Delårsrapport
1. halvår 2022/23

08-09-2022

agat ejendomme

Hoved- og nøgletal

(DKK mio.)	2019/20	2020/21	2021/22	H1 2021/22	H1 2022/23
Hovedtal:					
Nettoomsætning	340,2	161,6	134,5	32,3	36,4
Bruttoresultat	-89,5	-101,5	-1,4	4,7	14,5
Indtægter af kapitalandele i JV	29,7	17,4	49,6	12,3	7,3
Resultat af primær drift (EBIT)	-124,3	-121,5	24,6	4,2	12,2
Resultat før skat	-163,2	-133,8	6,3	-3,9	2,3
Resultat	**-191,9**	**-138,9**	**4,3**	**-3,5**	**2,3**
Samlet balance	1.719,3	1.504,7	1.441,7	1.479,5	1.424,5
Egenkapital	**558,0**	**454,5**	**458,1**	**450,3**	**460,4**
Årets pengestrøm	-0,6	13,5	-17,0	-15,2	6,4
Netto rentebærende gæld	802,0	721,7	700,3	722,1	717,6
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning (ROE)	-30,1%	-28,2%	0,9%	-1,6%	1,0%
Soliditet (egenkapital)	**32,5%**	**30,2%**	**31,8%**	**30,4%**	**32,3%**
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,7	0,5	0,5	0,5	0,5

Resultatet fordeles med DKK 0,4 mio. i 1. kvartal 2022/23 og DKK 1,9 mio. i 2. kvartal 2022/23.

Resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsportefølje og development udgør DKK 6,2 mio. mod DKK -8,6 mio. i samme periode året før.

Strategisk fokus

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

- Ejendomsporteføljen udgør 86,7 % af koncernens balance, og ledelsen ønsker, at der over de kommende år skal endnu mere fokus på at sikre bedst mulig drift af koncernens ejendoms-portefølje.
- 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. Det sidste projekt, der p.t. er under opførelse er forhåndssolgt og forventes afleveret i efteråret 2022.

Resultatet i 1. halvår 2022/23

DKK mio.

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**

1. halvår 2022/23

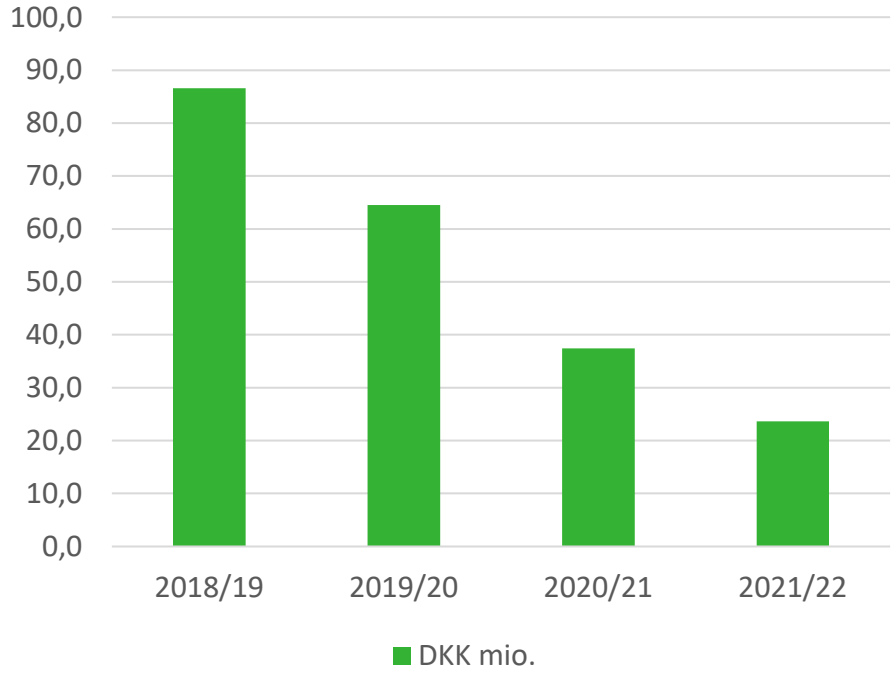
- Resultatet er sammensat således:

Periodens resultat før skat i H1 2022/23 fordelt på forretningsområder (DKK mio.)		
6,8	-1,5	-3,0
Ejendomsportefølje	Development	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 %.
- Balancen fordelt på forretningsområder:

Forretningsområdernes andel af koncernbalancen		
86,7%	10,1%	3,2%
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter

Omkostningsudvikling



Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør i 1. halvår 2022/23 DKK 9,6 mio. mod DKK 12,8 mio. i samme periode året før, hvilket er en reduktion på ca. 25 %.

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

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

- Nettolejeindtægterne er realiseret med DKK 27,8 mio. mod DKK 25,9 mio. i 1. halvår 2021/22.
- Det er ledelsens vurdering, at besøgs- og omsætningstal i centrene i 1. halvår 2022/23 generelt er på et tilfredsstillende niveau, hvor flere af koncernens centre viser en positiv udvikling.

Ejendomsporteføljen udgør 86,7 % af koncernbalancen.

EBVAT i 1. halvår 2022/23 på DKK 7,7 mio.

Samlet portefølje på DKK 1,3 mia.

Vægtet udlejningsgrad på 91 %.

Ca. 98 % af porteføljen udgøres af butiksejendomme.

Ejendomsportefølje

- Sammenlignet med 1. halvår 2019 ligger omsætningen i koncernens centre pænt over indeks 100, alene med en enkelt undtagelse.
- Omsætningen i centrene er generelt tilbage på niveauet før covid-19-pandemien.
- Aktuelt meget høje energipriser, høj inflation og stigende renter påvirker dog forbrugerne.
- Forbrugertilliden er den svageste i mange år, og købelysten ser ud til at være faldende på specifikke varer.

I kraft af Ringsted Outlets positive udvikling har ledelsen sammen med sin joint venture-partner sat centret til salg. Udbudsprocessen er i gang.

Development

- Betydeligt nedbragt i regnskabsåret 2021/22.
- Det sidste projekt, der p.t. er under opførelse er forhåndssolgt og forventes afleveret i efteråret 2022.
- Development udgør pr. 31. juli 2022 10,1 % af koncernens balance.

3.000 m² udlejningsboliger i Køge, solgt til en privat investor.
Forventes færdigopført og afleveret i efteråret 2022.

Restaktiviteter

- En grund i Letland er solgt i Q2 2022/23.
- Restaktiviteter består herefter primært af to grunde i Polen og en grund i Letland.
- Grundene ønskes afhændet snarest muligt.
- Bogført værdi af tilbageværende aktiver udgør pr. 31 . juli 2022 DKK 45,5 mio.
- Restaktiviteter udgør pr. 31. juli 2022 3,2 % 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 10-15 mio.
  - Resultat før skat af development på DKK -5 mio. til -10 mio.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

- **Udvikling i nettolejeindtægter, herunder konsekvenser af en eventuel genopblussen af covid-19-pandemien og den aktuelle geopolitiske usikkerhed.**
- **Uafklarede forhold vedr. projekter gennemført i tidligere år – reservationer er foretaget, men der er risiko for, at der kan komme afvigelser.**

Der henvises til side 9 i ledelsesberetningen koncernens delårsrapport for 1. halvår 2022/23.

Disclaimer

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

Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen samt faktorer nævnt i afsnittet Risikoforhold og i koncernregnskabets note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2021/22.