

Delårsrapport 1. halvår 2023/24

07-09-2023



agat
ejendomme

Hoved- og nøgletal

(DKK mio.)	2020/21	2021/22	2022/23	H1 2022/23	H1 2023/24
Hovedtal:					
Nettoomsætning	181,6	155,4	178,5	47,7	43,4
Bruttoresultat	-101,5	-1,4	-38,9	14,5	-7,5
Indtægter af kapitalandele i JV	17,4	49,6	-17,5	7,3	-6,7
Resultat af primær drift (EBIT)	-121,5	24,6	-76,4	12,2	-24,8
Resultat før skat	-133,8	6,3	-61,3	2,3	-23,1
Resultat	-138,9	4,3	-63,9	2,3	-23,9
Samlet balance	1.504,7	1.441,7	1.118,9	1.424,5	1.045,9
Egenkapital	454,5	458,1	394,3	460,4	371,0
Årets pengestrøm	13,5	-17,0	55,7	6,4	-35,3
Netto rentebærende gæld	721,7	700,3	465,8	717,6	452,7
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning (ROE)	-28,2%	0,9%	-15,0%	1,0%	-12,5%
Soliditet (egenkapital)	30,2%	31,8%	35,2%	32,3%	35,5%
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,5	0,5	0,6	0,5	0,7

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør DKK 2,5 mio. mod DKK 3,2 mio. i samme periode året før.

Værdireguleringer af ejendomsporteføljen udgør netto DKK -27,4 mio. pga. forøgede afkastkrav, der bl.a. skyldes fortsat stigende renter.

Resultatet i 1. halvår 2023/24

DKK mio.

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 i delårsrapporten for 1. halvår 2023/24.

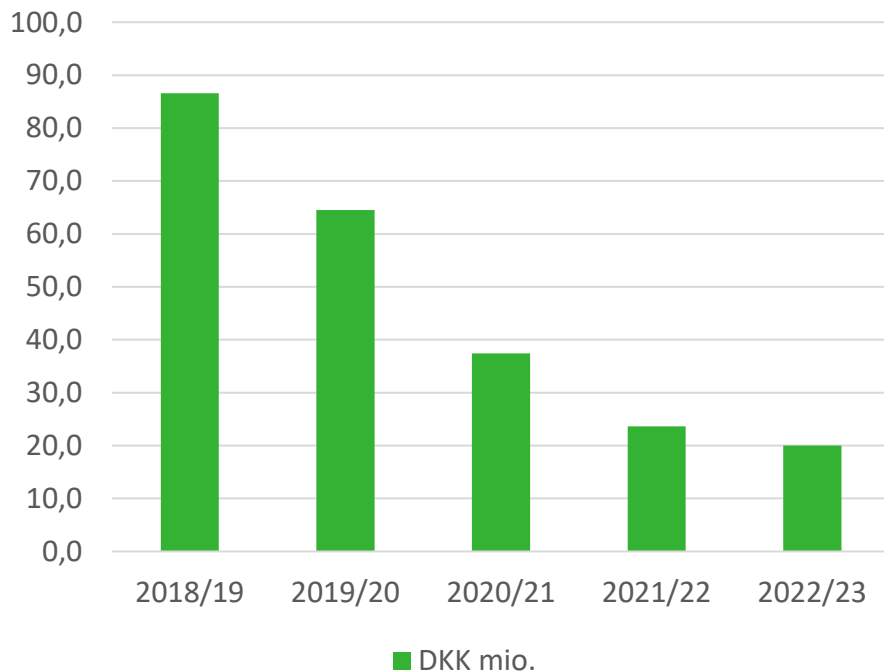
Strategisk fokus

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

For nuværende anses den bedste strategi for værdiskabelse til selskabets aktionærer at være følgende:

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

Omkostningsudvikling



Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør i 1. halvår 2023/24 DKK 10,6 mio. mod DKK 9,6 mio. i samme periode året før. En del af stigningen skyldes bl.a. flytning af koncernens hovedkontor i Aalborg.

Ledelsen har fortsat fokus på at reducere omkostningerne i koncernen.

Ejendomsportefølje

De væsentligste aktiver i porteføljen:



Sillebroen Shopping
Frederikssund



Broen Shopping
Esbjerg



Galeria Sandecja
Nowy Sącz, Polen



Outlet Arena Moravia
Ostrava, Tjekkiet

- ❖ Ledelsen er tilfreds med driften af koncernens ejendomsportefølje, som udvikler sig positivt.
- ❖ Nettolejeindtægterne er realiseret med DKK 23,9 mio. mod DKK 22,1 mio. i 1. halvår 2022/23 korrigeret for Ringsted Outlet, idet dette center blev solgt pr. 31. januar 2023.
- ❖ Nettolejeindtægterne er således steget med ca. 8 % i forhold til sammenligningsperioden.
- ❖ Værdireguleringer og nedskrivninger udgør i 1. halvår 2023/24 netto DKK -27,4 mio., primært i kraft af forøgede afkastkrav bl.a. som følge af fortsat stigende renter.

Ejendomsporteføljen udgør 89,6 % af koncernbalancen.

Besøgstal og omsætning i de enkelte centre viser generelt en positiv udvikling sammenlignet med tilsvarende måneder i 2022/23.

Samlet portefølje på DKK 1,0 mia.

Vægtet udlejningsgrad på 92 %.

Ca. 98 % af porteføljen udgøres af butiksejendomme.

Ejendomsportefølje

- ❖ 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.



Joint venture-partnerne CapMan 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.

Restaktiviteter

- ❖ Restaktiviteter består primært af fem grunde/projekter i Danmark, to grunde i Polen og en grund i Letland.
- ❖ Grundene ønskes afhændet snarest muligt.
- ❖ Restaktiviteter udgør pr. 31. juli 2023 10,4 % af koncernens balance.

Forventninger til 2023/24

- ❖ Ledelsen forventer fortsat 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 restaktiviteterne 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.**

Disclaimer

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

Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen samt faktorer nævnt i afsnittet Risikoforhold og i koncernregnskabet note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2022/23.