/23 FORDELT PÅ FORRETNINGSOMRÅDER (DKK MIO.)

6,8	-1,5	-3,0
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter

FORRETNINGSOMRÅDERNES ANDEL AF KONCERNBALANCEN

86,7%	10,1%	3,2%
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter

EGENKAPITALBINDING I FORRETNINGSOMRÅDERNE (DKK MIO.)

414,2	31,2	15,0
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter

For nærmere beskrivelser heraf, herunder også det strategiske fokus i 2022/23 for de enkelte forretningsområder, henvises til koncernens årsrapport 2021/22.

RESULTATOVERBLIK FOR 1. HALVÅR 2022/23

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør i 1. halvår 2022/23 DKK 6,2 mio. mod DKK -8,6 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK 2,3 mio. mod DKK -3,5 mio. i samme periode året før.

Resultat er drevet af et positivt resultat før skat på DKK 6,8 mio. i ejendomsporteføljen, et resultat på DKK -1,5 mio. i development og et resultat på DKK -3,0 mio. i restaktiviteter.

Resultatet er fordelt som følger:

Segment	1/2- 30/4-22	1/5- 31/7-22	H1 2022/23	Guidance 2022/23	H1 2021/22
Ejendomsportefølje (fortsættende aktivitet)	4,0	3,7	7,7	10 - 15	14,0
Development	-2,1	0,6	-1,5	-5 - -10	-22,6
Resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsportefølje og development	1,9	4,3	6,2	0 - 10	-8,6
Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporteføljen, netto	0,9	-1,0	-0,1	-	5,5
Restaktiviteter	-1,9	-1,1	-3,0	-	-0,1
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	0,9	2,2	3,1	-	-3,2
Skat af resultat i joint ventures	-0,5	-0,3	-0,8	-	-0,7
Resultat før skat	0,4	1,9	2,3	-	-3,9

EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 1. halvår 2022/23 DKK 7,6 mio., hvoraf DKK -0,1 mio. udgøres af netto værdireguleringer af koncernens ejendomme i drift. I 1. halvår 2021/22 udgjorde resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af ejendomsporteføljen DKK 19,5 mio., idet sammenligningsperioden også indeholder en engangsgevinst på DKK 8,2 mio. ved genforhandling af lånevilkår vedr. finansieringen af Sillebroen Shopping og netto positive værdireguleringer på DKK 5,5 mio.

Nettolejeindtægterne er i 1. halvår 2022/23 realiseret med DKK 27,8 mio. mod DKK 25,9 mio. i 1. halvår året før. Driften af centrene er forbedret i forhold til samme periode sidste år, hvor centrene i overvejende grad var lukket ned fra slutningen af 2020 til ind i foråret 2021 som følge af covid-19-pandemien.

Genåbningen i foråret 2021 forløb tilfredsstillende, og kunderne vendte tilbage til de fysiske butikker med en pæn købelyst. Dette billede fortsatte sommeren over, men besøgstal og omsætningen i centrene var ultimo 2021 igen påvirket af restriktioner, herunder mundbindskrav m.v. Alle restriktioner i koncernens danske centre ophørte pr. 1. februar 2022, og efterfølgende er restriktionerne i koncernens to udenlandske centre også ophævet.

Da store dele af centrene var nedlukkede i foråret 2021 er det ikke relevant at sammenligne besøgstal og omsætning i centrene til samme periode sidste år. Det er ledelsens vurdering, at besøgstal og omsætningen i centrene i 1. halvår 2022/23 generelt er på et tilfredsstillende niveau, hvor flere af koncernens centre viser en positiv udvikling.

Dog kan det konstateres, at de aktuelt meget høje energipriser, den højeste inflation i mange år og stigende renter m.v. påvirker forbrugerne. Forbrugertilliden har over de seneste måneder været den svageste i mange år, og købelysten ser ud til nu at være faldende på specifikke varer.

Sammenlignet med 1. halvår 2019 ligger omsætningen i koncernens centre pænt over indeks 100, alene med en enkelt undtagelse, og dermed er omsætningen i centrene nu generelt tilbage på niveauet før covid-19-pandemien.

Ringsted Outlet viser fortsat positive takter, både i forhold til antal besøgende og omsætningen i centret. I kraft af centrets fortsatte positive udvikling har ledelsen sammen med sin joint venture-partner besluttet at sætte centret til salg. Udbudsprocessen er i gang.

Ejendomsporteføljen har en vægtet udlejningsgrad på 91 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butiksesegmentet, er der væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen og de fysiske butikker.

Resultatet for 1. halvår 2022/23 kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	H1 2022/23	H1 2021/22
Nettolejeindtægter	16,2	15,6
Nettolejeindtægter, JV	11,6	10,3
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	27,8	25,9
Bruttoresultat i øvrigt	0,9	1,1
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	28,7	27,0
Overhead-omkostninger, inkl. JV	7,8	6,8
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT)*	20,9	20,2
Finansieringsudgifter, netto **)	-9,7	-2,7
Finansieringsudgifter, netto, JV	-3,5	-3,5
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)*	7,7	14,0
Værdireguleringer*	-0,7	0,0
Værdireguleringer* indeholdt i resultat af joint ventures	0,6	5,5
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	7,6	19,5
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	-0,8	-0,7
Resultat før skat	6,8	18,8

* 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.

Ledelsesberetning

DKK mio.	31.7.22	31.1.22
Balancesum	1.234,5	1.238,0
Egenkapitalbinding	414,2	407,0

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 31. juli 2022 DKK 1.302,9 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.7.22	31.1.22
Investeringsejendomme (I)	503,7	506,3
Færdigopførte ejendomme (F)	311,0	310,6
Ejendomme i joint ventures	488,2	487,8
I alt	1.302,9	1.304,7
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	95,1 %	94,8 %
Retail i øvrigt	3,1 %	3,1 %
Boliger	1,8 %	2,1 %

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.

Ejendomsporteføljen består pr. 31. juli 2022 af følgende ejendomme fordelt på i alt 106.850 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)	95 %
Ringsted Outlet	13.200	50 %	I (joint venture)	97 %
Lejligheder, Strædet, Køge	250	100 %	I	52 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	600	100 %	I	67 %
Retailpark, Aabenraa	3.200	100 %	F	100 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	F	65 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	17.500	100 %	F	100 %
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	11.700	100 %	F	77 %

SILLEBROEN SHOPPING, FREDERIKSSUND

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

BROEN SHOPPING, ESBJERG

Udlejningsgraden udgør nu 95 %, og der er de seneste måneder indgået lejekontrakter til flere butikker i centret, bl.a. med Telenor, Change og Bog & Idé/Legekæden, hvor de to sidstnævnte er åbnet i centret i juni 2022, og senest med Matas og herretøjskæden Sams, som begge åbner i centret i løbet af 1-2 måneder. Desuden er der for nyligt skiftet fitnessoperatør i centret, og Fitness World er nu lejer på en 10-årig lejekontrakt. Der arbejdes videre med at forbedre udlejningssituationen i centret yderligere, og der er fortsat interesse fra potentielle nye lejere.

RINGSTED OUTLET

Udlejningsgraden udgør aktuelt 97 %, og der er pæn interesse fra flere potentielle nye lejere. 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.

I kraft af centrets positive udvikling har ledelsen som nævnt foran sammen med sin joint venture-partner besluttet at sætte centret til salg, og udbudsprocessen er i gang.

GALERIA SANDECJA, NOWY SĄCZ, POLEN

Finansieringen af ejendommen havde udløb medio 2022. Der har igennem en længere periode været drøftelser med nuværende kreditgiver om en forlængelse af løbetiden på lånet, men der er endnu ikke opnået enighed mellem parterne om betingelserne herfor. Lånet er derfor midlertidigt forlænget til udgangen af september 2022 med henblik på, at parterne inden da skal forsøge at blive enige om vilkårene for en eventuel forlængelse af lånets løbetid.

Banken ønsker, at ejendommen sættes til salg snarest muligt, hvilken strategi ledelsen i Agat Ejendomme ikke er enige i. Agat Ejendomme ønsker derfor flere specifikke forhold indarbejdet i en eventuel forlængelse af lånets løbetid, og det er ikke givet, at der kan opnås enighed med banken herom.

Agat Ejendomme indregnede i regnskabsåret 2021/22 en nedskrivning af værdien af ejendommen og har ingen egenkapital bundet i centret. Ingen selskaber i koncernen, heller ikke moderselskabet Agat Ejendomme A/S, kautionerer for lånet.

OUTLET ARENA MORAVIA, OSTRAVA, TJEKKIET

Udlejningsgraden udgør aktuelt 77 %. Flere internationale brands er repræsenteret i centret, bl.a. Adidas, Puma, Tommy Hilfiger, Gant, Guess og Levi's, og der er forhandlinger med flere betydende lejere om at åbne butikker i centret.

DEVELOPMENT

Development-aktiviteterne er under udfasning, og omfanget af development-aktiviteter blev betydeligt reduceret i løbet af regnskabsåret 2021/22. Det sidste projekt, der p.t. er under opførelse, er forhåndssolgt til eksterne købere og forventes afleveret i efteråret 2022. Development udgør pr. 31. juli 2022 10,1 % af koncernens balance.

Ledelsen er opmærksom på flaskehalse og stigende byggepriser, men forventer ikke, at dette får væsentlig indflydelse på hverken økonomi eller afleveringstermin i relation til koncernens igangværende byggeri.

Agat Ejendomme ønsker at reducere omfanget af development-aktiviteter yderligere og ønsker bl.a. at sælge sin ejerandel i SporbyenScandia P/S, idet færdigudviklingen af dette område må forventes at have en længere tidshorizont end koncernen ønsker med hensyn til udfasning af development-aktiviteterne.

Koncernens tilbageværende aktiver i development fremgår af projektoversigten på næste side.

Resultat før skat af koncernens development-aktiviteter udgør i 1. halvår 2022/23 DKK -1,5 mio. mod DKK -22,6 mio. i sammenligningsperioden.

Balancen udgør pr. 31. juli 2022 DKK 143,5 mio. mod DKK 150,0 mio. pr. 31. januar 2022.

DKK mio.	H1 2022/23	H1 2021/22
Omsætning	0,6	8,1
Bruttoresultat	0,2	-12,6
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	-0,8	0,3
Omkostninger	1,3	5,2
Resultat før skat	-1,5	-22,6
	31.7.22	31.1.22
Grunde, igangværende og færdige projekter	76,0	59,3
Balancesum	143,5	150,0
Egenkapitalbinding	31,2	45,7

Udviklingen i projektbeholdningen i året, inkl. projekter i joint ventures, er en stigning på DKK 20,0 mio., jf. skema nedenfor:

DKK mio.	31.7.22	31.1.22
Færdigopførte projekter	4,6	6,4
Igangværende byggeri	41,0	18,2
Grunde og udviklingsomkostninger	70,4	71,4
I alt	116,0	96,0

PROJEKTER

Oversigten nedenfor viser de væsentligste projekter og grunde i development i koncernen. Oversigten indeholder projekter i såvel 100 %-ejede selskaber som i joint ventures.

Projekt	Agats ejerandel af areal (m ²)	Agats ejerandel	Status
Igangværende byggeri			
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.
Grunde			
SporbyenScandia, Randers	30.000	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. 57.000 m ² solgt og overdraget til investorer.
Østre Havn, Aalborg	6.500	50 %	Resterende udviklingspotentiale, primært kontorer.
Grunde/projektmuligheder i øvrigt	6-10.000	100 %	Udviklingspotentiale, butikker og boliger

RESTAKTIVITETER

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

Resultat før skat af restaktiviteterne udgør i 1. halvår 2022/23 DKK -3,0 mio. mod DKK -0,1 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. I periodens resultat indgår et tab ved salg af en grund i Letland på DKK 1,4 mio.

DKK mio.	H1 2022/23	H1 2021/22
Omsætning	6,3	1,1
Bruttoresultat	-1,8	1,2
Omkostninger	0,6	1,0
Resultat før skat	-3,0	-0,1
DKK mio.	31.7.22	31.1.22
Grunde, igangværende og færdige projekter	45,5	53,0
Balancesum	46,5	53,7
Egenkapitalbinding	15,0	5,4

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

DKK mio.	Bogført værdi	Aktivitet
	31.7.22	
Grund, Bytom, Polen	30,4	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	6,1	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	45,5	

FORVENTNINGER TIL 2022/23 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2022/23 på DKK 0-10 mio. for koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjort eksklusiv resultatet af koncernens restaktiviteter.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 10-15 mio. og
- Et resultat før skat af development på DKK -5 mio. til DKK -10 mio.

I resultatforventningerne indgår, at der ikke sker nye covid-19-relaterede nedlukninger af koncernens shopping- og outletcentre i 2022/23. Endvidere indgår, at der ikke sker ændringer i porteføljen, hverken i form af køb eller salg af ejendomme heri.

Forventningerne til koncernens development-aktiviteter er baseret på de konkrete projekter, som ledelsen forventer bliver gennemført og afleveret til investorer i løbet af 2022/23, idet det bemærkes, at liggeomkostninger og omkostninger i øvrigt til udvikling af de resterende grunde i forretningsområdet forventes at overstige den budgetterede indtjening fra projekter, der afleveres i 2022/23.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

UDVIKLING I NETTOLEJEINDTÆGTER

Som det fremgår, indgår det i resultatforventningerne, at der ikke sker nedlukninger af eller restriktioner i koncernens shopping- og outletcentre i 2022/23, f.eks. som en konsekvens af en eventuel genopblussen af covid-19-udbruddet i efteråret 2022. Skulle det ske, er der risiko for, at det vil mindske efterspørgslen efter nye lejemål, og at lejeniveauet kan komme under pres, ligesom det kan medføre øgede lejertab og samlet set en lavere indtjening i koncernens ejendomsportefølje.

Den aktuelle geopolitiske usikkerhed og ulykkelige situation i Ukraine har indtil videre ført voldsomme prisstigninger med sig både i form af historisk høje energipriser og betydelige prishop på andre varer, herunder dagligvarer. Fortsætter dette høje prisniveau, uden at lønnen følger med, kan det betyde, at de enkelte forbrugere får færre penge til rådighed til øvrige forbrugsvarer, ligesom de stigende renter kan påvirke dette yderligere. Det kan medføre lavere besøgs- og omsætningstal i shopping- og outletcentre og eventuelt medføre en lavere indtjening i koncernens ejendomsportefølje.

DEVELOPMENT-PROJEKTER

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

De forventninger, der er omtalt i denne 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 koncernregnskabets note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2021/22.

REGNSKABSBERETNING

RESULTAT

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder ejendomsportefølje og development udgør DKK 6,2 mio. i 1. halvår 2022/23 mod DKK -8,6 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK 2,3 mio. mod DKK -3,5 mio. i samme periode året før.

Omsætningen er i 1. halvår 2022/23 realiseret med DKK 36,4 mio. mod DKK 32,3 mio. i samme periode året før. Bruttoresultatet udgør DKK 14,5 mio. mod DKK 4,7 mio. i sammenligningsperioden. Bruttoresultatet var i 1. halvår 2021/22 (sammenligningsperioden) bl.a. påvirket af reservationer m.v. på DKK 11,6 mio. til en tabt voldgiftssag vedr. et tidligere gennemført projekt.

Resultat af joint ventures udgør DKK 7,3 mio. mod DKK 12,3 mio. i sammenligningsperioden.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 9,6 mio. mod DKK 12,8 mio. i sammenligningsperioden. Faldet i omkostningerne, ca. 25 %, er en konsekvens af ledelsens fortsatte fokus på at reducere omkostningerne i koncernen.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 9,9 mio. mod 8,1 mio. i samme periode året før. Ledelsen udnyttede i 1. kvartal 2021/22 en option til at opnå en yderligere rentebesparelse på finansieringen af Sillebroen Shopping ved at lave et ekstraordinært afdrag på lånet. Besparelsen herved blev i nutidsværdi opgjort til DKK 8,2 mio. og indregnet i 1. kvartal 2021/22. Herudover indgår i sammenligningsperioden betydelige procesrenter vedrørende en tabt voldgiftssag.

BALANCE

Balancen udgør pr. 31. juli 2022 DKK 1.424,5 mio. mod DKK 1.441,7 mio. pr. 31. januar 2022. Ejendomsporteføljen udgør 86,7 % af koncernens balance, mens development udgør 10,1 % og restaktiviteter 3,2 %.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 503,7 mio. mod DKK 506,3 mio. pr. 31. januar 2022. Periodens værdireguleringer af investeringsejendomme udgør netto DKK 0,9 mio.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. juli 2022 DKK 379,7 mio. mod DKK 386,1 mio. pr. 31. januar 2022. Ændringen er primært en kombination af periodens positive resultat, reduceret udlån til joint ventures og modtaget udlodning af udbytte.

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

Grunde, igangværende og færdige ejendomme og projekter udgør DKK 432,5 mio. mod DKK 422,9 mio. pr. 31. januar 2022. Stigningen er en kombination af investering i koncernens igangværende projekter, grundsalg og indregnede nedskrivninger af danske grunde i koncernen.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 30,4 mio. mod DKK 46,6 mio. pr. 31. januar 2022. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. juli 2022 DKK 460,4 mio. mod DKK 458,1 mio. pr. 31. januar 2022. Ændringen svarer i al væsentlighed til periodens resultat. Soliditeten udgør 32,3 % mod 31,8 % pr. 31. januar 2022.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. juli 2022 DKK 964,1 mio. mod DKK 983,6 mio. pr. 31. januar 2022. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 31. juli 2022 DKK 717,6 mio. mod DKK 700,3 mio. pr. 31. januar 2022.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK 6,4 mio. mod DKK -15,2 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK -3,9 mio., positivt påvirket af bl.a. lavere pengebindinger i tilgodehavender og indeståender på deponerings- og sikringskonti, men negativt påvirket af øget pengebinding i projekter samt løbende drift, herunder renter (H1 2021/22: negative med DKK 22,0 mio.).

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 12,0 mio., positivt påvirket af salg af investeringsejendomme og mod-

taget udlodning fra joint ventures (H1 2021/22: positive med DKK 10,5 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -1,7 mio., positivt påvirket af optagelse af projektf finansiering til igangværende projekter og negativt påvirket af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter (H1 2021/22: negative med DKK 3,7 mio.).

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

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

RISIKOFORHOLD

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i koncernens årsrapport for 2021/22, hvortil henvises.

Covid-19-pandemien og den aktuelle geopolitiske usikkerhed og ulykkelige situation i Ukraine har ført voldsomme prisstigninger med sig både i form af historisk høje energipriser og betydelige prishop på andre varer, herunder dagligvarer. Fortsætter dette høje prisniveau, uden at lønnen følger med, kan det betyde, at de enkelte forbrugere får færre penge til rådighed til øvrige forbrugsvarer, ligesom de stigende renter kan påvirke dette yderligere. Det kan medføre lavere besøgs- og omsætningstal i shopping- og outletcentre og eventuelt medføre fald i koncernens lejeindtægter og i sidste ende kan situationen få betydning for værdiansættelserne af koncernens ejendomme.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2022 – 31. juli 2022 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. juli 2022 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2022 – 31. juli 2022.

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, 8. september 2022

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Thorsen
Bestyrelsesformand

Michael Bruhn
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Karen Birgitte Mosbech

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	1. halvår 2022/23	1. halvår 2021/22	2. kvartal 2022/23	2. kvartal 2021/22	Hele året 2021/22
Nettoomsætning	4	36,4	32,3	21,4	15,1	134,5
Projektomkostninger	5	-22,8	-27,6	-13,5	-5,3	-136,9
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		0,9	0,0	-0,2	0,0	1,0
Bruttoresultat		14,5	4,7	7,7	9,8	-1,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		7,3	12,3	3,5	9,9	49,6
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		21,8	17,0	11,2	19,7	48,2
Andre eksterne omkostninger		3,0	2,8	1,2	1,5	5,7
Personaleomkostninger		5,8	8,9	2,6	4,3	16,1
Resultat før finansiering og afskrivninger		13,0	5,3	7,4	13,9	26,4
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,8	1,1	0,4	0,5	1,8
Resultat af primær drift		12,2	4,2	7,0	13,4	24,6
Finansielle indtægter		4,1	11,7	1,9	1,4	15,4
Finansielle omkostninger		-14,0	-19,8	-7,0	-7,3	-33,7
Resultat før skat		2,3	-3,9	1,9	7,5	6,3
Skat af periodens resultat		0,0	-0,4	0,0	1,5	2,0
Periodens resultat		2,3	-3,5	1,9	6,0	4,3
RESULTAT PR. AKTIE I DKK						
Resultat pr. aktie (EPS)		0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE						
Periodens resultat		2,3	-3,5	1,9	6,0	4,3
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:						
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-0,5	-0,1	-0,2	-0,1	-0,6
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		0,0	-0,7	0,0	0,0	-0,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,5	0,1	0,1	-0,1	0,7
Skat af anden totalindkomst		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Periodens anden totalindkomst		0,0	-0,7	-0,1	-0,2	-0,7
Periodens totalindkomst		2,3	-4,2	1,8	5,8	3,6

BALANCE

DKK mio.	Note	31.7.2022	31.1.2022
Aktiver			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,4	0,6
Leasingaktiver		1,3	1,2
Materielle aktiver		1,7	1,8
Investeringsjendomme		503,7	506,3
Investeringsjendomme		503,7	506,3
Kapitalandele i joint ventures		270,3	273,5
Tilgodehavender hos joint ventures		108,5	106,6
Finansielle aktiver		378,8	380,1
Udsudte skatteaktiver		19,3	19,3
Andre langfristede aktiver		19,3	19,3
Langfristede aktiver		903,5	907,5
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Grunde, igangværende og færdige projekter		432,5	422,9
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		3,6	6,6
Tilgodehavender hos joint ventures		0,9	6,0
Tilgodehavende selskabsskat		0,1	0,1
Andre tilgodehavender		4,5	5,4
Periodeafgrænsningsposter		31,3	35,7
Tilgodehavender		40,4	53,8
Andre værdipapirer og kapitalandele		9,8	9,4
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	6	30,4	46,6
Likvide beholdninger	6	7,9	1,5
Kortfristede aktiver		521,0	534,2
Aktiver		1.424,5	1.441,7

BALANCE

DKK mio.	Note	31.7.2022	31.1.2022
Passiver			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		117,8	117,8
Andre reserver	7	-21,2	-21,2
Overført resultat		363,8	361,5
Egenkapital		460,4	458,1
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		444,6	459,0
Leasingforpligtelser		14,1	15,9
Langfristede forpligtelser		458,7	474,9
Kreditinstitutter		420,7	402,0
Leverandørgæld		14,2	25,8
Hensatte forpligtelser		45,0	52,5
Anden gæld		14,6	18,1
Leasingforpligtelser		4,7	4,9
Periodeafgrænsningsposter		6,2	5,4
Kortfristede forpligtelser		505,4	508,7
Forpligtelser		964,1	983,6
Passiver		1.424,5	1.441,7

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2021	117,8	-20,5	357,2	454,5
Periodens resultat	0,0	0,0	-3,5	-3,5
Periodens anden totalindkomst	0,0	-0,7	0,0	-0,7
Periodens totalindkomst	0,0	-0,7	-3,5	-4,2
Egenkapital pr. 31. juli 2021	117,8	-21,2	353,7	450,3
Egenkapital pr. 1. februar 2022	117,8	-21,2	361,5	458,1
Periodens resultat	0,0	0,0	2,3	2,3
Periodens anden totalindkomst	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalindkomst	0,0	0,0	2,3	2,3
Egenkapital pr. 31. juli 2022	117,8	-21,2	363,8	460,4

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	1. halvår 2022/23	1. halvår 2021/22	Hele året 2021/22
Resultat af primær drift	12,2	4,2	24,6
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-7,3	-12,3	-49,6
Værdireguleringer investeringsejendomme	-0,9	0,0	-1,0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,9	1,1	1,7
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	7,7	0,0	32,6
Hensatte forpligtelser	-7,5	-1,6	-1,6
Regulering af afskrivninger af leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet	-0,3	0,0	3,0
Kursreguleringer	1,0	-0,4	-1,3
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-18,0	2,4	23,6
Ændringer i tilgodehavender	8,5	6,2	2,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,5	14,0	31,5
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	4,9	0,9	-4,4
Investering i joint ventures	-0,1	0,0	-5,2
Ændring i deponerings- og sikringskonti	15,7	-7,1	0,0
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-14,0	-18,6	-49,8
Pengestrøm fra primær drift	3,3	-11,2	6,3
Betalte renter m.v.	-10,5	-13,6	-24,6
Modtagne renter m.v.	3,3	2,8	6,5
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-3,9	-22,0	-11,8
Salg af materielle anlægsaktiver	0,1	0,0	0,0
Salg af investeringsejendomme	3,7	3,2	10,5
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-1,7	-2,5	-3,3
Investering i joint ventures	0,0	-0,2	-0,2
Investering i investeringsejendomme	-0,2	0,0	0,0
Modtaget udlodning fra joint ventures	10,1	10,0	10,0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	12,0	10,5	17,0
Nedbringelse af langfristet finansiering	0,0	-17,8	-20,6
Optagelse af projektf finansiering	26,4	21,1	18,3
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-25,8	-6,0	-16,6
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-2,3	-1,0	-3,3
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1,7	-3,7	-22,2
Periodens pengestrøm	6,4	-15,2	-17,0
Likvider, primo	1,5	18,5	18,5
Likvider, ultimo	7,9	3,3	1,5

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 præsentationsvaluta 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 2022 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. februar 2022 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 2021/22. Regnskabspraksis er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. For en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis henvises til Agat Ejendommens årsrapport for 2021/22.

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 ejendomsportefølje og koncernens igangværende og færdige projekter. De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2021/22, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

Resultatet er i 1. halvår 2022/23 påvirket af følgende ændringer i regnskabsmæssige skøn:

- Netto nedskrivninger/værdireguleringer på koncernens shopping- og outletcentre, DKK -0,1 mio.
- Nedskrivninger af enkelte af koncernens danske grunde, DKK -6,1 mio.
- Tilbageførsel af hensatte forpligtelser (revurdering), DKK 7,5 mio.

NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har tre forretningsområder, som omfatter:

- Ejendomsportefølje
- Development-aktiviteter (ophørende i takt med udvikling og salg af koncernens egne grunde)
- Restaktiviteter (ophørende)

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 outlet Outlet Arena Moravia i Ostrava. Koncernens development-aktiviteter omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark. Koncernens restaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark, bortset fra shoppingcentret Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen og Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet, som begge indgår i koncernens ejendomsportefølje.

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Restaktivi- teter	I alt
31.7.2022				
Nettoomsætning	29,5	0,6	6,3	36,4
Bruttoresultat	16,1	0,2	-1,8	14,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	8,1	-0,8	0,0	7,3
Omkostninger	7,7	1,3	0,6	9,6
Resultat af primær drift	16,5	-1,9	-2,4	12,2
Finansieringsudgifter, netto	9,7	-0,4	0,6	9,9
Resultat før skat	6,8	-1,5	-3,0	2,3
Investeringsejendomme	503,7	0,0	0,0	503,7
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	311,0	76,0	45,5	432,5
Segmentaktiver	1.234,5	143,5	46,5	1.424,5
Segmentforpligtelser	820,3	112,3	31,5	964,1

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Restaktivi- teter	I alt
31.7.2021				
Nettoomsætning	23,1	8,1	1,1	32,3
Bruttoresultat	16,1	-12,6	1,2	4,7
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	12,0	0,3	0,0	12,3
Omkostninger	6,6	5,2	1,0	12,8
Resultat af primær drift	21,5	-17,5	0,2	4,2
Finansieringsudgifter, netto	2,7	5,1	0,3	8,1
Resultat før skat	18,8	-22,6	-0,1	-3,9
Investeringsejendomme	511,8	0,0	0,0	511,8
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	341,7	80,0	53,0	474,7
Segmentaktiver	1.213,9	211,7	53,9	1.479,5
Segmentforpligtelser	847,5	126,4	55,3	1.029,2

NOTE 4. OMSÆTNING

DKK mio.	1. halvår 2022/23	1. halvår 2021/22
Salg af projekter og ejendomme	6,3	8,2
Salg af tjenesteydelser	1,3	0,9
Lejeindtægter	28,8	23,2
I alt	36,4	32,3

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

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
1. halvår 2022/23:			
Lejeindtægter	28,4	0,0	28,4
Salg af tjenesteydelser	1,1	0,0	1,1
Ejendomsportefølje i alt	29,5	0,0	29,5
Salg af projekter	0,0	0,0	0,0
Lejeindtægter	0,4	0,0	0,4
Salg af tjenesteydelser	0,2	0,0	0,2
Development i alt	0,6	0,0	0,6
Salg af projekter	0,0	6,3	6,3
Restaktiviteter i alt	0,0	6,3	6,3
Nettoomsætning i alt	30,1	6,3	36,4

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
1. halvår 2021/22:			
Lejeindtægter	22,7	0,0	22,7
Salg af tjenesteydelser	0,4	0,0	0,4
Ejendomsportefølje i alt	23,1	0,0	23,1
Salg af projekter	0,0	7,1	7,1
Lejeindtægter	0,5	0,0	0,5
Salg af tjenesteydelser	0,5	0,0	0,5
Development i alt	1,0	7,1	8,1
Salg af projekter	0,0	1,1	1,1
Restaktiviteter i alt	0,0	1,1	1,1
Nettoomsætning i alt	24,1	8,2	32,3

NOTE 5. PROJEKTOMKOSTNINGER

DKK mio.	1. halvår 2022/23	1. halvår 2021/22
Projektomkostninger	15,1	27,6
Nedskrivning af grunde, igangværende og færdige projekter	7,7	0,0
Projektomkostninger i alt	22,8	27,6

De foretagne nedskrivninger vedrører primært enkelte af koncernens danske grunde, hvor forventet nettorealiseringsværdi er reduceret i forhold til tidligere.

NOTE 6. LIKVIDITETSRESERVER

DKK mio.	31.7.2022	31.1.2022
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	7,9	1,5
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	13,4	14,6
I alt	21,3	16,1
Deponerede midler til senere frigivelse	30,4	46,6
Likviditetsreserve i alt	51,7	62,7

NOTE 7. ANDRE RESERVER

DKK mio.	Reserve for værdireg. af sikringsin- strumenter	Reserve for valutakursre- guleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2021	-3,6	-16,9	-20,5
Anden totalindkomst:			
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	-0,1	-0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	-0,7	-0,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,1	0,0	0,1
Anden totalindkomst i alt	0,1	-0,8	-0,7
Andre reserver pr. 31. juli 2021	-3,5	-17,7	-21,2
Andre reserver pr. 1. februar 2022	-2,9	-18,3	-21,2
Anden totalindkomst:			
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	-0,5	-0,5
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,5	0,0	0,5
Anden totalindkomst i alt	0,5	-0,5	0,0
Andre reserver pr. 31. juli 2022	-2,4	-18,8	-21,2

NOTE 8. ÆNDRINGER I EVENTUALAKTIVER OG EVENTUALFORPLIGTELSE

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

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 2021/22.

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 2021/22.

NOTE 10. 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.	31.7.2022	31.1.2022	31.7.2021
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelshonorar	0,6	1,2	0,7
Vederlag m.v., direktion	2,3	4,5	2,3
Joint ventures:			
Honorarindtægter	1,2	2,1	0,9
Renteindtægter	2,8	5,8	2,8
Tilgodehavender (saldo)	109,4	112,6	106,5
Associerede virksomheder:			
Honorarindtægter	0,0	0,1	0,0

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2022. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i 1. halvår 2022/23 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (H1 2021/22: DKK 0 mio.).

NOTE 11. BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

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