

Årsrapport 2019/20

24-03-2020



agat
ejendomme

Udviklingen i Agat Ejendomme i 2019/20 er på flere områder forløbet tilfredsstillende.

Ledelsen fortsætter med fuld fokus på at omdanne selskabet til at være et ejendomsselskab med development-kompetencer i overensstemmelse med den fastlagte strategi.

Udviklingen i udbruddet af COVID-19 påvirker imidlertid koncernen negativt.

Denne præsentation er et uddrag af årsrapporten for 2019/20. Den fulde årsrapport er tilgængelig på [agat.dk](https://www.agat.dk).

agat
ejendomme



Hoved- og nøgletal

(DKK mio.)	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20
Hovedtal:					
Nettoomsætning	327,8	401,5	785,9	753,2	340,2
Bruttoresultat	-67,3	83,1	-268,4	-71,6	-89,5
Indtægter af kapitalandele i JV	30,4	48,8	13,9	35,4	29,7
Resultat af primær drift (EBIT)	-152,6	51,8	-339,4	-122,8	-124,3
Resultat før skat	-191,0	13,8	-373,7	-148,6	-163,2
Resultat	-222,3	7,1	-379,0	-156,3	-191,9
Samlet balance	2.808,8	2.852,9	2.271,1	2.038,2	1.719,3
Egenkapital	1.285,7	1.293,7	922,8	755,1	558,0
Årets pengestrøm	-17,1	4,8	-6,2	1,0	-0,6
Netto rentebærende gæld	1.099,4	1.196,2	953,6	900,7	802,0
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning (ROE)	-15,9%	0,6%	-34,2%	-18,6%	-30,1%
Soliditet (egenkapital)	45,8%	45,3%	40,6%	37,0%	32,5%
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,5	0,7	0,8	0,6	0,7

Årets resultat er påvirket af negative værdireguleringer, nedskrivninger og hensættelser på i alt DKK 165 mio. som en konsekvens af udbruddet af COVID-19.

Omstrukturerings- og afviklingsomkostninger udgør knap DKK 17 mio.

COVID-19

- ❖ Udviklingen i udbruddet af COVID-19 påvirker koncernen negativt.
- ❖ Som følge af politiske tiltag i de enkelte lande er alle koncernens centre, bortset fra Ringsted Outlet, fra medio marts 2020 alene åbne for handel med dagligvarer og øvrige daglige fornødenheder.
- ❖ På trods af hjælpepakker til lejerne forventer ledelsen, at der kan blive behov for flere lejerabatter end hidtil forventet, at udlejning og genudlejning af tomme lejemål bliver sværere, og at lejernes evne og vilje til at betale husleje generelt svækkes.
- ❖ Ledelsen forventer således lavere nettoglejndtægter i koncernen på kort og mellemlangt sigt, ligesom den forøgede risiko har medført, at afkastkravet for det enkelte center i flere tilfælde er øget.

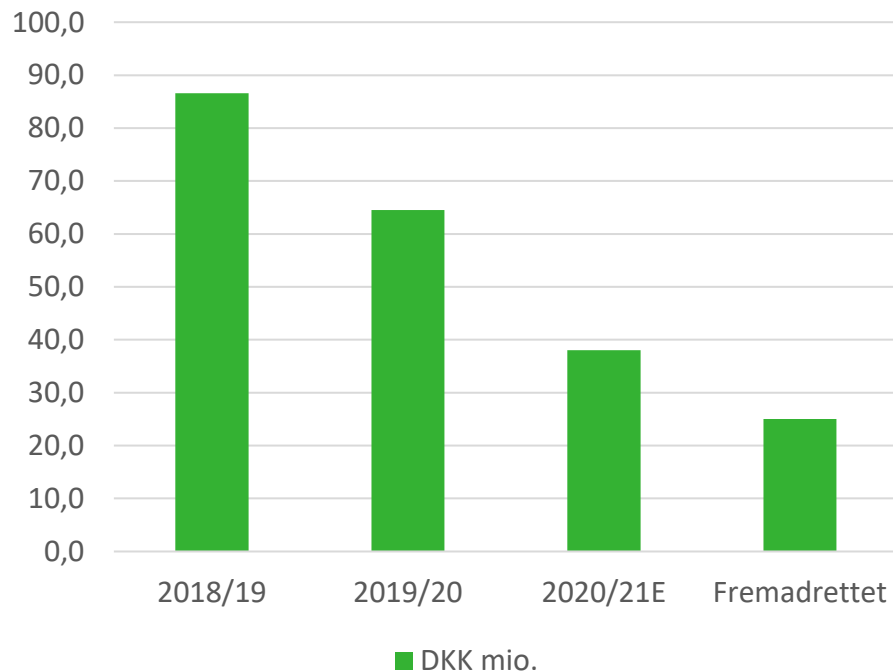
Finansielt beredskab

- ❖ Såfremt koncernen ikke modtager den leje, som lejerne er forpligtet til at betale i henhold til lejekontrakterne, vil det medføre lavere likviditetsindgange for koncernen.
- ❖ Effekten kan blive væsentlig.
- ❖ Koncernen har et tilfredsstillende likviditetsberedskab og forventer at have tilstrækkelig likviditet indtil udløbet af indeværende regnskabsår.
- ❖ Skulle krisen blive langvarig, og lejerne i den givne periode ikke betaler husleje, er der risiko for, at likviditeten bliver knap.
- ❖ Koncernen har imidlertid forskellige manøvreringsmuligheder i forhold til at sikre det nødvendige finansielle beredskab.

Organisationstilpasning, medio 2019

- ❖ En væsentlig omkostningsreduktion og organisationstilpasning blev gennemført medio 2019.
- ❖ Tidligere CEO Søren Kempf Holm fratrådte, og koncerndirektør Robert Andersen blev udnævnt til ny CEO. Økonomichef Vivi Sørensen blev udnævnt til CFO og indtrådte samtidig som medlem af direktionen.
- ❖ Koncernens svenske aktiviteter blev nedlukket og alle medarbejdere opsagt.
- ❖ Ledelsen vurderede, at det de kommende år ville blive vanskeligere at finde og gennemføre attraktive development-projekter inden for den risikoprofil, som ledelsen ønsker, og på den baggrund blev selskabets kontor i København også lukket.
- ❖ Tilpasningerne har en samlet årlig effekt på minimum DKK 16 mio. fra og med regnskabsåret 2020/21.

Omkostningsudvikling



Omkostningsniveauet forventes fra og med regnskabsåret 2020/21 at udgøre knap DKK 40 mio., hvilket i forhold til 2019/20 er en markant besparelse på ca. DKK 25 mio.

Fremadrettet og efter afvikling af de udenlandske aktiviteter forventes omkostningsbasen at udgøre i niveauet DKK 20-25 mio.

Ejendomsportefølje

De væsentligste aktiver i porteføljen:



Sillebroen Shopping
Frederikssund



Broen Shopping
Esbjerg



Ringsted Outlet
Ringsted



Galeria Sandecja
Nowy Sącz, Polen

- ❖ Negative værdireguleringer og nedskrivninger på ejendomme i porteføljen udgør i 2019/20 DKK 95 mio. som konsekvens af de forventede negative effekter af COVID-19-pandemien på kort og mellemlangt sigt.
- ❖ Hvis krisen bliver langvarig, kan den negative effekt blive større end p.t. forventet.

5,2 % i direkte afkast af porteføljen i 2019/20 (2018/19: 4,8 %).

EBVAT i 2019/20 på DKK 20,8 mio.
(2018/19: DKK 16,4 mio.)

Samlet portefølje på DKK 1,2 mia.

Vægtet udlejningsgrad på 94 %.

98 % af porteføljen udgøres af butiksejendomme.

Ejendomsportefølje

- ❖ Amerika Plads, p-kælder, er i Q4 2019/20 solgt til Jeudan A/S. Salget er i tråd med koncernens strategi og sket til en tilfredsstillende pris. Salget har genereret overskud og betydelig likviditet til koncernen.
- ❖ Et strategisk element i den fortsatte optimering af driften af ejendomsporteføljen er at opnå en væsentligt billigere finansiering, særligt vedrørende Sillebroen Shopping, Frederikssund. Dette er opnået efter regnskabsårets udløb, jf. senere omtale.



Porteføljen vil på sigt og i takt med, at mulighederne opstår, blive suppleret med bolig- og/eller kontorejendomme.

Development

- ❖ Agat Ejendomme ønsker at udvikle og gennemføre mindre og mellemstore projekter, primært boligprojekter, retailprojekter eller kombinationer heraf.
- ❖ Ledelsen ønsker, at projekterne gennemføres med lav risikoprofil og minimal kapitalbinding.



Interiør, Beddingen 7, Østre Havn, Aalborg.

Development

Afleverede projekter i 2019/20:

- ❖ Retailpark på 8.100 kvm. i Södertälje, Sverige.
- ❖ Udviklingsprojekt i Hässleholm på projektstadiet.
- ❖ Udlejningsboliger på 6.100 kvm. på Østre Havn, Aalborg.
- ❖ 1.300 kvm. dagligvarebutik i Holbæk.
- ❖ Lejligheder på Beddingen 7, Østre Havn, Aalborg.
- ❖ 10.500 kvm. byggeretter i Sporbyen, Randers.

Restaktiviteter

- ❖ Restaktiviteterne er i året 2019/20 reducere med DKK 157,7 mio. og udgør pr. 31. januar 2020 DKK 262,9 mio.
- ❖ Består primært af Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet, to grunde i Polen og to grunde i Letland.
- ❖ Salget af ejerboliger i Bielany, Polen, er forløbet tilfredsstillende, og alle boligerne er solgt. Projektet har genereret betydelig likviditet ultimo regnskabsåret.



Restaktiviteter

- ❖ Det betingede salg af Outlet Arena Moravia er annulleret, idet betingelserne for handlens gennemførelse ikke kunne opfyldes inden den med køber aftalte tidsfrist.
- ❖ Koncernens eneste ejendom i Tyskland er solgt ultimo 2019/20, og Agat Ejendommen har således ikke længere aktiviteter i Tyskland.



Finansielle forhold

Generelt

- ❖ Koncernens rentebærende gæld er i 2019/20 reduceret med knap DKK 100 mio. og yderligere DKK 50 mio. efter regnskabsårets udløb.
- ❖ Bl.a. er koncernens driftskreditrammer nedbragt med DKK 52 mio. og yderligere DKK 24 mio. efter regnskabsårets udløb.

Sillebroen Shopping, Frederikssund

- ❖ Finansiering af Sillebroen shopping på DKK 480 mio. med udløb i efteråret 2020 er efter regnskabsårets afslutning forlænget til 30. september 2023.
- ❖ Agat Ejendomme har forpligtet sig til et afdrag på DKK 20 mio. mod til gengæld at opnå en væsentlig nedsættelse af renten fra de hidtidige 5 %.

Forventninger til 2020/21 og andre udsagn om fremtiden

- ❖ Baseret på den nuværende situation finder ledelsen det aktuelt meget vanskeligt at give pålidelige resultatforventninger for indeværende regnskabsår 2020/21, og ledelsen har således valgt at suspendere en udmelding herom.
- ❖ Det er ledelsens forhåbning, at der ved offentliggørelse af Q1-resultatet den 11. juni 2020 er så meget indsigt, at der vil kunne gives en opdatering på forventningerne for regnskabsåret 2020/21.

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 2019/20.