

DELÅRSRAPPORT

1. halvår 2023/24

7. september 2023

Delårsrapport for perioden 1.2.2023-31.7.2023

Agat Ejendomme A/S • Mølleå 1, 2.th. • 9000 Aalborg • Danmark

CVR-nr. 24256782 • www.agat.dk

agat
ejendomme

RESUMÉ

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) for 1. halvår 2023/24 udgør DKK 2,5 mio. mod DKK 3,2 mio. i samme periode året før. Resultatet fordeles med DKK 2,2 mio. i 1. kvartal 2023/24 og DKK 0,3 mio. i 2. kvartal 2023/24.

Ledelsen er tilfreds med driften af koncernens ejendomsportefølje, der udvikler sig positivt.

Nettolejeindtægterne udgjorde i 1. halvår 2023/24 DKK 23,9 mio. mod DKK 22,1 mio. i sammenligningsperioden (like for like). I forhold til sammenligningsperioden er nettolejeindtægterne på koncernens nuværende ejendomsportefølje således steget med ca. 8 %.

Både besøgstal og omsætning i koncernens centre viser generelt en positiv udvikling sammenlignet med tilsvarende måneder i 2022/23.

I kraft af bl.a. fortsat stigende renter har ledelsen dog valgt at forøge afkastkravet med 0,25 procentpoint for koncernens danske shoppingcentre, hvilket påvirker resultatet for 1. halvår 2023/24 negativt.

Det samlede resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør DKK -24,9 mio. og består af et positivt driftsresultat i ejendomsporteføljen på DKK 6,1 mio., et resultat i restaktiviteter på DKK -3,6 mio. og værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporteføljen på netto DKK -27,4 mio.

Periodens resultat udgør DKK -23,9 mio. mod DKK 2,3 mio. i sammenligningsperioden.

Balancen udgør pr. 31. juli 2023 DKK 1.045,9 mio., og egenkapitalen udgør DKK 371,0 mio. svarende til en soliditet på 35,5 %. Ejendomsporteføljen udgør 89,6 % af koncernens balance.

Joint venture-partnerne, CapMan Nordic Real Estate og Agat Ejendomme, har besluttet at undersøge mulighederne for et eventuelt salg af Broen Shopping. Mægler er valgt, og udbudsprocessen forventes igangsat inden for kort tid.

FORVENTNINGER TIL 2023/24 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat for regnskabsåret 2023/24 et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 0-5 mio.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 7-12 mio. og
- Et resultat før skat af restaktiviteterne på i niveauet DKK -7 mio.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 8-9.

Kontakt detaljer:
Adm. direktør Robert Andersen
Tel. +45 8896 1010

agat
ejendomme

Udtalelser om fremtiden

De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport for Agat Ejendomme A/S, 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 2022/23.

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	1. halvår 2023/24	1. halvår 2022/23	2. kvartal 2023/24	2. kvartal 2022/23	Hele året 2022/23
HOVEDTAL					
Nettoomsætning	43,4	47,7	21,6	26,4	178,5
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-18,4	0,9	-18,2	-0,2	-25,3
Bruttoresultat	-7,5	14,5	-9,3	7,7	-38,9
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-6,7	7,3	-8,1	3,5	-17,5
Resultat af primær drift (EBIT)	-24,8	12,2	-22,8	7,0	-76,4
Finansiering m.v.	1,7	-9,9	-3,7	-5,1	15,1
Resultat før skat	-23,1	2,3	-26,5	1,9	-61,3
Periodens resultat	-23,9	2,3	-26,4	1,9	-63,9
Periodens totalindkomst	-23,3	2,3	-25,9	1,8	-63,8
Samlet balance	1.045,9	1.424,5	-	-	1.118,9
Investeringsejendomme	453,1	503,7	-	-	477,7
Projektportefølje	344,7	432,5	-	-	344,4
Egenkapital	371,0	460,4	-	-	394,3
Periodens pengestrøm	-35,3	6,4	-3,7	-9,3	55,7
Netto rentebærende gæld, ultimo	452,7	717,6	-	-	465,8
NØGLETAL					
Egenkapitalforrentning (ROE)*	-12,5 %	1,0 %	-	-	-15,0 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	35,5 %	32,3 %	-	-	35,2 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	3,1	3,9	-	-	3,3
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,7	0,5	-	-	0,6
Antal aktier, ultimo	117.783.335	117.783.335	-	-	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-0,2	0,0	-0,2	0,0	-0,5
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	-	-	0
Børskurs i DKK pr. aktie	2,1	2,1	-	-	1,9

*) 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 2022/23, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

STRATEGISK FOKUS

Agat Ejendomme A/S' primære aktivitet er ejerskab og drift af ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør knap 90,0 % af koncernens balance.

Som oplyst i årsrapporten 2022/23 er bestyrelsen og direktionen bevidst om, at Agat Ejendomme på flere områder fortsat er udfordret strategisk. Bestyrelsen og direktionen ønsker den bedste værdiskabelse for selskabets aktionærer, og for nuværende anses den bedste strategi herfor fortsat at være følgende:

- Fuld fokus på at forbedre NOI i ejendomsporteføljen.
- Løbende at tilpasse omkostningerne i koncernen til forretningsomfanget.
- Løbende at afvikle restaktiviteterne.

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.

For nærmere beskrivelse heraf, herunder også det strategiske fokus i 2023/24 for de to forretningsområder, henvises til koncernens årsrapport 2022/23.

RESULTATOVERBLIK FOR 1. HALVÅR 2023/24

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) for 1. halvår 2023/24 udgør DKK 2,5 mio. mod DKK 3,2 mio. i samme periode året før. Resultatet fordeles med DKK 2,2 mio. i 1. kvartal 2023/24 og DKK 0,3 mio. i 2. kvartal 2023/24.

Periodens resultat udgør DKK -23,9 mio. mod DKK 2,3 mio. i sammenligningsperioden.

Det samlede resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør DKK -24,9 mio. og består af et positivt driftsresultat i ejendomsporteføljen på DKK 6,1 mio., et resultat i restaktiviteter på DKK -3,6 mio. og værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporteføljen på netto DKK -27,4 mio., jf. senere omtale.

Resultatet er fordelt som følger:

Segment	1/2- 30/4-23	1/5- 31/7-23	H1 2023/24	Guidance 2023/24	H1 2022/23
Ejendomsportefølje	3,9	2,2	6,1	7 - 12	7,7
Restaktiviteter	-1,7	-1,9	-3,6	-7	-4,5
Resultat før værdireguleringer og skat	2,2	0,3	2,5	0 - 5	3,2
Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporteføljen, netto *)	1,5	-28,9	-27,4	-	-0,1
Resultat før skat og før skat indeholdt i resultat af joint ventures	3,7	-28,6	-24,9	-	3,1
Skat af resultat i joint ventures	-0,3	2,1	1,8	-	-0,8
Resultat før skat	3,4	-26,5	-23,1	-	2,3

*) inkl. kursgevinst på kreditinstitutgæld på DKK 7,8 mio. vedrørende Galeria Sandecja, Polen, hvor aftalen med banken medfører, at gælden nedskrives til aktivernes værdi i selskabet, jf. omtalen på side 5.

Fordelt på forretningsområder kan 1. halvår 2023/24 opsummeres således:

PERIODENS RESULTAT FØR SKAT (OG FØR SKAT AF RESULTAT AF JOINT VENTURES) I H1 2023/24 (DKK MIO.)

-21,3

Ejendomsportefølje

-3,6

Restaktiviteter

FORRETNINGSOMRÅDERNES ANDEL AF KONCERNBALANCEN

89,6%

Ejendomsportefølje

10,4%

Restaktiviteter

EGENKAPITALBINDING I FORRETNINGSOMRÅDERNE (DKK MIO.)

328,4

Ejendomsportefølje

42,6

Restaktiviteter

EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 1. halvår 2023/24 DKK -21,3 mio., fordelt med DKK 6,1 mio. i drift og netto DKK -27,4 mio. i nedskrivninger og værdireguleringer, jf. omtale nedenfor.

Det er ledelsens vurdering, at driften af koncernens ejendomsportefølje er tilfredsstillende, men i kraft af bl.a. fortsat stigende renter har ledelsen valgt at forøge afkastkravet med 0,25 procentpoint for koncernens danske shoppingcentre klassificeret som investeringsejendomme.

DRIFT

Driften af ejendomsporteføljen på DKK 6,1 mio. i 1. halvår 2023/24 er fordelt med DKK 3,9 mio. i 1. kvartal 2023/24 og DKK 2,2 mio. i 2. kvartal 2023/24. De underliggende nettolejeindtægter udgør i 2. kvartal 2023/24 DKK 12,2 mio. mod DKK 11,7 mio. i 1. kvartal 2023/24. På trods af forbedrede nettolejeindtægter fra første til andet kvartal 2023/24 er det samlede driftsresultat i ejendomsporteføljen lavere i 2. kvartal end i 1. kvartal, hvilket stigende renteudgifter bl.a. er årsag til.

Nettolejeindtægterne udgjorde i 1. halvår 2023/24 DKK 23,9 mio. mod DKK 27,8 mio. i sammenligningsperioden. Agat Ejendomme solgte med virkning pr. 31. januar 2023 sin ejerandel i Ringsted Outlet, og nettolejeindtægterne er derfor ikke direkte sammenlignelige. Korrigeret for Ringsted Outlet udgør nettolejeindtægterne i sammenligningsperioden DKK 22,1 mio. I forhold til sammenligningsperioden er nettolejeindtægterne på koncernens nuværende ejendomsportefølje således steget med ca. 8 %.

Både besøgstal og omsætning i koncernens centre viser generelt en positiv udvikling sammenlignet med tilsvarende måneder i 2022/23. Den underliggende udvikling i omsætningen i centrene dækker over et meget stort spænd fra større omsætningsfald i enkelte brancher til større omsætningsstigninger i andre brancher.

På trods af den positive udvikling i omsætningen i de enkelte centre, er det ledelsens opfattelse, at de fortsat høje renter og den fortsat relativt høje inflation stadig påvirker forbrugernes indkøbsmønstre. Forbrugertilliden er dog forbedret over de seneste måneder, og indikerer, at forbrugerne ser mere positivt på den nuværende og fremtidige økonomiske situation, hvilket også har forbedret købelysten hos forbrugerne.

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

VÆRDIREGULERINGER

Værdireguleringer og nedskrivninger udgør netto DKK -27,4 mio. og fremkommer således:

Værdireguleringer investeringsejendomme, netto	-18,4
Værdireguleringer investeringsejendomme, netto, indeholdt i Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-10,4
Nedskrivninger indeholdt i projektkomkostninger *)	-6,4
I alt	-35,2
Modregning af kursgevinst på kreditinstitutgæld indregnet under finansiering i resultatopgørelsen *)	7,8
Værdireguleringer og nedskrivninger, netto	-27,4

*) netto DKK 1,4 mio. som vedrører koncernens polske shoppingcenter Galeria Sandecja.

Værdireguleringer af investeringsejendomme er bl.a. en konsekvens af det fortsat stigende renteniveau, idet det har betydning, at afkastkravet på koncernens danske shoppingcentre er forøget med 0,25 procentpoint. Den samlede værdiregulering som følge heraf udgør DKK -28,4 mio.

Agat Ejendomme har løbende orienteret om finansieringen af ejendommen Galeria Sandecja, Polen. Som oplyst i årsrapporten 2022/23 er lånet forlænget til 31. januar 2024, og banken har samtidig krævet, at ejendommen søges solgt inden da.

Banken har accepteret, at banken på intet tidspunkt kan kræve indfrielse af lånet med et beløb, der overstiger værdien af aktiverne i selskabet, og selskabet vil dermed alene skulle nedbringe gælden med et beløb, der svarer til det salgsprovenu, der opnås ved et eventuelt salg.

Ejendommen var pr. 31. januar 2023 nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi baseret på mæglervurdering, men er i 1. kvartal 2023/24 nedskrevet med yderligere DKK 6,4 mio. baseret på et indikativt bud fra en potentiel investor, hvor banken har accepteret at ville arbejde videre med et salg af ejendommen til den tilbudte pris. Der er ud fra den indgåede aftale med banken indregnet en kursgevinst på gælden på DKK 7,8 mio. i 1. halvår 2023/24, hvorefter egenkapitalbindingen i selskabet fortsat udgør DKK 0.

Køber har iværksat en due diligence i forbindelse med købet, og denne due diligence pågår. Det er op til banken at tage stilling til, om de vil acceptere et salg på de vilkår og til den pris en potentiel køber måtte tilbyde, også hvis det måtte afvige i forhold til det indikative bud.

RESULTAT OG BALANCE

Resultatet for 1. halvår 2023/24 for ejendomsporteføljen kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	H1 2023/24	H1 2022/23
Nettolejeindtægter	17,5	16,2
Nettolejeindtægter, JV	6,4	11,6
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	23,9	27,8
Bruttoresultat i øvrigt	1,0	0,9
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	24,9	28,7
Overhead-omkostninger, inkl. JV	8,5	7,8
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT) *	16,4	20,9
Finansieringsudgifter, netto	-5,8	-9,7
Finansieringsudgifter, netto, JV	-4,5	-3,5
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) *	6,1	7,7
Værdireguleringer *)	-24,8	-0,7
Kursgevinst på kreditinstitutgæld **)	7,8	0,0
Værdireguleringer *) indeholdt i resultat af joint ventures	-10,4	0,6
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	-21,3	7,6
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	1,8	-0,8
Resultat før skat	-19,5	6,8

*) 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.

***) H1 2023/24: Jf. omtale ovenfor under værdireguleringer.

DKK mio.	31.7.23	31.1.23
Balancesum	936,8	1.006,5
Egenkapitalbinding	328,4	356,0

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen udgør pr. 31. juli 2023 DKK 980,4 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.7.23	31.1.23
Investeringsejendomme (I)	453,1	477,7
Færdigopførte ejendomme (F)	275,2	275,2
Ejendomme i joint ventures	252,1	262,7
I alt	980,4	1.015,6
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	94,3 %	93,8 %
Retail i øvrigt	4,1 %	4,0 %
Boliger	1,6 %	2,2 %

Ejendomsporteføljen består pr. 31. juli 2023 af følgende ejendomme fordelt på i alt 94.450 m²:

Ejendom	Klassifikation	Areal i m ²	Ejerandel	Aktuel udlejningsgrad	Anvendt afkastkrav i værdiansætt.
Sillebroen Shopping, Frederikssund	Inv.ejd.	26.400	100 %	91 %	6,50 %
BROEN Shopping, Esbjerg (joint venture)	Inv.ejd.	32.800	35 %	93 %	6,25 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	Inv.ejd.	600	100 %	84 %	4,50 %
Retailpark, Aabenraa	Færdigopf.	3.200	100 %	100 %	8,15 %
Butiksejendom, Brønderslev	Færdigopf.	1.200	100 %	65 %	8,75 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	Færdigopf.	17.500	100 %	100 %	-
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	Færdigopf.	12.750	100 %	84 %	7,25 %

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi ud fra en 10-årig discounted cashflow-model, hvor de forventede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. For koncernens færdigopførte projekter, der ikke er klassificeret som investeringsejendomme, gælder, at de måles til kostpris eller forventet nettorealiseringsværdi, hvis denne vurderes lavere.

De væsentligste forudsætninger for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme er bl.a. forventninger til den fremtidige udlejningssituation, herunder lejeniveau og muligheder for udlejning af ledige lokaler m.v. samt forventninger til afkastkrav.

For nærmere omtale henvises til Risikoforhold og koncernregnskabet note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2022/23.

SILLEBROEN SHOPPING, FREDERIKSSUND

Udlejningsgraden udgør 91 %. Der er senest indgået lejeaftaler med bl.a. Name It og Change, og lejemålet med Bog & Idé er udvidet. Change har åbnet sin butik i centret i juli 2023. Der arbejdes videre med at forbedre udlejningssituationen i centret, herunder også 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.

BROEN SHOPPING, ESBJERG

Udlejningsgraden udgør 93 %. Det lykkedes i løbet af regnskabsåret 2022/23 at forbedre udlejningssituationen i centret betydeligt, og der blev i årets løb indgået lejekontrakter med bl.a. Telenor, Change og Bog & Idé/Legekæden, Matas og herretøjskæden Sams. Desuden blev der skiftet fitnessoperatør i centret til Fitness World (nu PureGym) på en ny 10-årig lejekontrakt. Der arbejdes videre med at forbedre udlejningssituationen i centret yderligere, og der er fortsat interesse fra potentielle nye lejere.

Joint venture-partnerne, CapMan Nordic Real Estate og Agat Ejendomme, har besluttet at undersøge mulighederne for et eventuelt salg af ejendommen. Mægler er valgt, og udbudsprocessen forventes igangsat inden for kort tid.

GALERIA SANDECJA, NOWY SĄCZ, POLEN

Som nævnt foran ønsker banken, at ejendommen sælges, og ejendommen er til salg.

Centret er fuldt udlejet, dog fortsat med en stor andel af midlertidige kontrakter. Fokus er i 2023/24 at assistere banken med et salg af ejendommen og sideløbende søge at forbedre driften af centret.

OUTLET ARENA MORAVIA, OSTRAVA, TJEKKIET

Udlejningsgraden udgør aktuelt 84 %. 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. Senest er der indgået lejekontrakt med supermarkedskæden BILLA, som forventer at åbne i centret i november 2023, og aftale med GUESS om flytning til et større lejemål.

Samtidig arbejdes med at forbedre tilkørselsforholdene til centret, og en ekstra vej med direkte adgang fra motorvejsnettet er ved at blive anlagt.

RESTAKTIVITETER

Koncernens tidligere development-aktiviteter har i en periode været under udfasning og bestod pr. 31. januar 2023 alene af fem danske grunde/projekter. Da Agat Ejendomme ønsker, at disse resterende fem grunde/projekter sælges, enten ved salg af byggeretter eller ved salg af ejerandele i joint ventures, har ledelsen besluttet, at koncernens development-aktiviteter fra indeværende regnskabsår skal ophøre som særskilt forretningsområde, og grundene indgår derfor fra 1. februar 2023 i restaktiviteterne. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består pr. 31. juli 2023 af fem grunde/projekter i Danmark, to grunde i Polen og en grund i Letland. Grundene ønskes afhændet snarest muligt.

Resultat før skat af restaktiviteterne udgør i 1. halvår 2023/24 DKK -3,6 mio. mod DKK -4,5 mio. i samme periode året før. Grundene genererer ingen løbende indtjening, og omkostningerne i restaktiviteter kan derfor ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Balancen udgør pr. 31. juli 2023 DKK 109,1 mio. svarende til 10,4 % af koncernbalancen.

Ledelsesberetning

DKK mio.	H1 2023/24	H1 2022/23
Omsætning	1,2	6,9
Bruttoresultat	-0,3	-1,6
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	-0,9	-0,8
Omkostninger	2,1	1,9
Resultat før skat	-3,6	-4,5

DKK mio.	31.7.23	31.1.23
Kapitalandele i joint ventures	24,6	25,6
Grunde	69,5	69,2
Balancesum	109,1	112,4
Egenkapitalbinding	42,6	38,3

Kapitalandele i joint ventures omfatter koncernens ejerandele i arealer på Østre Havn i Aalborg og SporbyenScandia i Randers.

Agat Ejendomme oplyste i årsrapporten 2022/23, at der var indgået betinget aftale om salg af 24.000 m² byggeretter i SporbyenScandia, Randers, og at salget forventedes effektueret medio 2023. Betingelserne for handelens gennemførelse er mod forventning ikke opfyldt inden for de aftalte tidsterminer, og aftalen er derfor udløbet. Byggeretterne ønskes fortsat solgt, og arbejdet dermed fortsætter.

Nedenfor er de tilbageværende grunde oplistet.

DKK mio.	Bogført værdi 31.7.23	Aktivitet
Grunde, Danmark	30,2	Omfatter 3 grunde med samlet 4-6.000 m ² byggeretter til butikker og boliger, hvor der efter regnskabsperiodens udløb er indgået betinget aftale om salg af den ene af grundene. Salget er betinget af opnåelse af byggetilladelse til det påtænkte projekt.
Grund, Bytom, Polen	23,5	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	6,1	Der er efter regnskabsperiodens udløb indgået betinget aftale om salg af ca. halvdelen af arealet. Salget er betinget af opnåelse af byggetilladelse til det påtænkte projekt. Restarealet er til salg via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	7,5	Til salg via mægler. Lokalplan er ultimo 2022 ændret til boligformål.
Øvrige	2,2	
Restaktiviteter i alt	69,5	

FORVENTNINGER TIL 2023/24 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat for regnskabsåret 2023/24 et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 0-5 mio.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 7-12 mio. og
- Et resultat før skat af restaktiviteterne på i niveauet DKK -7 mio.

I resultatforventningerne indgår, at der ikke sker væsentlige ændringer i porteføljen, hverken i form af køb eller salg af ejendomme, bortset fra Galeria Sandecja, Polen, der forventes solgt ultimo året til en pris svarende til bogført værdi.

Som nævnt indledningsvist overgår koncernens development-aktiviteter til restaktiviteter pr. 1. februar 2023. Grundene i koncernens restaktiviteter genererer ingen løbende indtjening, og omkostningerne i restaktiviteterne kan derfor ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Desuden er den væsentligste del af projekterne værdiansat til forventet nettorealiseringsværdi, og et eller flere grundsalg i 2023/24 forventes derfor ikke at kunne forbedre indtjeningen i restaktiviteter væsentligt.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

UDVIKLING I NETTOLEJEINDTÆGTER

Den usikre verdenssituation og krig i Ukraine har indtil videre ført voldsomme prisstigninger med sig både i form af histo-

risk 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 det forhøjede renteniveau kan påvirke dette yderligere. Det kan medføre lavere besøgs- og omsætningstal i shopping- og outletcentre og eventuelt medføre en lavere indtjening i koncernens ejendomsportefølje.

RESTAKTIVITETER

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 koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2022/23.

REGNSKABSBERETNING

RESULTAT

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) for 1. halvår 2023/24 udgør DKK 2,5 mio. mod DKK 3,2 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK -23,9 mio. mod DKK 2,3 mio. i sammenligningsperioden.

Omsætningen er i 1. halvår 2023/24 realiseret med DKK 43,4 mio. mod DKK 47,7 mio. i sammenligningsperioden.

Bruttoresultatet udgør DKK -7,5 mio. mod DKK 14,5 mio. i samme periode året før. I bruttoresultatet indgår værdireguleringer af investeringsejendomme med netto DKK -18,4 mio. og nedskrivninger på øvrige ejendomme med DKK 6,4 mio., jf. omtale foran.

Resultat af joint ventures udgør DKK -6,7 mio. mod DKK 7,3 mio. i sammenligningsåret. En del af dette fald er en naturlig konsekvens af salget af koncernens ejerandel af Ringsted Outlet ultimo sidste regnskabsår. Herudover er 1. halvår 2023/24 påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK -10,4 mio.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 10,6 mio. mod DKK 9,6 mio. i 1. halvår 2022/23. En del af stigningen i forhold til sammenligningsperioden skyldes bl.a. flytning af koncernens hovedkontor i Aalborg. Ledelsen har fortsat fokus på at reducere omkostningerne i koncernen.

Nettofinansieringsudgifterne udgør i 1. halvår 2023/24 en indtægt på DKK 1,7 mio. mod en udgift på DKK 9,9 mio. i samme periode året før.

I 1. halvår 2023/24 indgår en kursgevinst på gæld til kreditinstitutter på DKK 7,8 mio. vedrørende Galeria Sandecja, Polen. Som også nævnt i koncernens årsrapport 2022/23 har banken accepteret, at banken på intet tidspunkt kan kræve indfrielse af lånet med et beløb, der overstiger værdien af aktiverne i selskabet, og selskabet vil dermed alene skulle nedbringe gælden med et beløb, der svarer til det salgsprovenu, der opnås ved et eventuelt salg. Egenkapitalbindingen i selskabet udgør derfor fortsat DKK 0.

Nettofinansieringsudgifterne i øvrigt er faldet i forhold til sammenligningsperioden, bl.a. som en konsekvens af en i december 2022 indgået aftale med långiver om en nedsættelse af rentesatsen på finansieringen af Sillebroen Shopping.

BALANCE

Balancen udgør pr. 31. juli 2023 DKK 1.045,9 mio. mod DKK 1.118,9 mio. pr. 31. januar 2023. Ejendomsporteføljen udgør 89,6 % af koncernens balance, mens restaktiviteter udgør 10,4 %.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 453,1 mio. mod DKK 477,7 mio. pr. 31. januar 2023. Periodens værdireguleringer af investeringsejendomme udgør netto DKK -18,4 mio.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. juli 2023 DKK 147,6 mio. mod DKK 152,7 mio. pr. 31. januar 2023.

Udskudte skatteaktiver udgør DKK 15,4 mio. mod DKK 16,6 mio. pr. 31. januar 2023. De udskudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Grunde, igangværende projekter og færdigopførte ejendomme udgør DKK 344,7 mio. mod DKK 344,4 mio. pr. 31. januar 2023.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 22,6 mio. mod DKK 24,3 mio. pr. 31. januar 2023. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Likvide beholdninger udgør DKK 21,9 mio. mod DKK 57,2 mio. pr. 31. januar 2023. Gæld til kreditinstitutter er i samme periode nedbragt med DKK 38,7 mio., idet overskudslikviditet ud fra et renteoptimeringsprincip i videst muligt omfang placeres på kreditter med trækingsret. Koncernens likviditetsreserve inklusive uudnyttede kreditfaciliteter udgør pr. 31. juli 2023 DKK 41,2 mio.

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. juli 2023 DKK 371,0 mio. mod DKK 394,3 mio. pr. 31. januar 2023. Ændringen svarer i al væsentlighed til periodens resultat. Soliditeten udgør 35,5 % mod 35,2 % pr. 31. januar 2023.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. juli 2023 DKK 674,9 mio. mod DKK 724,6 mio. pr. 31. januar 2023. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 31. juli 2023 DKK 452,7 mio. mod DKK 465,8 mio. pr. 31. januar 2023.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK -35,3 mio. mod DKK 6,4 mio. i samme periode året før. De negative pengestrømme udgøres i al væsentlighed af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK 0,2 mio. mod DKK -3,9 mio. for samme periode sidste år.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 5,8 mio. mod DKK 12,0 mio. for samme periode sidste år.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -41,3 mio., primært som følge af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter, mod DKK -1,7 mio. for samme periode sidste år.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

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

RISIKOFORHOLD

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i koncernens årsrapport for 2022/23, hvortil henvises.

BESTYRELSEN

Bestyrelsen består efter afholdt generalforsamling den 26. april 2023 fortsat af fire medlemmer. Bestyrelsen er konstitueret med Peter Thorsen som formand og Peter Høltermand som næstformand. Revisionsudvalgets opgaver varetages af den samlede bestyrelse.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2023 – 31. juli 2023 for Agat Ejendomme A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Delårsregnskaber som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2023 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2023 – 31. juli 2023.

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

Aalborg, 7. september 2023

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Thorsen
Bestyrelsesformand

Peter Høltermand
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Karen Birgitte Mosbech

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	1. halvår 2023/24	1. halvår 2022/23	2. kvartal 2023/24	2. kvartal 2022/23	Hele året 2022/23
Nettoomsætning	4	43,4	47,7	21,6	26,4	178,5
Projektomkostninger		-32,5	-34,1	-12,7	-18,5	-192,1
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		-18,4	0,9	-18,2	-0,2	-25,3
Bruttoresultat		-7,5	14,5	-9,3	7,7	-38,9
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		-6,7	7,3	-8,1	3,5	-17,5
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		-14,2	21,8	-17,4	11,2	-56,4
Andre eksterne omkostninger		3,6	3,0	1,9	1,2	6,1
Personaleomkostninger		6,3	5,8	3,1	2,6	12,1
Resultat før finansiering og afskrivninger		-24,1	13,0	-22,4	7,4	-74,6
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,7	0,8	0,4	0,4	1,8
Resultat af primær drift		-24,8	12,2	-22,8	7,0	-76,4
Finansielle indtægter		11,3	4,1	1,3	1,9	42,5
Finansielle omkostninger		-9,6	-14,0	-5,0	-7,0	-27,4
Resultat før skat		-23,1	2,3	-26,5	1,9	-61,3
Skat af periodens resultat		0,8	0,0	-0,1	0,0	2,6
Periodens resultat		-23,9	2,3	-26,4	1,9	-63,9
RESULTAT PR. AKTIE I DKK						
Resultat pr. aktie (EPS)		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE						
Periodens resultat		-23,9	2,3	-26,4	1,9	-63,9
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:						
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		0,9	-0,5	0,3	-0,2	-0,6
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,0	0,5	0,2	0,1	0,7
Skat af anden totalindkomst		-0,3	0,0	0,0	0,0	-0,1
Periodens anden totalindkomst		0,6	0,0	0,5	-0,1	0,1
Periodens totalindkomst		-23,3	2,3	-25,9	1,8	-63,8

BALANCE

DKK mio.	Note	31.7.2023	31.1.2023
Aktiver			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,2	0,2
Leasingaktiver		2,0	1,9
Materielle aktiver		2,2	2,1
Investeringsjendomme		453,1	477,7
Investeringsjendomme		453,1	477,7
Kapitalandele i joint ventures		70,0	78,6
Tilgodehavender hos joint ventures		75,7	74,0
Finansielle aktiver		145,7	152,6
Udsudte skatteaktiver		15,4	16,6
Andre langfristede aktiver		15,4	16,6
Langfristede aktiver		616,4	649,0
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Grunde, igangværende og færdige projekter		344,7	344,4
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		2,2	3,0
Tilgodehavender hos joint ventures		1,9	0,1
Tilgodehavende selskabsskat		1,0	0,5
Andre tilgodehavender		3,3	4,7
Periodeafgrænsningsposter		25,9	30,0
Tilgodehavender		34,3	38,3
Andre værdipapirer og kapitalandele		6,0	5,7
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	22,6	24,3
Likvide beholdninger	5	21,9	57,2
Kortfristede aktiver		429,5	469,9
Aktiver		1.045,9	1.118,9

Koncernregnskab

BALANCE

DKK mio.	Note	31.7.2023	31.1.2023
Passiver			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		117,8	117,8
Andre reserver	6	-20,5	-21,1
Overført resultat		273,7	297,6
Egenkapital		371,0	394,3
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		415,0	429,5
Leasingforpligtelser		12,6	13,7
Langfristede forpligtelser		427,6	443,2
Kreditinstitutter		159,8	191,8
Leverandørgæld		15,5	16,7
Hensatte forpligtelser		45,0	45,0
Anden gæld		14,4	15,1
Leasingforpligtelser		5,8	5,8
Periodeafgrænsningsposter		6,8	7,0
Kortfristede forpligtelser		247,3	281,4
Forpligtelser		674,9	724,6
Passiver		1.045,9	1.118,9

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
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
Egenkapital pr. 1. februar 2023	117,8	-21,1	297,6	394,3
Periodens resultat	0,0	0,0	-23,9	-23,9
Periodens anden totalindkomst	0,0	0,6	0,0	0,6
Periodens totalindkomst	0,0	0,6	-23,9	-23,3
Egenkapital pr. 31. juli 2023	117,8	-20,5	273,7	371,0

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	1. halvår 2023/24	1. halvår 2022/23	Hele året 2022/23
Resultat af primær drift	-24,8	12,2	-76,4
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	6,7	-7,3	17,5
Værdireguleringer investeringsejendomme	18,4	-0,9	25,3
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,6	0,9	1,8
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	6,4	7,7	54,6
Hensatte forpligtelser	0,0	-7,5	-7,5
Regulering af afskrivninger af leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet	0,4	-0,3	1,5
Kursreguleringer	0,4	1,0	0,4
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-6,0	-18,0	25,7
Ændringer i tilgodehavender	6,6	8,5	15,1
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,8	0,5	11,7
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-1,8	4,9	5,2
Investering i joint ventures	0,0	-0,1	-0,2
Ændring i deponerings- og sikringskonti	2,0	15,7	22,3
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-2,4	-14,0	-11,3
Pengestrøm fra primær drift	7,3	3,3	85,7
Betalte renter m.v.	-9,8	-10,5	-24,3
Modtagne renter m.v.	3,1	3,3	6,2
Betalt selskabsskat	-0,4	0,0	-0,4
Pengestrøm fra driftsaktivitet	0,2	-3,9	67,2
Salg af materielle anlægsaktiver	0,0	0,1	0,1
Køb af materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	-0,2
Salg af investeringsejendomme	6,5	3,7	3,7
Salg af joint ventures	0,8	0,0	155,9
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-1,5	-1,7	33,2
Investering i investeringsejendomme	-0,3	-0,2	-0,5
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,3	10,1	10,1
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	5,8	12,0	202,3
Nedbringelse af langfristet finansiering	-14,5	0,0	-29,5
Optagelse af projektfansiering	0,0	26,4	16,6
Nedbringelse af projektfansiering/afdrag kreditinstitutter	-24,6	-25,8	-196,2
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-2,2	-2,3	-4,7
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-41,3	-1,7	-213,8
Periodens pengestrøm	-35,3	6,4	55,7
Likvider, primo	57,2	1,5	1,5
Likvider, ultimo	21,9	7,9	57,2

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

NOTE 1. ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

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 2023 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. februar 2023 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 2022/23. 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 2022/23.

Ledelsen har besluttet, at koncernens tidligere development-aktiviteter skal ophøre som særskilt forretningsområde, og disse aktiviteter er derfor overført til koncernens restaktiviteter med virkning fra 1. februar 2023. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

NOTE 2. REGSKABSMÆSSIGE 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 grunde og færdige projekter.

De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2022/23, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

Resultatet for 1. halvår 2023/24 er påvirket af følgende væsentlige ændringer i regnskabsmæssige skøn:

- Negative værdireguleringer, DKK -18,4 mio.
- Negative værdireguleringer vedrørende koncernens ejendomme i joint ventures, DKK -10,4 mio. Beløbet indgår i Indtægter af kapitalandele i joint ventures.
- Nedskrivning af Galeria Sandecja, Polen, DKK -6,4 mio. Beløbet indgår i Projektomkostninger.
- Kursgevinst på kreditinstitutgæld, DKK 7,8 mio. vedrørende Galeria Sandecja, Polen. Beløbet indgår i Finansielle indtægter.

De negative værdireguleringer er bl.a. en konsekvens af det fortsat stigende renteniveau, idet det har betydet, at afkastkravet på koncernens danske shoppingcentre er forøget med 0,25 procentpoint.

Galeria Sandecja var pr. 31. januar 2023 nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi baseret på mægler vurdering, men er i 1. halvår 2023/24 nedskrevet med yderligere DKK 6,4 mio. baseret på et indikativt bud fra en potentiel investor, hvor banken har accepteret at ville arbejde videre med et salg af ejendommen til den tilbudte pris.

Tilsvarende er der i 1. halvår 2023/24 indregnet en kursgevinst på gæld til kreditinstitutter på DKK 7,8 mio. vedrørende Galeria Sandecja, idet banken har accepteret, at banken på intet tidspunkt kan kræve indfrielse af lånet med et beløb, der overstiger værdien af aktiverne i selskabet, og selskabet vil dermed alene skulle nedbringe gælden med et beløb, der svarer til det salgsprovenu, der opnås ved et eventuelt salg. Egenkapitalbindingen i selskabet udgør således fortsat DKK 0.

NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har to forretningsområder, som omfatter:

- Ejendomsportefølje
- 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 outlet Outlet Arena Moravia i Ostrava.

Restaktiviteter omfatter koncernens øvrige aktiviteter, der alle er under udfasning, herunder grunde i Danmark, Polen og Letland.

Koncernens tidligere development-aktiviteter omfattende udvikling af fast ejendom i Danmark er pr. 1. februar 2023 ophørt som særskilt forretningsområde og overført til restaktiviteter. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
31.7.2023			
Nettoomsætning	42,2	1,2	43,4
Nedskrivninger af igangværende og færdige projekter	-6,4	0,0	-6,4
Værdireguleringer investeringsejendomme, netto	-18,4	0,0	-18,4
Bruttoresultat	-7,2	-0,3	-7,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-5,8	-0,9	-6,7
Omkostninger	8,5	2,1	10,6
Resultat af primær drift	-21,5	-3,3	-24,8
Finansieringsudgifter, netto	-2,0	0,3	-1,7
Resultat før skat	-19,5	-3,6	-23,1
Investeringsejendomme	453,1	0,0	453,1
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	275,2	69,5	344,7
Segmentaktiver	936,8	109,1	1.045,9
Segmentforpligtelser	608,4	66,5	674,9

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
31.7.2022			
Nettoomsætning	40,8	6,9	47,7
Nedskrivninger af igangværende og færdige projekter	-1,6	-6,1	-7,7
Værdireguleringer investeringsejendomme, netto	0,9	0,0	0,9
Bruttoresultat	16,1	-1,6	14,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	8,1	-0,8	7,3
Omkostninger	7,7	1,9	9,6
Resultat af primær drift	16,5	-4,3	12,2
Finansieringsudgifter, netto	9,7	0,2	9,9
Resultat før skat	6,8	-4,5	2,3
Investeringsejendomme	503,7	0,0	503,7
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	311,0	121,5	432,5
Segmentaktiver	1.234,5	190,0	1.424,5
Segmentforpligtelser	820,3	143,8	964,1

NOTE 4. OMSÆTNING

DKK mio.	1. halvår 2023/24	1. halvår 2022/23
Salg af projekter og ejendomme	0,3	6,3
Salg af tjenesteydelser	0,7	1,3
Lejeindtægter	42,4	40,1
I alt	43,4	47,7

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 2023/24:			
Lejeindtægter	41,7	0,0	41,7
Salg af tjenesteydelser	0,5	0,0	0,5
Ejendomsportefølje i alt	42,2	0,0	42,2
Salg af projekter	0,0	0,3	0,3
Lejeindtægter	0,7	0,0	0,7
Salg af tjenesteydelser	0,2	0,0	0,2
Restaktiviteter i alt	0,9	0,3	1,2
Nettoomsætning i alt	43,1	0,3	43,4
1. halvår 2022/23:			
Lejeindtægter	39,7	0,0	39,7
Salg af tjenesteydelser	1,1	0,0	1,1
Ejendomsportefølje i alt	40,8	0,0	40,8
Salg af projekter	0,0	6,3	6,3
Lejeindtægter	0,4	0,0	0,4
Salg af tjenesteydelser	0,2	0,0	0,2
Restaktiviteter i alt	0,6	6,3	6,9
Nettoomsætning i alt	41,4	6,3	47,7

NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER

DKK mio.	31.7.2023	31.1.2023
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	21,9	57,2
Udnyttede driftskreditfaciliteter	19,3	3,1
I alt	41,2	60,3
Deponerede midler til senere frigivelse	22,6	24,3
Likviditetsreserve i alt	63,8	84,6

NOTE 6. ANDRE RESERVER

DKK mio.	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2022			
Anden totalindkomst:	-2,9	-18,3	-21,2
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
Andre reserver pr. 1. februar 2023			
Anden totalindkomst:	-2,2	-18,9	-21,1
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,9	0,9
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	-0,3	-0,3
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,6	0,6
Andre reserver pr. 31. juli 2023			
	-2,2	-18,3	-20,5

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. 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 2022/23.

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 oplysninger vedrørende finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, som fremgår af koncernens årsrapport 2022/23.

NOTE 9. 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.	31.7.2023	31.1.2023	31.7.2022
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelshonorar	0,6	1,1	0,6
Vederlag m.v., direktion	2,2	4,5	2,3
Joint ventures:			
Honorarindtægter	0,6	3,0	1,2
Renteindtægter	1,6	5,6	2,8
Tilgodehavender (saldo)	77,6	74,1	109,4
Associerede virksomheder:			
Honorarindtægter	0,0	0,6	0,0

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2023. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i 1. halvår 2023/24 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (H1 2022/23: DKK 0 mio.).

NOTE 10. BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

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