Årsrapport 2022/23

28-03-2023

agat ejendomme

Denne præsentation er et uddrag af årsrapporten for 2022/23. Den fulde årsrapport er tilgængelig på agat.dk.

agat
ejendomme

Hoved- og nøgletal

(DKK mio.)	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
Hovedtal:					
Nettoomsætning	775,0	366,1	181,6	155,4	178,5
Bruttoresultat	-71,6	-89,5	-101,5	-1,4	-38,9
Indtægter af kapitalandele i JV	35,4	29,7	17,4	49,6	-17,5
Resultat af primær drift (EBIT)	-122,8	-124,3	-121,5	24,6	-76,4
Resultat før skat	-148,6	-163,2	-133,8	6,3	-61,3
Resultat	**-156,3**	**-191,9**	**-138,9**	**4,3**	**-63,9**
Samlet balance	2.038,2	1.719,3	1.504,7	1.441,7	1.118,9
Egenkapital	**755,1**	**558,0**	**454,5**	**458,1**	**394,3**
Årets pengestrøm	1,0	-0,6	13,5	-17,0	55,7
Netto rentebærende gæld	900,7	802,0	721,7	700,3	465,8
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning (ROE)	-18,6%	-30,1%	-28,2%	0,9%	-15,0%
Soliditet (egenkapital)	**37,0%**	**32,5%**	**30,2%**	**31,8%**	**35,2%**
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,6	0,7	0,5	0,5	0,6

Værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporte-føljen, primært som følge af stigende afkastkrav, udgør netto DKK -62,6 mio.

Resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsportefølje og development udgør DKK 9,3 mio. og svarer til det forventede.

Strategisk fokus

Bestyrelsen og direktionen er bevidste om, at Agat Ejendomme på flere områder fortsat er udfordret strategisk.

Ledelsen ønsker den bedste værdiskabelse for selskabets aktionærer, og for nuværende anses den bedste strategi herfor at være følgende:

- Fuld fokus på at forbedre NOI i ejendomsporteføljen.
- Løbende tilpasse omkostningerne i koncernen til forretningsgrundlaget.
- Løbende afvikle development- og restaktiviteterne (grunde).

Sideløbende hermed vil ledelsen undersøge de strategiske muligheder for at øge værdiskabelsen for selskabets aktionærer, herunder om hele eller dele af koncernens aktiviteter med fordel kan sælges. Eventuel udbytteudlodning vil blive vurderet løbende i takt med salg af aktiver.

Strategisk fokus i 2023/24 i forretningsområderne

Ejendomsportefølje		
Antal ejendomme	8	• Fokus på forbedring af NOI. • Fokus på reduktion af tomme lejemål. • Salg af Galeria Sandecja. • Nedbringe gæld.
Antal kvm. (udlejningsareal i fht. ejerandel)	72.300	
Bogført værdi af porteføljen	752,9 mio.	
Bogført værdi af porteføljen i joint ventures	262,7 mio.	
Samlede aktiver	1.006,5 mio.	
Gæld	650,5 mio.	

Restaktiviteter		
Antal projekter/grunde *)	8	• Fokus på salg af de resterende 8 grunde. • Reduktion af omkostninger.
Bogført værdi af grunde	69,2 mio.	
Bogført værdi af grunde i joint ventures	40,0 mio.	
Samlede aktiver	112,4 mio.	
Gæld	74,1 mio.	

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

Resultatet i 2022/23

DKK mio.

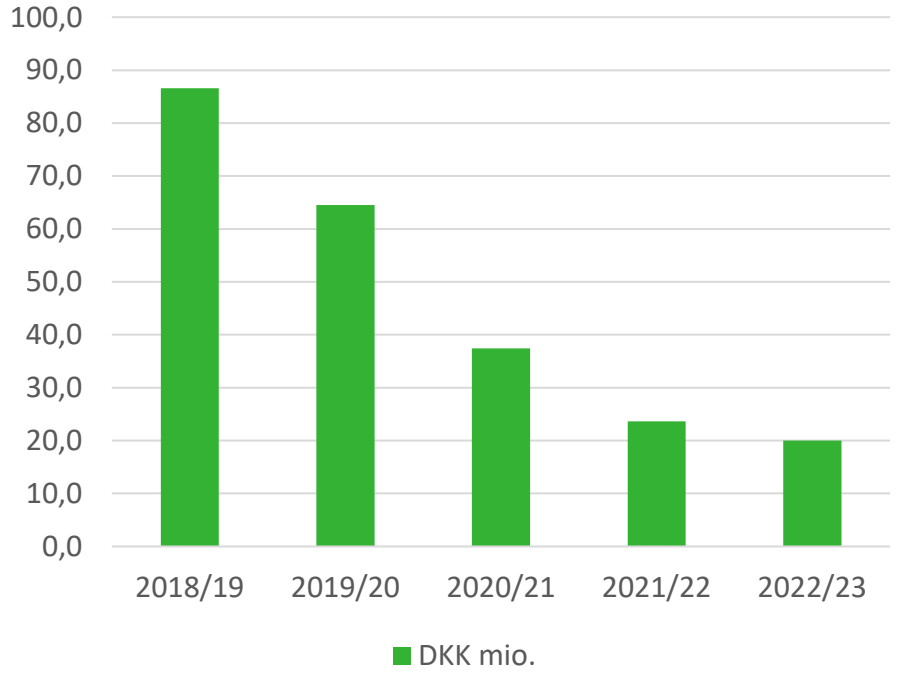
Segment	1/2-30/4-22	1/5-31/7-22	1/8-31/10-22	1/11-31/1-23	Q1-Q4 2022/23	Guidance 2022/23	Q1-Q4 2021/22
Ejendomsportefølje	4,0	3,7	1,4	5,6	14,7	10 – 15	23,4
Development (restaktivitet fra 1.2.2023)	-2,1	0,6	-0,5	-3,4	-5,4	-5 – -10	-16,0
Resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsportefølje og development	**1,9**	**4,3**	**0,9**	**2,2**	**9,3**	**0 – 10**	**7,4**
Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporteføljen, netto *)	0,9	-1,0	-57,8	-4,7	-62,6	-	1,1
Restaktiviteter	-1,9	-1,1	-0,6	-7,8	-11,4	-	-2,1
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	**0,9**	**2,2**	**-57,5**	**-10,3**	**-64,7**	-	**6,4**
Skat af resultat i joint ventures	-0,5	-0,3	4,5	-0,3	3,4	-	-0,1
Resultat før skat	**0,4**	**1,9**	**-53,0**	**-10,6**	**-61,3**	-	**6,3**

*) inkl. kursgevinst på kreditinstitutgæld på DKK 35,1 mio. vedrørende Galeria Sandecja, Polen, hvor aftalen med banken medfører, at gælden nedskrives til aktivernes værdi i selskabet, jf. omtalen på side 8-9.

Resultatet i 2022/23

- Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør DKK 9,3 mio. mod DKK 7,4 mio. året før.
- Resultat før skat (og før skat i joint ventures) er drevet af et positivt driftsresultat i ejendomsporteføljen på DKK 14,7 mio., et resultat på DKK -5,4 mio. i development, et resultat på DKK -11,4 mio. i restaktiviteter og værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporteføljen på netto DKK -62,6 mio.
- Balancen udgør pr. 31. januar 2023 DKK 1.118,9 mio., og egenkapitalen udgør DKK 394,3 mio. svarende til en soliditet på 35,2 %.

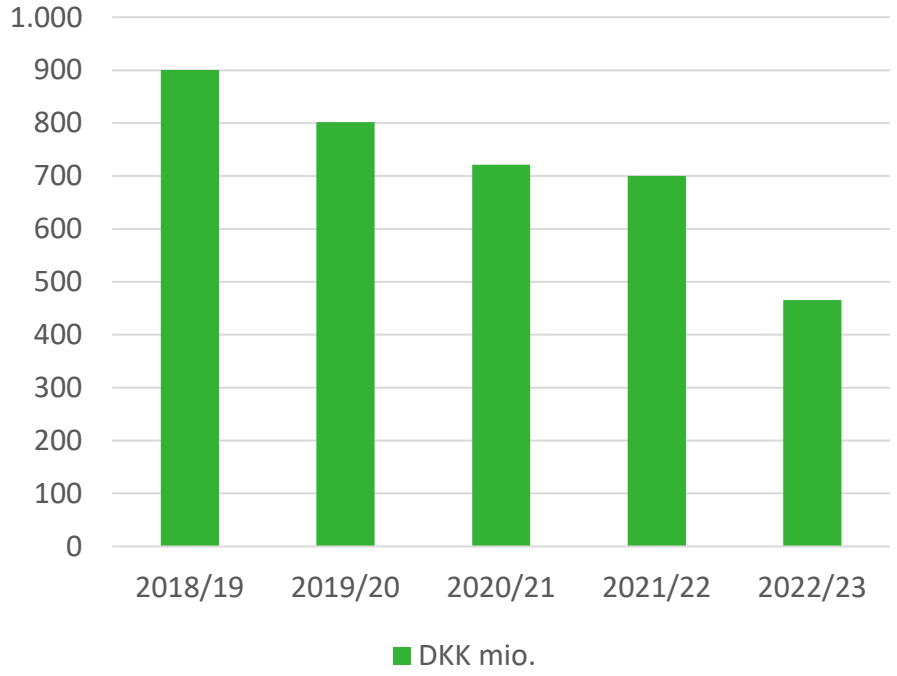
Omkostningsudvikling



Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør i 2022/23 DKK 20,0 mio. mod DKK 23,6 mio. året før, hvilket er en reduktion på ca. 15 %.

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

Netto rentebærende gæld



Netto rentebærende gæld er i årets løb nedbragt med DKK 234,5 mio. og udgør pr. 31. januar 2023 DKK 465,8 mio.

Nedbringelsen er bl.a. sket i forbindelse med salg af koncernens ejerandel i Ringsted Outlet Center P/S.

Ejendomsportefølje

- Agat Ejendomme har sammen med CapMan Real Estate solgt Ringsted Outlet Center P/S pr. 31. januar 2023 til Patrizia for DKK 390 mio.
- Agat Ejendommes ejerandel udgjorde 50 %.
- Salget har bidraget til en væsentlig nedbringelse af koncernens variabelt forrentede gæld, herunder gæld til finansiering af grunde.
- Efter salget har Agat Ejendomme alene finansiering knyttet til afkastgenererende aktiver.

Ejendomsportefølje

De væsentligste aktiver i porteføljen:

Sillebroen Shopping
Frederikssund

Broen Shopping
Esbjerg

Galeria Sandecja
Nowy Sącz, Polen

Outlet Arena Moravia
Ostrava, Tjekkiet

- Driftsresultatet i ejendomsporteføljen udgør DKK 14,7 mio.
- Nedskrivninger og værdireguleringer af ejendomsporteføljen er primært en følge af de aktuelle markedsforhold, herunder høj inflation og rentestigninger, idet det er ledelsens vurdering, at disse forhold har betydet stigende afkastkrav.
- Omsætningen i de enkelte centre er generelt tilbage på niveauet før covid-19-pandemien.

Ejendomsporteføljen udgør 90,0 % af koncernbalancen.

NOI udgør i 2022/23 DKK 55,5 mio. (2021/22: DKK 55,8 mio.).

Samlet portefølje på DKK 1,0 mia.

Vægtet udlejningsgrad på 91 %.

Ca. 98 % af porteføljen udgøres af butiksejendomme.

Ejendomsportefølje

- Finansieringen af Sillebroen Shopping med en restgæld på DKK 430 mio. havde ved indgangen af regnskabsåret 2022/23 udløb i 30. september 2023.
- Lånet er i december 2022 forlænget til 30. december 2025.
- Lånet oppebærer en fast rente på 2 % p.a. i hele lånets restløbelid mod at der afdrages samlet DKK 54 mio. frem til udløb.

Sillebroen Shopping, Frederikssund

Development

- Betydeligt nedbragt i løbet af året i forbindelse med planmæssig aflevering af det sidste projekt under opførelse.
- Development udgør pr. 31. januar 2023 6,4 % af koncernens balance.
- De resterende fem grunde/ projekter ønskes solgt snarest enten ved salg af byggeretter eller ved salg af ejerandele i joint ventures.
- Pr. 1. februar 2023 ophører development som særskilt forretningsområde, og de resterende grunde vil blive overført til restaktiviteterne.

3.000 m² udlejningsboliger i Køge, solgt til en privat investor og afleveret som planlagt i november 2022.

Restaktiviteter

- Består primært af to grunde i Polen og en grund i Letland.
- Grundene ønskes afhændet snarest muligt.
- Bogført værdi af tilbageværende grunde udgør pr. 31 . januar 2023 DKK 39,1 mio.
- Restaktiviteter udgør pr. 31. januar 2023 3,6 % af koncernens balance.

Forventninger til 2023/24

- Ledelsen forventer for regnskabsåret 2023/24 et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 0-5 mio.
- Resultatforventningerne fordeles således:
  - Resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 7-12 mio.
  - Resultat før skat af restaktiviterne på i niveauet DKK -7 mio.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

- **Udvikling i nettolejeindtægter, herunder konsekvenser af den aktuelle geopolitiske usikkerhed.**
- **Uafklarede forhold vedr. et projekt gennemført i tidligere år – reservationer er foretaget, men der er risiko for, at der kan komme afvigelser**

I øvrigt henvises til ledelsesberetningen side 13 i koncernens årsrapport 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 2022/23.