

Årsrapport 2023/24

19. marts 2024



agat
ejendomme

Denne præsentation er et uddrag af årsrapporten for 2023/24. Den fulde årsrapport er tilgængelig på [agat.dk](https://www.agat.dk).

agat
ejendomme



Hoved- og nøgletal

(DKK mio.)	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
Hovedtal:					
Nettoomsætning	366,1	181,6	155,4	178,5	238,7
Bruttoresultat	-89,5	-101,5	-1,4	-38,9	-11,1
Indtægter af kapitalandele i JV	29,7	17,4	49,6	-17,5	-32,6
Resultat af primær drift (EBIT)	-124,3	-121,5	24,6	-76,4	-63,3
Resultat før skat	-163,2	-133,8	6,3	-61,3	-49,3
Resultat	-191,9	-138,9	4,3	-63,9	-50,1
Samlet balance	1.719,3	1.504,7	1.441,7	1.118,9	868,1
Egenkapital	558,0	454,5	458,1	394,3	332,3
Årets pengestrøm	-0,6	13,5	-17,0	55,7	-16,2
Netto rentebærende gæld	802,0	721,7	700,3	465,8	369,9
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning (ROE)	-30,1%	-28,2%	0,9%	-15,0%	-13,8%
Soliditet (egenkapital)	32,5%	30,2%	31,8%	35,2%	38,3%
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,7	0,5	0,5	0,6	0,6

Værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporteføljen, primært som følge af stigende afkastkrav, udgør netto DKK -95,1 mio. i 2023/24 mod DKK -62,6 mio. i 2022/23.

Resultatet for 2023/24 svarer til det senest forventede.

Resultat i 2023/24

Segment	1/2- 30/4-23	1/5- 31/7-23	1/8- 31/10-23	1/11- 31/1-24	Q1-Q4 2023/24	Guidance 2023/24	Q1-Q4 2022/23
Ejendomsportefølje	3,9	2,2	2,3	1,0	9,4	9 – 10	14,7
Restaktiviteter	-1,7	-1,9	-6,5	32,9	22,8	23 – 25	-16,8
Resultat før værdireguleringer og skat	2,2	0,3	-4,2	33,9	32,2	32 – 35	-2,1
Akk. kursreg. reklass. fra EK til drift i fbm. sel- skabssalg i Polen	0,0	0,0	0,0	11,8	11,8	ca. 11	0,0
Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporte- føljen, netto *)	1,5	-28,9	-31,6	-36,1	-95,1	ca. -95	-62,6
Resultat før skat og før skat indeholdt i resultat af joint ventures	3,7	-28,6	-35,8	9,6	-51,1	-49 til -52	-64,7
Skat af resultat i joint ventures	-0,3	2,1	4,5	-4,5	1,8	-	3,4
Resultat før skat	3,4	-26,5	-31,3	5,1	-49,3	-	-61,3

*) inkl. kursgevinst på kreditinstitutgæld på DKK 17,5 mio. vedr. Galeria Sandecja.

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:

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

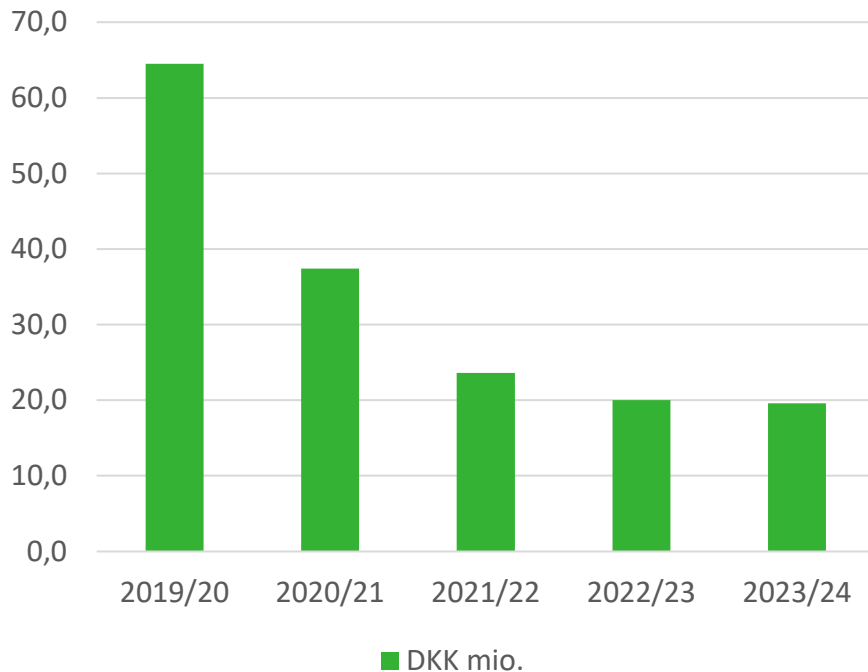
Sideløbende vil ledelsen undersøge de strategiske muligheder for at øge værdiskabelsen for selskabets aktionærer, herunder om hele eller dele af koncernens aktiviteter med fordel kan sælges.

Strategisk fokus i 2024/25 i forretningsområderne

EJENDOMSPORTEFØLJE		
Antal ejendomme	5	• Fokus på forbedring af NOI. • Fokus på reduktion af tomme lejemål.
Antal kvm. (udlejningsareal i fht. ejerandel)	52.400	
Bogført værdi af porteføljen	588,0 mio.	
Bogført værdi af porteføljen i joint ventures	231,7 mio.	
Samlede aktiver	786,2 mio.	
Gæld	516,1 mio.	
RESTAKTIVITETER		
Antal projekter/grunde *)	7	• Fokus på salg af de resterende 7 grunde. • Reduktion af omkostninger.
Bogført værdi af grunde	47,4 mio.	
Bogført værdi af grunde/projekter i joint ventures	33,8 mio.	
Samlede aktiver	81,9 mio.	
Gæld	19,7 mio.	

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

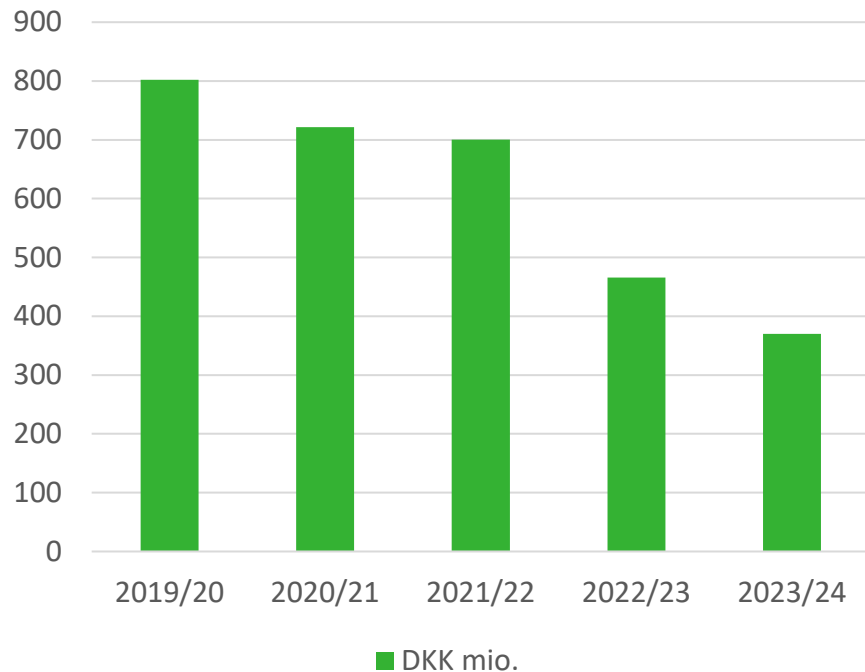
Omkostningsudvikling



Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør i 2023/24 DKK 19,6 mio. mod DKK 20,0 mio. året før.

Ledelsen har fortsat fokus på at reducere omkostningerne i koncernen.

Netto rentebærende gæld



Netto rentebærende gæld er nedbragt i forbindelse med salg af bl.a. koncernens polske shoppingcenter, Galeria Sandecja.

Ejendomsportefølje

De væsentligste aktiver i porteføljen:



Sillebroen Shopping
Frederikssund



Broen Shopping
Esbjerg



Galeria Sandecja
Nowy Sącz, Polen



Outlet Arena Moravia
Ostrava, Tjekkiet

- ❖ Koncernens polske shoppingcenter, Galeria Sandecja, og koncernens retailpark i Aabenraa er begge solgt i januar 2024.
- ❖ Ledelsen er tilfreds med driften af koncernens ejendomsportefølje.
- ❖ Nettolejeindtægterne er realiseret med DKK 48,5 mio. mod DKK 44,9 mio. i 2022/23 korregeret for Ringsted Outlet, idet dette center blev solgt pr. 31. januar 2023.
- ❖ Nettolejeindtægterne er således steget med ca. 8 % i forhold til sammenligningsperioden.

Ejendomsporteføljen udgør 90,6 % af koncernbalancen.

Besøgstal og omsætning i 2023 i koncernens centre viser en positiv udvikling sammenlignet med 2022.

Samlet portefølje på DKK 820 mio.

Vægtet udlejningsgrad på 90 %.

97 % 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, det høje prisniveau på dagligvarer og den generelle usikkerhed i verden påvirker forbrugernes indkøbsmønstre negativt.
- ❖ Forbrugertilliden, der fortsat er negativ, er dog forbedret over de seneste måneder, og indikerer, at forbrugerne ser mere positivt på den nuværende og fremtidige økonomiske situation.



Joint venture-partnerne CapMan og Agat Ejendomme har besluttet at undersøge mulighederne for et eventuelt salg af Broen Shopping, og ejendommen er udbudt til salg i markedet.

Restaktiviteter

- ❖ Restaktiviteter består primært af fire grunde/projekter i Danmark, to grunde i Polen og en grund i Letland.
- ❖ Grundene ønskes afhændet snarest muligt.
- ❖ Restaktiviteter udgør pr. 31. januar 2024 9,4 % af koncernens balance.

Forventninger til 2024/25

- ❖ Ledelsen forventer for regnskabsåret 2024/25 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.

For beskrivelse af de væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne henvises til side 11 i ledelsesberetningen i koncernens årsrapport 2023/24.

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 kan blive påvirket af bl.a. den geopolitiske situation i verden, af faktorer generelle for branchen, herunder inflations- og renteudviklingen og faktorer som under afsnittet Risikoforhold og i koncernregnskabet note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2023/24.