

DELÅRSRAPPORT

1. - 3. KVARTAL 2020/21

RESUMÉ

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I Q1-Q3 2020/21

Resultat før skat af koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør i 3. kvartal 2020/21 DKK -29,5 mio. og samlet DKK -39,3 mio. i de første ni måneder af 2020/21. Det samlede koncernresultat før skat udgør DKK -97,1 mio. mod DKK -24,0 mio. i samme periode året før.

Resultatet er væsentligt påvirket af en reservation som følge af en tabt retssag vedrørende Strædet, Køge, på DKK 27,5 mio. og en nedskrivning af koncernens outletcenter i Tjekkiet på DKK 45,0 mio., i alt DKK 72,5 mio.

Resultatet fordelt på kvartaler er som følger:

Segment	1/2-30/4-20	1/5-31/7-20	1/8-31/10-20	I alt 1/2-31/10-20
Ejendomsportefølje	-4,1	2,1	2,2	0,2
Development	-3,4	-4,4	-31,7	-39,5
Resultat før skat af de fremadrettede forretningsområder	-7,5	-2,3	-29,5	-39,3
Restaktiviteter	-4,7	-4,0	-47,7	-56,4
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	-12,2	-6,3	-77,2	-95,7
Skat af resultat i joint ventures	-0,1	-0,4	-0,9	-1,4
Resultat før skat	-12,3	-6,7	-78,1	-97,1

Koncernresultatet for de første ni måneder af 2020/21 er i væsentlig grad påvirket af det nuværende covid-19-udbrud, dels da koncernens fem outlet- og shoppingcentre reelt var nedlukket i en længere periode i foråret 2020, dels da den fysiske detailhandel generelt har det svært under denne covid-19-pandemi.

Den anslåede driftsmæssige effekt af sygdomsudbruddet for Agat Ejendommens ejendomme i drift udgør knap DKK -10 mio. for 1. kvartal 2020/21, knap DKK -3 mio. for 2. kvartal 2020 og ca. DKK -2 mio. for 3. kvartal 2020/21.

Nettolejeindtægterne vedrørende ejendomsporteføljen er faldet fra DKK 47,0 mio. i de første ni måneder af 2019/20 til DKK 31,2 mio. i de første ni måneder af 2020/21. Driften af ejendomsporteføljen er dog væsentlig bedre i både 2. og 3. kvartal 2020/21 end i 1. kvartal 2020/21.

Efter i foråret 2020 at have oplevet et meget lavt niveau for omsætning og kunder i koncernens centre, blev situationen væsentlig bedre og nærmede sig et normaliseret niveau fra juni 2020 for flere af centrene. Særligt Ringsted Outlet genfandt hurtigt sin hidtidige gode udvikling, mens de mere traditionelle shoppingcentre efter genåbningen i foråret 2020 oplevede besøgstal lidt under sidste års besøgstal og gennemsnitlige indkøb pr. kunde lidt større end i samme periode sidste år.

Efterårets genopblussen af covid-19-pandemien påvirker imidlertid igen centrene negativt. De restriktioner og nye anbefalinger, som anden bølge af pandemien har medført, påvirker den fysiske detailhandel. Bl.a. har indførelse af mundbind i den danske handel m.v. medført et lavere kundeflow, og der må også forventes en negativ påvirkning af omsætningen. Endvidere har koncernens to udenlandske centre igen været lukket ned, denne gang i tre-fem uger i oktober/november 2020. Ledelsen forventer således en negativ økonomisk udvikling i centrene drift i fjerde kvartal 2020/21, men forventer også at centrene kan genvinde deres position i markedet efter pandemiens afslutning.

Det er endnu for tidligt at vurdere effekten af midlertidige og permanente ændringer i forbrugsmønstre. Hvornår et mere præcist billede heraf kan opnås, er vanskeligt at sige, men udviklingen følges tæt.

Den forventede besparelse på de faste omkostninger er opnået, idet de faste omkostninger i de første ni måneder af 2020/21 udgør DKK 28,2 mio. mod DKK 45,8 mio. (ekskl. afsatte omstrukturingsomkostninger) i samme periode året før. Besparelsen udgør knap DKK 18 mio. indtil videre i 2020/21.

Balancen udgør pr. 31. oktober 2020 DKK 1.553,4 mio. mod DKK 1.719,3 mio. pr. 31. januar 2020. Koncernens egenkapital udgør DKK 466,2 mio. mod DKK 558,0 mio. pr. 31. januar 2020 og svarer til en soliditet på 30,0 %.

Agat Ejendomme har i 1. kvartal 2020/21 solgt et 5.675 m² boligudlejningsprojekt på Østre Havn i Aalborg til private investorer. Salgsprisen udgør DKK 160 mio. Byggeriet er i gang, og det færdige projekt forventes afleveret til investor i efteråret 2021.

FORBEDRET LÅNEAFTALE VEDRØRENDE SILLEBROEN SHOPPING, OMKLASSIFICERING AF RINGSTED OUTLET TIL INVESTERINGS-EJENDOMME I 4. KVARTAL 2020/21 OG PLANLÆGNING AF EN RETTET EMISSION

Som oplyst i selskabsmeddelelse nr. 14/2020 af 19. november 2020 valgte ledelsen som følge af den usikre situation i relation til covid-19-pandemien på ny at forhandle med selskabets største långiver om finansieringen af Sillebros Shopping i Frederikssund. Der blev derved indgået aftale om en betydelig rentenedsættelse i lånets restløbetid frem til 30. september 2023.

Det var ledelsens ønske at indregne denne rentebesparelse løbende over lånets restløbetid og dermed vise en løbende bedre drift af ejendomsporteføljen fremadrettet, hvilket efter ledelsens opfattelse er det driftsøkonomiske reelle billede. Efter rådgivning fra selskabets revisor er dette dog ikke en mulighed efter gældende IFRS-standarder. Besparelsen, som i nutidsværdi er opgjort til DKK 16 mio., skal indregnes på tidspunktet for aftalens indgåelse og dermed i 4. kvartal 2020/21.

Ledelsen har derudover aftalt med långiver i Sillebros Shopping, at såfremt lånet nedbringes ekstraordinært med DKK 15 mio. senest den 31. december 2020, nedsættes renten yderligere for perioden frem til lånets udløb 30. september 2023. Forudsat det ekstraordinære afdrag betales, vil den yderligere rentebesparelse i lånets restløbetid, omregnet til nutidsværdi, udgøre DKK 9 mio. Långiver har efterfølgende forlænget fristen for det ekstraordinære afdrag til 31. marts 2021.

Det er efter regnskabsperiodens udløb besluttet, at Ringsted Outlet skal beholdes i det nuværende joint venture i en længere periode, og en række tiltag iværksættes for at understøtte denne hensigt. Samtidig omklassificeres ejendommen fra projektejendomme til investeringsejendomme. På basis af de aktuelle forhold, hvor der er en positiv udvikling i centret, forventes en positiv resultateffekt i 4. kvartal 2020/21 i niveauet DKK 25-30 mio. i forbindelse med omklassificeringen.

Bestyrelsen planlægger at gennemføre en kapitaludvidelse på op til 20 % af kapitalen ved en rettet emission uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer til markedskurs i henhold til gældende bemyndigelse, idet bestyrelsen ønsker at have mulighed for at kunne foretage forskellige driftsforbedrende tiltag, herunder eventuelt at udnytte ovenstående mulighed for bedre rentevilkår. Det er bestyrelsens målsætning, at kapitaludvidelsen gennemføres i løbet af december 2020.

STRATEGISK FOKUS FOR BESTYRELSE OG DIREKTION

Fokus for bestyrelse og direktion i den kommende periode er opsummeret nedenfor:

Udvikling af ejendomsportefølje/development: Fokus er på driftsoptimeringer, særligt i koncernens shopping- og outletcentre, samt udvikling og salg af mindre development-projekter, men også salg/udvikling af grundstykker i development-porteføljen, hvor SporbyenScandia i Randers er klart det vigtigste.

Restaktiviteter: Koncernens restaktiviteter skal fortsat sælges. I praksis betyder det salg af to grunde i Polen og to grunde i Letland. For Outlet Arena Moravia i Tjekkiet er fokus på forbedring og optimering af drift og udlejning af centret efter, at det over to omgange inden for et halvt år har været lukket ned på grund af covid-19-pandemien. Samlet bogført værdi af restaktiviteterne udgør DKK 214,1 mio.

Omkostninger: De faste omkostninger i koncernen er gennem de seneste to år væsentligt reduceret fra DKK 86,6 mio. i regnskabsåret 2018/19 til i indeværende regnskabsår at udgøre i niveauet DKK 37-38 mio. Det kommende år forventes omkostningerne at udgøre i niveauet DKK 28-30 mio. Aktiviteterne uden for Danmark har i 2020/21 fortsat nødvendiggjort en relativt stor omkostningsbase lokalt, idet disse omkostninger dog er kraftigt faldende frem mod 2021/22.

Finansielt beredskab: Selskabets målsætning har længe været udelukkende at arbejde med egenkapital, realkreditlån og projektf finansiering. Selskabets driftskreditrammer er inden for de seneste år nedbragt med ca. DKK 100 mio. og udgør aktuelt DKK 71 mio. Engagementet med koncernens hovedbankforbindelse genforhandles sædvanligvis en gang årligt og blev i forbindelse med offentliggørelse af koncernens årsrapport 2019/20 forlænget til 30. april 2021. Som et led i planlægningen af den rettede emission på op til 20 % af kapitalen har der været fornyet dialog med banken. Der er efter regnskabsperiodens udløb indgået aftale om, at engagementet forlænges til 30. april 2022, dog således at koncernens driftskreditrammer, som aktuelt udgør DKK 71 mio., inden udgangen af januar 2022 nedbringes med DKK 55 mio. til DKK 16 mio. Denne nedbringelse er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og indgår i koncernens likviditetsbudgetter.

FORVENTNINGER TIL 2020/21 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventede tidligere et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2020/21 på DKK -10 mio. til DKK -20 mio. for koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen var således opgjort eksklusiv resultatet af koncernens restaktiviteter.

Som følge af en opnået rentebesparelse på DKK 16 mio. i indeværende regnskabsår og beslutningen om at udgiftsføre

den samlede vurderede risiko på DKK 25-30 mio. vedrørende en retssag i Køge valgte ledelsen, jf. selskabsmeddelelse nr. 14/2020, at nedjustere resultatforventningerne til koncernresultatet for 2020/21 med DKK 10 mio. til herefter at udgøre DKK -20 til DKK -30 mio. før værdireguleringer og skat for koncernens fremadrettede aktiviteter og således eksklusive resultatet af koncernens restaktiviteter.

I resultatforventningerne er fortsat indeholdt en forventet effekt af covid-19-udbruddet på DKK -20 mio. til DKK -30 mio.

Det er ledelsens vurdering, at effekten af covid-19 fortsat er meget vanskelig at vurdere. Sygdomsudbruddet har skabt en betydelig usikkerhed, og den aktuelle situation, herunder særligt den nuværende anden bølge af covid-19-udbruddet, forstærker presset på detailhandlen. For Agat Ejendomme giver det sig særligt udslag i usikkerhed på udlejningssiden i relation til koncernens outlet- og shoppingcentre i drift, herunder værdiansættelserne heraf. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 7-8.

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

agat
ejendomme

Udtalelser om fremtiden

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 2019/20.

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	3. kvartal 2020/21	3. kvartal 2019/20	9 mdr. 2020/21	9 mdr. 2019/20	Hele året 2019/20
HOVEDTAL					
Nettoomsætning	41,6	47,4	125,5	129,5	340,2
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-0,1	0,0	-0,1	0,0	-55,4
Bruttoresultat	-66,1	16,9	-53,0	49,3	-89,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	2,6	6,6	5,6	13,8	29,7
Resultat af primær drift (EBIT)	-71,2	11,8	-75,6	6,4	-124,3
Finansiering m.v.	-7,5	-10,5	-22,1	-30,9	-40,0
Resultat før skat og nedskrivninger m.v.	-28,1	-1,0	-47,1	-19,6	-30,2
Resultat før skat	-78,1	1,5	-97,1	-24,0	-163,2
Periodens resultat	-72,2	2,0	-90,8	-31,4	-191,9
Periodens totalindkomst	-73,8	2,8	-91,8	-35,0	-197,1
Samlet balance	-	-	1.553,4	1.993,3	1.719,3
Investeringssejendomme	-	-	524,1	599,4	531,2
Projektportefølje	-	-	503,3	642,9	566,2
Egenkapital	-	-	466,2	720,1	558,0
Periodens pengestrøm	-1,5	-2,2	-2,2	-2,7	-0,6
Netto rentebærende gæld, ultimo	-	-	754,9	882,8	802,0
NØGLETAL					
Egenkapitalforrentning (ROE)*)	-	-	-23,7 %	-5,7 %	-30,1 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	-	-	30,0 %	36,1 %	32,5 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	-	-	4,7	7,3	5,7
Kurs/indre værdi (P/BV)	-	-	0,4	0,5	0,7
Antal aktier, ultimo	-	-	98.153.335	98.153.335	98.153.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-0,7	0,0	-0,9	-0,3	-2,0
Udbytte i DKK pr. aktie	-	-	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	-	-	2,1	3,6	4,0

*) 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 2019/20, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

VÆSENTLIGSTE BEGIVENHEDER I Q1-Q3 2020/21

Resultat før skat af koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør DKK -39,3 mio. i de første ni måneder af 2020/21. Det samlede koncernresultat før skat udgør DKK -97,1 mio. mod DKK -24,0 mio. i samme periode året før. Resultatet er væsentligt påvirket af en reservation som følge af en tabt retssag vedrørende Strædet, Køge, på DKK 27,5 mio. og en nedskrivning af koncernens outletcenter i Tjekkiet på DKK 45,0 mio., i alt DKK 72,5 mio.

Resultatet fordelt på kvartaler er som følger:

Segment	1/2-30/4-20	1/5-31/7-20	1/8-31/10-20	I alt 1/2-31/10-20
Ejendomsportefølje	-4,1	2,1	2,2	0,2
Development	-3,4	-4,4	-31,7	-39,5
Resultat før skat af de fremadrettede forretningsområder	-7,5	-2,3	-29,5	-39,3
Restaktiviteter	-4,7	-4,0	-47,7	-56,4
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	-12,2	-6,3	-77,2	-95,7
Skat af resultat i joint ventures	-0,1	-0,4	-0,9	-1,4
Resultat før skat	-12,3	-6,7	-78,1	-97,1

I 3. kvartal 2020/21 er det underliggende driftsresultat ekskl. den foretagne reservation vedrørende Strædet, Køge, og nedskrivningen vedrørende Tjekkiet bedre end årets to foregående kvartaler. Resultatet i 2. kvartal 2020/21 er væsentligt forbedret i forhold til resultatet for 1. kvartal 2020/21, idet driften af koncernens ejendomsportefølje er forbedret med DKK 5,9 mio. som en positiv konsekvens af genåbningen af koncernens outlet- og shoppingcentre.

Det samlede resultat for årets første ni måneder er i væsentlig grad påvirket af det nuværende covid-19-udbrud, dels da koncernens fem outlet- og shoppingcentre reelt var nedlukket i en længere periode i 1. kvartal 2020/21 og nogle uger ind i 2. kvartal 2020/21, dels at den fysiske detailhandel generelt har det svært under denne covid-19-pandemi.

Sygdomsudbruddet og lukkeperioden for koncernens centre medførte en helt uvant driftssituation med ekstraordinært meget fokus på dialog med lejere og på at etablere sikkerheds- og sundhedsmæssigt gode løsninger i de enkelte centre. Den anslåede driftsmæssige effekt af sygdomsudbruddet for Agat Ejendomes ejendomme i drift udgør knap DKK -10 mio. for 1. kvartal 2020/21, knap DKK -3 mio. for 2. kvartal 2020 og ca. DKK -2 mio. for 3. kvartal 2020/21.

Nettolejeindtægterne vedrørende ejendomsporteføljen er faldet fra DKK 47,0 mio. i de første ni måneder af 2019/20 til DKK 31,2 mio. i de første ni måneder af 2020/21. Driften af ejendomsporteføljen er dog væsentlig bedre i både 2. og 3. kvartal 2020/21 end i 1. kvartal 2020/21.

Efter i foråret 2020 at have oplevet et meget lavt niveau for omsætning og kunder i koncernens centre, blev situationen væsentlig bedre og nærmede sig et normaliseret niveau fra juni 2020 for flere af centrene. Særligt Ringsted Outlet genfandt hurtigt sin hidtidige gode udvikling, mens de mere traditionelle shoppingcentre efter genåbningen i foråret 2020 oplevede besøgstal lidt under sidste års besøgstal og gennemsnitlige indkøb pr. kunde lidt større end i samme periode sidste år.

Efterårets genopblussen af covid-19-pandemien påvirker imidlertid igen centrene negativt. De restriktioner og nye anbefalinger, som anden bølge af pandemien har medført, påvirker den fysiske detailhandel. Bl.a. har indførelse af mundbind i den danske handel m.v. medført et lavere kundeflow, og der må også forventes en negativ påvirkning af omsætningen. Endvidere har koncernens to udenlandske centre igen været lukket ned, denne gang i tre-fem uger i oktober/november 2020. Ledelsen forventer således en negativ økonomisk udvikling i centrene drift i fjerde kvartal 2020/21, men forventer også at centrene kan genvinde deres position i markedet efter pandemiens afslutning.

Det er endnu for tidligt at vurdere effekten af midlertidige og permanente ændringer i forbrugsmønstre. Hvornår et mere præcist billede heraf kan opnås, er vanskeligt at sige, men udviklingen følges tæt.

Som beskrevet i koncernens årsrapport 2019/20 har ledelsen søgt at tage højde for effekterne af covid-19 i værdiansættelserne af koncernens ejendomme pr. 31 januar 2020. Værdireguleringer og nedskrivninger af koncernens ejendomsportefølje som følge af covid-19-udbruddet udgør DKK 0 i de første ni måneder af 2020/21, idet der ikke er væsentlige ændringer i ledelsens forventninger til effekten af covid-19-udbruddet for Agat Ejendomme i forhold til vurderingen ved aflæggelse af årsrapporten. Ledelsen har imidlertid vurderet, at der er et nedskrivningsbehov på DKK 45 mio. vedrørende koncernens outletcenter i Tjekkiet. Baggrunden herfor er nærmere omtalt på side 16.

Covid-19-udbruddet har negativ effekt på koncernen, og effekten kan blive væsentlig. Hvis koncernen ikke modtager den leje, som lejerne er pligtige til at betale i henhold til lejekontrakterne, medfører det lavere likviditetsindgange for koncernen. Dette kan være på både kort og mellemlangt sigt. Skulle krisen blive længerevarende, er der dog risiko for, at likviditeten bliver knap. Koncernen har imidlertid forskellige manøvre muligheder i forhold til at sikre det nødvendige finansielle beredskab.

FORBEDRET LÅNEAFTALE VEDRØRENDE SILLEBROEN SHOPPING OG PLANLÆGNING AF EN RETTET EMISSION

Som oplyst i selskabsmeddelelse nr. 14/2020 af 19. november 2020 valgte ledelsen som følge af den usikre situation i relation til covid-19-pandemien på ny at forhandle med selskabets største långiver om finansieringen af Sillebroen Shopping i Frederikssund. Der blev derved indgået aftale om en betydelig rentenedsættelse i lånets restløbetid frem til 30. september 2023.

Det var ledelsens ønske at indregne denne rentebesparelse løbende over lånets restløbetid og dermed vise en løbende bedre drift af ejendomsporteføljen fremadrettet, hvilket efter ledelsens opfattelse er det driftsøkonomiske reelle billede. Efter rådgivning fra selskabets revisor er dette efter gældende IFRS-standarder dog ikke en mulighed. Besparelsen, som i nutidsværdi er opgjort til DKK 16 mio., skal indregnes på tidspunktet for aftalens indgåelse og dermed i 4. kvartal 2020/21.

Ledelsen har derudover aftalt med långiver i Sillebroen Shopping, at såfremt lånet nedbringes ekstraordinært med DKK 15 mio. senest den 31. december 2020, nedsættes renten yderligere for perioden frem til lånets udløb 30. september 2023. Forudsat det ekstraordinære afdrag betales, vil den yderligere rentebesparelse i lånets restløbetid, omregnet til nutidsværdi, udgøre DKK 9 mio. Långiver har efterfølgende forlænget fristen for det ekstraordinære afdrag til 31. marts 2021.

Bestyrelsen planlægger at gennemføre en kapitaludvidelse på op til 20 % af kapitalen ved en rettet emission uden fortegningsret for de eksisterende aktionærer til markedskurs i henhold til gældende bemyndigelse, idet bestyrelsen ønsker at have mulighed for at kunne foretage forskellige driftsforbedrende tiltag, herunder eventuelt at udnytte ovenstående mulighed for bedre rentevilkår. Det er bestyrelsens målsætning, at kapitaludvidelsen gennemføres i løbet af december 2020.

STRATEGISK FOKUS FOR BESTYRELSE OG DIREKTION

Fokus for bestyrelse og direktion i den kommende periode er opsummeret nedenfor:

Udvikling af ejendomsportefølje/development: Fokus er på driftsoptimeringer, særligt i koncernens shopping- og outletcentre, samt udvikling og salg af mindre development-projekter, men også salg/udvikling af grundstykker i development-porteføljen, hvor SporbyenScandia i Randers er klart det vigtigste.

Restaktiviteter: Koncernens restaktiviteter skal fortsat sælges. I praksis betyder det salg af to grunde i Polen og to grunde i Letland. For Outlet Arena Moravia i Tjekkiet er fokus på forbedring og optimering af drift og udlejning af centret efter, at det over to omgange inden for et halvt år har været lukket ned på grund af covid-19-pandemien. Samlet bogført værdi af restaktiviteterne udgør DKK 214,1 mio.

Omkostninger: De faste omkostninger i koncernen er gennem de seneste to år væsentligt reduceret fra DKK 86,6 mio. i regnskabsåret 2018/19 til i indeværende regnskabsår at udgøre i niveauet DKK 37-38 mio. Det kommende år forventes omkostningerne at udgøre i niveauet DKK 28-30 mio. Aktiviteterne uden for Danmark har i 2020/21 fortsat nødvendiggjort en relativt stor omkostningsbase lokalt, idet disse omkostninger dog er kraftigt faldende frem mod 2021/22.

Finansielt beredskab: Selskabets målsætning har længe været udelukkende at arbejde med egenkapital, realkreditlån og projektf finansiering. Selskabets driftskreditrammer er inden for de seneste år nedbragt med ca. DKK 100 mio. og udgør aktuelt DKK 71 mio. Engagementet med koncernens hovedbankforbindelse genforhandles sædvanligvis en gang årligt og blev i forbindelse med offentliggørelse af koncernens årsrapport 2019/20 forlænget til 30. april 2021. Som et led i planlægningen af den rettede emission på op til 20 % af kapitalen har der været fornyet dialog med banken. Der er efter regnskabsperiodens udløb indgået aftale om, at engagementet forlænges til 30. april 2022, dog således at koncernens driftskreditrammer, som aktuelt udgør DKK 71 mio., inden udgangen af januar 2022 skal nedbringes med DKK 55 mio. til DKK 16 mio. Denne nedbringelse er i overensstemmelse med ledelsens forventninger og indgår i koncernens likviditetsbudgetter.

FORVENTNINGER TIL 2020/21 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventede tidligere et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2020/21 på DKK -10 mio. til DKK -20 mio. for koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen var således opgjort eksklusive resultatet af koncernens restaktiviteter.

Som følge af den opnåede rentebesparelse på DKK 16 mio. i indeværende regnskabsår og beslutningen om at udgiftsføre den samlede vurderede risiko på DKK 25-30 mio. vedrørende retssagen i Køge valgte ledelsen, jf. selskabsmeddelelse nr. 14/2020, at nedjustere resultatforventningerne til koncernresultatet for 2020/21 med DKK 10 mio. til herefter at udgøre DKK -20 til DKK -30 mio. før værdireguleringer og skat for koncernens fremadrettede aktiviteter og således eksklusive resultatet af koncernens restaktiviteter.

I resultatforventningerne er fortsat indeholdt en forventet effekt af covid-19-udbruddet på DKK -20 mio. til DKK -30 mio.

Det er ledelsens vurdering, at effekten af covid-19 fortsat er meget vanskelig at vurdere. Sygdomsudbruddet har skabt en betydelig usikkerhed, og den aktuelle situation, herunder særligt den nuværende anden bølge af covid-19-udbruddet, forstærker presset på detailhandlen. For Agat Ejendomme giver det sig særligt udslag i usikkerhed på udlejningssiden i relation til koncernens outlet- og shoppingcentre i drift, herunder værdiansættelserne heraf.

Under forudsætning af, at der i 4. kvartal 2020/21 realiseres et resultat før skat i overensstemmelse med det forventede, og at der i øvrigt ikke sker værdireguleringer af betydning, forventer ledelsen, at soliditeten ved udgangen af januar 2021 vil udgøre 30-35 %.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

UDVIKLING I NETTOLEJEINDTÆGTER

Som det fremgår ovenfor, er det ledelsens vurdering, at effekten af covid-19 fortsat er meget vanskelig at vurdere, både på kort og mellemlangt sigt. Detailhandlen påvirkes negativt af covid-19-pandemien, bl.a. gennem restriktioner i de enkelte butikker, i storcentre m.v., ligesom ændring i indkøbsmønstre, herunder yderligere online-handel, påvirker den fysiske detailhandel. Der er risiko for, at det vil mindske efterspørgslen efter nye lejemål, og at lejeniveauet over tid vil falde. Med den fortsatte covid-19-pandemi, herunder stigende smitte og yderligere restriktioner, er risikoen ved investering i butiksejendomme, herunder også storcentre, stigende, og der er risiko for, at det vil give sig udslag i stigende afkastkrav frem mod regnskabsårets udløb. De væsentligste risikofaktorer relaterer sig således til covid-19 og de påvirkninger, som sygdomsudbruddet måtte have på driften og værdiansættelserne i de kommende måneder.

STRÆDET, KØGE

Agat Ejendomme er fortsat involveret i flere tvister, retssager og uafklarede kommercielle forhold vedrørende Strædet, Køge. 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.

RISIKOFORHOLD I ØVRIGT

De væsentligste risikoforhold for koncernen i øvrigt, ud over de ovenfor nævnte, er beskrevet i årsrapporten 2019/20, hvortil der henvises.

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 2019/20.

REGNSKABSBERETNING

RESULTAT

Omsætningen er i de første ni måneder af 2020/21 realiseret med DKK 125,5 mio. mod DKK 129,5 mio. i samme periode året før. Bruttoresultatet udgør DKK -53,0 mio. mod DKK 49,3 mio. i sammenligningsperioden. Resultat af joint ventures udgør DKK 5,6 mio. mod DKK 13,8 mio. i de første ni måneder af 2019/20. I resultatet for 2020/21 indgår dels en reservation på DKK 27,5 mio. til en tabt retssag vedrørende Strædet, Køge, og en nedskrivning på DKK 45,0 mio. vedrørende Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet.

For nærmere omtale af de underliggende aktiviteter henvises til omtalen af de enkelte forretningsområder.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør i de første ni måneder af 2020/21 DKK 28,2 mio. mod DKK 56,7 mio. i samme periode året før. I omkostningerne i sammenligningsperioden indgår afsatte omstrukturingsomkostninger på DKK 10,9 mio. som en konsekvens af den omkostningstilpasning, der blev gennemført medio 2019. Tages der højde herfor, er der indtil videre i 2020/21 opnået en samlet omkostningsbesparelse på knap DKK 18 mio. sammenlignet med året før.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 22,1 mio. mod DKK 30,9 mio. i sammenligningsperioden. En del af besparelsen kan henføres til en opnået rentebesparelse på finansieringen af Silkeborg Shopping, jf. senere omtale.

BALANCE

Balancen udgør pr. 31. oktober 2020 DKK 1.553,4 mio. mod DKK 1.719,3 mio. pr. 31. januar 2020.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 524,1 mio. mod DKK 531,2 mio. pr. 31. januar 2020, idet der i 3. kvartal 2020/21 er solgt to lejligheder i Køge. Heri indgår, at den forventede effekt af covid-19-pandemien på kort og mellemlangt sigt er indregnet i værdiansættelserne allerede i årsregnskabet for 2019/20.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. oktober 2020 DKK 358,4 mio. mod DKK 393,4 mio. pr. 31. januar 2020.

Udskudte skatteaktiver udgør DKK 32,3 mio. mod DKK 24,4 mio. pr. 31. januar 2020. De udskudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Igangværende og færdige ejendomme og projekter udgør DKK 503,3 mio. mod DKK 566,2 mio. pr. 31. januar 2020 og er således reduceret med DKK 62,9 mio., hvoraf DKK 45,0 mio. relateres til en nedskrivning af Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 68,0 mio. mod DKK 59,7 mio. pr. 31. januar 2020. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. oktober 2020 DKK 466,2 mio. mod DKK 558,0 mio. pr. 31. januar 2020. Ændringen kommer i al væsentlighed fra periodens resultat. Soliditeten udgør 30,0 % mod 32,5 % pr. 31. januar 2020.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. oktober 2020 DKK 1.087,2 mio. mod DKK 1.161,3 mio. pr. 31. januar 2020, hvilket er en reduktion på DKK 74,1 mio., primært relateret til nedbringelse af leverandørgæld og anden gæld.

Finansieringen af Silkeborg Shopping, Frederikssund, udgør pr. 31. oktober 2020 DKK 475 mio. Lånet, der oprindeligt skulle indfries i efteråret 2020, blev i marts 2020 forlænget til 30. september 2023. Lånet oppebar oprindeligt en fast rente på 5 % p.a. Agat Ejendomme har forpligtet sig til betaling af et samlet afdrag på DKK 20,0 mio. i 2020, hvoraf DKK 5,0 mio. er afdraget mod til gengæld at opnå en væsentlig nedsættelse af renten fra de hidtidige 5,0 % p.a. For regnskabsåret 2020/21 udgør likviditetseffekten af denne besparelse i niveauet DKK 10 mio.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 31. oktober 2020 DKK 754,9 mio. mod DKK 802,0 mio. pr. 31. januar 2020.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK -2,2 mio. mod DKK -2,7 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK 3,1 mio., positivt påvirket af indbetaling af tilgodehavender fra salg og udlodning fra joint ventures, men negativt påvirket af nedbringelse af kreditorgæld samt løbende drift, herunder renter (Q1-Q3 2019/20: negative med DKK 18,8 mio.).

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 28,0 mio., positivt påvirket af salg af investeringsejendomme og nedbringelse af tilgodehavender hos joint ventures (Q1-Q3 2019/20: negative med DKK 8,8 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er negative med DKK 33,3 mio., primært som følge af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter (Q1-Q3 2019/20: positive med DKK 24,9 mio.).

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Der er efter regnskabsperiodens udløb indgået en ny aftale med långiver om finansieringen af Silkeborg Shopping, herunder aftale om væsentlige rentebesparelser, jf. nærmere omtale i ledelsesberetningen side 7.

Engagementet med koncernens hovedbankforbindelse genforhandles sædvanligvis en gang årligt og blev i forbindelse med offentliggørelse af koncernens årsrapport 2019/20 forlænget til 30. april 2021. Som et led i planlægningen af den rettede emission på op til 20 % af kapitalen har der været fornyet dialog med banken. Der er efter regnskabsperiodens udløb indgået aftale om, at engagementet forlænges til 30. april 2022, dog således at koncernens driftskreditrammer, som aktuelt udgør DKK 71 mio., inden udgangen af januar 2022 skal nedbringes med DKK 55 mio. til DKK 16 mio., jf. omtale i ledelsesberetningen side 7.

Det er efter regnskabsperiodens udløb besluttet, at Ringsted Outlet skal beholdes i det nuværende joint venture i en længere periode, og ejendommen omklassificeres i 4. kvartal 2020/21 til investeringsejendomme, hvilket forventes at medføre en positiv resultateffekt i niveauet DKK 25-30 mio., jf. omtale i ledelsesberetningen side 12.

Der er ikke herudover efter regnskabsperiodens udløb indtruffet væsentlige begivenheder, som kan påvirke selskabets finansielle stilling, ud over hvad der allerede er nævnt i ledelsesberetningen.

RISIKOFORHOLD

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i årsrapporten for 2019/20, hvortil der henvises.

EJENDOMSPORTEFØLJE

Agat Ejendommens primære aktivitet er ejerskab og drift af ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre, og centrene er meget påvirkelige af covid-19-pandemiens udvikling.

Driften af koncernens ejendomsportefølje er negativt påvirket af covid-19-udbruddet. Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) i de første ni måneder af 2020/21 er realiseret med DKK -4,1 mio. i 1. kvartal 2021/21, DKK 2,1 mio. i andet kvartal 2020/21 og DKK 2,2 mio. i 3. kvartal 2020/21, i alt DKK 0,2 mio. mod DKK 16,8 mio. i samme periode året før.

Nettolejeindtægterne vedrørende ejendomsporteføljen er faldet fra DKK 47,0 mio. i de første ni måneder af 2019/20 til DKK 31,2 mio. i de første ni måneder af 2020/21. En mindre del af dette fald skyldes salg af Amerika Plads, p-kælder, i december 2019. Den resterende del af faldet kan primært henføres til:

- Lavere basisleje, bl.a. som en konsekvens af at det i Polen er bestemt ved lov, at lejerne ikke skal betale husleje i lukkeperioden.
- Lavere omsætningsleje, bl.a. som en konsekvens af adskillige uger uden omsætning i en række af butikkerne, hvor lejebetalingerne beregnes med udgangspunkt i realiseret omsætning.
- Reservation til tab på debitorer.

Efter i marts og april måned 2020 at have oplevet et meget lavt niveau for omsætning og kunder i koncernens centre, blev situationen væsentlig bedre og nærmede sig et normaliseret niveau fra juni 2020 for flere af centrene. Særligt Ringsted Outlet genfandt hurtigt sin hidtidige gode udvikling, mens de mere traditionelle shoppingcentre efter genåbningen i foråret 2020 oplevede besøgstal lidt under sidste års besøgstal og gennemsnitlige indkøb pr. kunde lidt større end i samme periode sidste år.



Ringsted Outlet

Ledelsesberetning

Efterårets genopblussen af covid-19-pandemien påvirker imidlertid igen centrene negativt. De restriktioner og nye anbefalinger, som anden bølge af pandemien har medført, påvirker den fysiske detailhandel. Bl.a. har indførelse af mundbind i den danske handel og regeringens anbefalinger om online-handel medført et lavere kundeflow, og der må også forventes en negativ påvirkning af omsætningen. Ledelsen forventer således en negativ økonomisk udvikling i centrenes drift i fjerde kvartal 2020/21, men forventer også at centrene kan genvinde deres position i markedet efter pandemiens afslutning.

Agat Ejendomme kan ikke som ejer af outlet- og shoppingcentre opnå kompensation fra hjælpepakker, hverken i Danmark eller i udlandet. Det har dog stor betydning, at lejerne kan opnå kompensation, hvilket i et vist omfang er muligt i både Danmark, Polen og Tjekkiet.

Porteføljen har en vægtet udlejningsgrad på 93 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butiksegmentet, er der væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen og de fysiske butikker.

Det er ledelsens vurdering, at effekten af covid-19 fortsat er meget vanskelig at vurdere, både på kort og mellemlangt sigt. Detailhandlen påvirkes negativt af covid-19-pandemien, bl.a. gennem restriktioner i de enkelte butikker, i storcentre m.v., ligesom ændring i indkøbsmønstre, herunder yderligere online-handel, påvirker den fysiske detailhandel. Der er risiko for, at det vil mindske efterspørgslen efter nye lejemål, og at lejeniveauet over tid vil falde. Med den fortsatte covid-19-pandemi, herunder stigende smitte og yderligere restriktioner, er risikoen ved investering i butiksejendomme, herunder også storcentre, stigende, og der er risiko for, at det vil give sig udslag i stigende afkastkrav frem mod regnskabsårets udløb.

Der skal tænkes i både supplerende og alternative lejere til det nuværende lejemix i centrene. Ledelsen har fokus på, at koncernens shoppingcentre skal kunne tilbyde oplevelser og ikke kun indkøbsmuligheder. Bl.a. arbejdes der på at øge udbuddet inden for leisure, herunder flere valgmuligheder blandt caféer og restauranter, og i øvrigt udbygge med liberale erhverv og i et vist omfang boliger.

DKK mio.	Q1-Q3 2020/21	Q1-Q3 2019/20
Nettolejeindtægter	17,8	29,1
Nettolejeindtægter, JV	13,4	17,9
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	31,2	47,0
Bruttoresultat i øvrigt	0,9	3,5
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	32,1	50,5
Overhead-omkostninger, inkl. JV	8,6	4,8
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT)*	23,5	45,7
Finansieringsudgifter, netto	-17,9	-22,7
Finansieringsudgifter, netto, JV	-5,4	-6,2
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)*	0,2	16,8
Værdireguleringer*	0,0	0,0
Værdireguleringer* indeholdt i resultat af joint ventures	0,0	0,0
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	-1,1	-1,4
Resultat før skat	-0,9	15,4
Afkast drift ejendomme (NOI) ift. bogført værdi	n/a	4,5 %

* 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.

	31.10.20	31.1.20
Balancesum	1.059,6	1.111,0
Egenkapitalbinding	267,2	321,0

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 31. oktober 2020 DKK 1.169,6 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.10.20	31.1.20
Investeringssejendomme (I)	524,1	531,2
Færdigopførte ejendomme (F)	199,9	200,5
Ejendomme i joint ventures	445,6	445,3
I alt	1.169,6	1.177,0
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shoppingcentre o. lign.	94,5 %	94,0 %
Retail i øvrigt	4,1 %	4,0 %
Boliger	1,4 %	2,0 %

Ledelsesberetning

Segmentfordelingen er udtryk for, at porteføljen er opstartet med primært koncernens danske shoppingcentre, herunder Sillebroen Shopping og ejerandelene i BROEN Shopping og Ringsted Outlet. Porteføljen er sidenhen udvidet med koncernens udlejede boliger i Strædet, Køge. Porteføljen vil på sigt, og i takt med at mulighederne opstår, blive suppleret yderligere med bolig- og/eller kontorejendomme.

Ejendomsporteføljen består pr. 31. oktober 2020 af følgende ejendomme fordelt på i alt 94.950 m²:

Ejendom	Areal i m ²	Ejerandel	Klassifikation	Aktuel udlejningsgrad
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	I	92 %
BROEN Shopping, Esbjerg	32.800	35 %	I (joint venture)	92 %
Lejligheder, Strædet, Køge	650	100 %	I	80 %
Ringsted Outlet	13.200	50 %	F (joint venture)	92 %
Retailpark, Aabenraa (Lejekontrakt på de sidste 19 % indgået med virkning fra 1.1.2021)	3.200	100 %	F	81 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	F	52 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	17.500	100 %	F	99 %

SILLEBROEN SHOPPING, FREDERIKSSUND

Sillebroen Shopping blev medio marts påbudt lukket som følge af en politisk beslutning, hvorefter alene dagligvareenheden, apoteket og enkelte dermed beslægtede butikker holdt åbent. Centret åbnede igen den 11. maj 2020. Besøgstal i centret var efter genåbningen lidt lavere end i tilsvarende periode i 2019, mens omsætningstal efter genåbningen igen var på niveau med tilsvarende periode året før.

Efterårets genopblussen af covid-19-pandemien påvirker imidlertid igen centret negativt. De restriktioner og nye anbefalinger, som anden bølge af pandemien har medført, påvirker den fysiske detailhandel. Bl.a. har indførelse af mundbind i den danske handel og regeringens anbefalinger om online-handel medført et lavere kundeflow, og der må også forventes en negativ påvirkning af omsætningen.

På trods heraf arbejdes der fortsat med at styrke F&B-segmentet i centret, ligesom Agat Ejendomme arbejder med at opnå mulighed for på længere sigt at udvide ejendommen med ca. 4.000 m² boliger på den eksisterende grund.

BROEN SHOPPING, ESBJERG

Også BROEN Shopping blev medio marts påbudt lukket som følge af en politisk beslutning, hvorefter alene dagligvareenheden, apoteket og enkelte dermed beslægtede butikker holdt åbent. Centret åbnede igen den 11. maj 2020. Besøgstal i centret har siden genåbningen været lidt lavere end i tilsvarende periode i 2019. Omsætningen i centret viste efter genåbningen igen positive takter og lå over indeks 100 i forhold til samme periode året før.

Efterårets genopblussen af covid-19-pandemien påvirker imidlertid igen centret negativt. De restriktioner og nye anbefalinger, som anden bølge af pandemien har medført, påvirker den fysiske detailhandel. Bl.a. har indførelse af mundbind i den danske handel og regeringens anbefalinger om online-handel medført et lavere kundeflow, og der må også forventes en negativ påvirkning af omsætningen.

RINGSTED OUTLET

Ringsted Outlet er et åbent center og har ikke været påbudt lukket som følge af politiske beslutninger. Med baggrund i sikkerhedsmæssige og sundhedsmæssige overvejelser i forhold til både kunder og personale valgte en række af butikkerne dog alligevel at lukke i en periode i foråret 2020. En del af lejekontrakterne indeholder bestemmelser om, at lejen beregnes som en procentdel af omsætningen, og derfor er nettolejen faldet markant i den periode, hvor butikkerne har været lukket.

Det er ledelsens vurdering, at Ringsted Outlet drager nytte af at være et åbent center, hvor der er nem adgang til det fri. Ringsted Outlet har således hurtigt genfundet den hidtidige gode udvikling og har hen over de seneste måneder realiseret meget tilfredsstillende vækstrater i både besøgs- og omsætningstal. Der er senest indgået lejekontrakt med By Malene Birger og Jack & Jones, mens enkelte andre butikker er lukket. Udlejningsgraden udgør nu 92 %.

Det er efter regnskabsperiodens udløb besluttet, at Ringsted Outlet skal beholdes i det nuværende joint venture i en længere periode, og en række tiltag iværksættes for at understøtte denne hensigt. Samtidig omklassificeres ejendommen fra projektejendomme til investeringsejendomme. På basis af de aktuelle forhold, hvor der er en positiv udvikling i centret, forventes en positiv resultateffekt i 4. kvartal 2020/21 i niveauet DKK 25-30 mio. i forbindelse med omklassificeringen. Denne forventning underbygges af en netop modtaget ekstern vurdering af centret.

Der arbejdes samtidigt videre med en udvidelse af outlettet.

GALERIA SANDECJA, NOWY SĄCZ, POLEN

Centret blev lukket ned den 14. marts 2020 som følge af et politisk påbud om at lukke. Alene dagligvareenhed, apotek og dagligvarerelaterede butikker forblev åbne. Centret genåbnede den 4. maj 2020. Det blev i Polen vedtaget ved lov, at udlejer ikke kan opkræve leje i den periode, de enkelte butikker har været tvangslukket, dog mod at lejer til gengæld forpligter sig til at forlænge lejemålets uopsigelighed med en periode svarende til den nedlukkede periode med tillæg af seks måneder. Som følge heraf er nettolejen for dette center minimal i en stor del af 1. kvartal 2020/21. Genåbningen af centret forløb derefter nogenlunde tilfredsstillende, dog med både besøgs- og omsætningstal under indeks 100 i forhold til tilsvarende periode sidste år.

Anden bølge af covid-19-pandemien medførte en ny nedlukning i Polen, og Galeria Sandecja har været lukket for alt andet end dagligvarehandel og restauranter take away i perioden 7.-28. november 2020. Driften af centret vil blive negativt påvirket af denne nedlukning. Galeria Sandecja er dog et kendt og indkørt center i markedet, og ledelsen forventer at centret vil genvinde sin hidtidige markedsposition efter pandemiens afslutning.

DEVELOPMENT

Resultat før skat af koncernens development-aktiviteter i de første ni måneder af 2020/21 udgør DKK -39,8 mio. mod DKK -20,4 mio. i samme periode året før. Balancen udgør pr. 31. oktober 2020 DKK 265,3 mio. mod DKK 279,6 mio. pr. 31. januar 2020.

Agat Ejendomme har i 1. kvartal 2020/21 solgt et 5.675 m² boligudlejningsprojekt på Østre Havn i Aalborg til private investorer. Projektet omfatter 86 lejligheder, der er solgt for i alt DKK 160 mio. inklusive 66 p-pladser i et nabobeliggende p-hus. Byggeriet er i gang, og det færdige projekt forventes afleveret til investor i efteråret 2021.

Agat Ejendomme har i 3. kvartal 2020/21 færdigopført og afleveret en 2.200 m² storbutik udlejet til Harald Nyborg-koncernen. Ejendommen er solgt til private investorer, og overdragelse af ejendommen til køberne fandt sted i august 2020.

Efter regnskabsperiodens udløb har Agat Ejendomme færdigopført en 1.600 m² storbutik udlejet til JYSK. Ejendommen er solgt til private investorer og afleveret i november 2020.

Herudover har Agat Ejendomme indgået aftale med en dagligvareoperatør om etablering af en dagligvarebutik på 1.200 m² i Esbjerg. Aftalen er betinget af, at der kan opnås en lokalplan hertil, og dette arbejde er igangsat medio 2020.



Havnehus 2, Østre Havn, Aalborg
5.675 m² udlejningsboliger under opførelse til privat investor.

Agat Ejendomme oplever aktuelt en pæn fremdrift på flere af koncernens udviklingsprojekter, og ledelsen har tillid til, at koncernens development-aktiviteter kan generere positive resultater de kommende år, dog ikke i indeværende regnskabsår, idet flere salg er udskudt som følge af covid-19-pandemien, ligesom resultatet er negativt påvirket af den nedenfor omtalte reservation vedrørende en tabt retssag i Strædet, Køge.

På omkostningssiden kan effekterne af den medio 2019 gennemførte organisationstilpasning nu for alvor ses, og omkostningerne i development udgør i de første ni måneder af 2020/21 DKK 10,8 mio. mod DKK 36,6 mio. i samme periode året før.

TABT RETSSAG I STRÆDET, KØGE

Agat Ejendomme har gennem Projektselskabet Køge Centrum P/S anlagt sag mod udviklingsselskabet Køge Kyst P/S, ejet af Realdania og Køge Kommune, med krav om erstatning for det tab, som Agat Ejendomme har lidt som følge af, at der ikke i Køge Kommune blev indført betalingsparkering som forudsat i aftalegrundlaget mellem Køge Kyst P/S og Agat Ejendomme i relation til Agat Ejendommens køb af arealerne til brug for projektet Strædet, Køge. Forholdet var centralt for Agat Ejendomme, da det gav mulighed for økonomisk at kunne etablere de nødvendige p-faciliteter i tilknytning til det nye handelsstrøg "Strædet" i Køge. Med baggrund i den forventede indførelse af betalingsparkering i hele Køge bymidte indgik Agat Ejendomme en lejekontrakt med en betydende parkeringsoperatør, og p-anlæg med tilhørende lejekontrakt blev betinget solgt til finske Citycon OY. Parkeringsoperatøren ville dog ikke tiltræde lejekontrakten, da betalingsparkeringen ikke blev indført som forudsat, og konsekvensen er blevet, at Agat Ejendomme må betale den leje, som parkeringsoperatøren var tiltænkt, og samtidig bære de økonomiske konsekvenser af, at der ikke kan opnås de forventede parkeringsindtægter i lejekontraktens løbetid frem til 2028.

Agat Ejendomme har tabt retssagen i første instans. Ledelsen og selskabets rådgiver på sagen er uenige i dommen og vurderer, at sagen udfald er forkert. Sagen er derfor anket til landsretten. Koncernen har – baseret på egne og eksterne vurderinger – hidtil alene udgiftsført et mindre beløb til afdækning af sagens risiko. Uanset at sagen er anket, har ledelsen besluttet at udgiftsføre og reservere et beløb svarende til, at koncernen ikke får medhold, og resultatet i de første ni måneder af 2020/21 er således påvirket negativt med DKK 27,5 mio. vedrørende dette forhold.

DKK mio.	Q1-Q3 2020/21	Q1-Q3 2019/20
Omsætning	37,1	71,4
Bruttoresultat	-28,0	14,2
Resultat af joint ventures	-1,2	2,6
Omkostninger	10,8	36,6
Resultat før skat	-39,8	-20,4

	31.10.20	31.1.20
Igangværende og færdige projekter	89,3	102,8
Balancesum	265,3	279,6
Egenkapitalbinding	137,5	152,2

Udviklingen i projektbeholdningen i året, inkl. projekter i joint ventures, er en stigning på DKK 7,0 mio., jf. skema nedenfor:

DKK mio.	31.10.20	31.1.20
Færdigopførte projekter	40,4	40,6
Igangværende byggeri	28,6	9,3
Grunde og udviklingsomkostninger	101,9	114,0
I alt	170,9	163,9

PROJEKTER

Oversigten på næste side viser de væsentligste færdigopførte og påbegyndte projekter i projektporteføljen inden for development. Oversigten indeholder projekter i såvel 100 %-ejede selskaber som i joint ventures.

Herudover arbejder Agat Ejendomme med en række mindre og mellemstore projekter, primært boligprojekter, retailprojekter og kombinationer heraf. Projekterne vil fremgå af oversigten, når byggeriet af det enkelte projekt påbegyndes.

Ledelsesberetning

Projekt	Agats ejerandel af areal (m ²)	Agats ejerandel	Status
Færdigopførte			
Beddingen 7A, Østre Havn, Aalborg (restlejligheder)	500	50 %	43 ejerlejligheder, hvoraf 39 enheder er solgt og overdraget til køberne. Ud af de tilbageværende fire lejligheder er tre udlejet, og en er solgt med overtagelse i Q4 2020/21.
Smedegaarden, Holbæk	1.250	100 %	19 lejligheder, hvoraf syv er solgt og overdraget til køberne. Ud af de resterende 12 lejligheder er seks udlejet, og to er solgt med overtagelse i Q4 2020/21.
Igangværende byggeri			
Havnehus 2, Østre Havn, Aalborg	2.850	50 %	5.675 m ² boligudlejningsejendom solgt til private investorer. Byggeriet er i gang, og det færdige projekt forventes afleveret til investor i efteråret 2021.
Storbutik, Brønderslev	1.600	100 %	1.600 m ² storbutik udlejet til JYSK. Byggeriet er påbegyndt medio juni 2020, og lejemålet er afleveret til både lejer og investor umiddelbart efter regnskabsperiodens udløb. Ejendommen er solgt til en privat investor.
Storbutik, Brønderslev	2.300	100 %	2.300 m ² storbutik udlejet til Harald Nyborg. Byggeriet forventes påbegyndt ultimo 2020 med forventet færdiggørelse medio 2021. Ejendommen forventes solgt til private investorer.
Grunde			
SporbyenScandia, Randers	49.500	50 %	Arealet omfatter de tidligere Bombardier togfabrikker og giver mulighed for udvikling af i niveauet 140.000 m ² blandede butikker, boliger, kontorer m.v., hvoraf ca. 41.000 m ² er solgt og overdraget til investorer.
Østre Havn, Aalborg	6.500	50 %	Resterende udviklingspotentiale, primært kontorer.

RESTAKTIVITETER

Efter at der i løbet af de første måneder af 2020/21 er afleveret yderligere lejligheder til køberne i Bielany, Warszawa, består de væsentligste aktiviteter under restaktiviteter pr. 31. oktober 2020 af drift, udlejning og optimering af koncernens outlet-center Outlet Arena Moravia i Ostrava, Tjekkiet, samt to grunde i Polen og to grunde i Letland.

Resultat før skat af restaktiviteterne i de første ni måneder af 2020/21 udgør DKK -56,4 mio. mod DKK -19,0 mio. i samme periode året før. Resultatet er i Q3 2020/21 påvirket af en nedskrivning på DKK 45 mio. af Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet.

Outlet Arena Moravia åbnede i november 2018. Outlettet har været og er fortsat negativt påvirket af covid-19-pandemien. Outlettet blev lukket ned den 14. marts som følge af en politisk beslutning og genåbnede den 27. april. Som følge af anden bølge af covid-19, hvor særligt Tjekkiet har været hårdt ramt, har centret været nedlukket igen i perioden 22. oktober til 3. december. Driften af outlettet er påvirket af, at lejeindtægterne i begge nedlukningsperioder er lave, og at der er anvendt ekstra markedsføringskroner i forbindelse med genåbningen i foråret 2020. Herudover har flere lejere benyttet sig af en hjælpepakke, hvor regeringen har ydet kompensation på 50 % af lejen i kalenderårets 2. kvartal, mod at udlejer ydede en rabat på 30 % af lejen.

Covid-19-pandemien har medført, at en række lejere har det svært, og flere lejere har været nødsaget til at afvikle deres aktiviteter. Uanset at der siden regnskabsårets begyndelse er kommet nye lejere til, er udlejningsgraden i centret stort set uændret. Ledelsen forventer, at anden bølge af covid-19 vil medføre, at det tager endnu længere tid at opnå fuld udlejning med et tilfredsstillende lejeniveau, ligesom ledelsen forventer, at der i en periode fortsat vil være behov for lejetilskud og lign.

To nedlukninger inden for et halvt år er ualmindeligt hårdt for dette relativt nye center, som fortsat er under indkøring. Det gør perspektiverne for centret på både kort og mellemlangt sigt sværere, og ledelsen forventer, at det fremtidige lejeniveau vil være under pres, ligesom tidshorizonten for at udvide centret er forlænget. Disse forøgede risici i relation til centret har medført, at ledelsen har nedskrevet DKK 45 mio. på aktivet.

De øvrige restaktiviteter, som primært er de to grunde i Polen og to grunde i Letland, genererer ingen løbende indtjening. Restaktiviteterne har i 2020/21 nødvendiggjort en relativt stor omkostningsbase, som ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Omkostningerne er dog kraftigt faldende frem mod 2021/22.

DKK mio.	Q1-Q3 2020/21	Q1-Q3 2019/20
Omsætning	57,6	16,0
Bruttoresultat	-43,4	2,5
Omkostninger	9,1	15,6
Resultat før skat	-56,4	-19,0
	31.10.20	31.1.20
Igangværende og færdige projekter	214,1	262,9
Balancesum	228,5	328,7
Egenkapitalbinding	61,5	84,8

Nedenfor er en opstilling af de tilbageværende restaktiviteter med angivelse af tiltag og status for hvert enkelt aktiv.

DKK mio.	Bogført værdi 31.10.20	Aktivitet
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet (Etape 1: 11.700 m ² opført, etape 2: 5.300 m ² ikke påbegyndt)	152,4	Etape 1 åbnede i november 2018 og er 79 % udlejet.
Grund, Bytom, Polen	30,5	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	11,3	Til salg via mægler.
Grund, Ulmana, Riga, Letland	10,1	Til salg via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	6,8	Til salg via mægler.
Øvrige, primært Bielany, Warszawa, Polen	3,0	
Restaktiviteter i alt	214,1	(31.7.20: DKK 259,0 mio.)

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2020 – 31. oktober 2020 for Agat Ejendomme A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2020 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2020 – 31. oktober 2020.

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

Aalborg, 9. december 2020

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Thorsen
Bestyrelsesformand

Henrik Tonsgaard Heideby
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Michael Bruhn

Karen Birgitte
Mosbech

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	9 mdr. 2020/21	9 mdr. 2019/20	3. kvartal 2020/21	3. kvartal 2019/20	Hele året 2019/20
Nettoomsætning	4	125,5	129,5	41,6	47,4	340,2
Projektkomkostninger		-178,4	-80,2	-107,6	-30,5	-374,3
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		-0,1	0,0	-0,1	0,0	-55,4
Bruttoresultat		-53,0	49,3	-66,1	16,9	-89,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		5,6	13,8	2,6	6,6	29,7
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		-47,4	63,1	-63,5	23,5	-59,8
Andre eksterne omkostninger		4,7	14,9	1,4	3,1	12,3
Personaleomkostninger		20,5	38,2	5,3	7,7	45,7
Resultat før finansiering og afskrivninger		-72,6	10,0	-70,2	12,7	-117,8
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		3,0	3,6	1,0	0,9	6,5
Resultat af primær drift		-75,6	6,4	-71,2	11,8	-124,3
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0,6	0,5	0,6	0,2	1,1
Finansielle indtægter		4,6	5,4	1,4	1,6	7,5
Finansielle omkostninger		-26,7	-36,3	-8,9	-12,1	-47,5
Resultat før skat		-97,1	-24,0	-78,1	1,5	-163,2
Skat af periodens resultat		6,3	-7,4	5,9	0,5	-28,7
Periodens resultat		-90,8	-31,4	-72,2	2,0	-191,9

RESULTAT PR. AKTIE I DKK

Resultat pr. aktie (EPS)	-0,9	-0,3	-0,7	0,0	-2,0
--------------------------	------	------	------	-----	------

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

Periodens resultat	-90,8	-31,4	-72,2	2,0	-191,9
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:					
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	-2,7	-0,8	-1,8	1,0	-1,4
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	-0,1	0,0	-0,1	0,0	-1,6
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,2	-1,6	0,0	0,3	-1,5
Skat af anden totalindkomst	1,6	-1,2	0,3	-0,5	-0,7
Periodens anden totalindkomst	-1,0	-3,6	-1,6	0,8	-5,2
Periodens totalindkomst	-91,8	-35,0	-73,8	2,8	-197,1

Koncernregnskab

BALANCE

DKK mio.	Note	31.10.2020	31.1.2020
Aktiver			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1,3	2,4
Leasingaktiver		2,4	4,9
Materielle aktiver		3,7	7,3
Investeringsjendomme		524,1	531,2
Investeringsjendomme		524,1	531,2
Kapitalandele i joint ventures		254,6	273,2
Kapitalandele i associerede virksomheder		7,5	7,0
Tilgodehavender hos joint ventures		103,1	109,4
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1,3	1,3
Andre værdipapirer og kapitalandele		0,0	3,6
Finansielle aktiver		366,5	394,5
Udsudte skatteaktiver		32,3	24,4
Andre langfristede aktiver		32,3	24,4
Langfristede aktiver		926,6	957,4
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Igangværende og færdige projekter		503,3	566,2
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		7,9	57,0
Tilgodehavender hos joint ventures		0,7	10,8
Tilgodehavende selskabsskat		1,3	3,5
Andre tilgodehavender		3,8	12,6
Periodeafgrænsningsposter		30,0	37,1
Tilgodehavender		43,7	121,0
Andre værdipapirer og kapitalandele		9,0	9,9
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	68,0	59,7
Likvide beholdninger	5	2,8	5,1
Kortfristede aktiver		626,8	761,9
Aktiver		1.553,4	1.719,3

BALANCE

DKK mio.	Note	31.10.2020	31.1.2020
Passiver			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		98,2	98,2
Andre reserver	6	-22,3	-21,3
Overført resultat		390,3	481,1
Egenkapital		466,2	558,0
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter	7	463,3	19,0
Hensatte forpligtelser	8	16,0	0,0
Leasingforpligtelser		2,1	3,3
Langfristede forpligtelser		481,4	22,3
Kreditinstitutter	7	449,2	924,6
Leverandørgæld		53,8	96,6
Forudbetalinger fra kunder		4,2	0,0
Selskabsskat		5,9	5,2
Hensatte forpligtelser	8	55,5	52,6
Anden gæld		29,6	49,6
Leasingforpligtelser		1,6	3,4
Periodeafgrænsningsposter		6,0	7,0
Kortfristede forpligtelser		605,8	1.139,0
Forpligtelser		1.087,2	1.161,3
Passiver		1.553,4	1.719,3

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2019	98,2	-16,1	673,0	755,1
Periodens resultat	0,0	0,0	-31,4	-31,4
Periodens anden totalindkomst	0,0	-3,6	0,0	-3,6
Periodens totalindkomst	0,0	-3,6	-31,4	-35,0
Egenkapital pr. 31. oktober 2019	98,2	-19,7	641,6	720,1
Egenkapital pr. 1. februar 2020	98,2	-21,3	481,1	558,0
Periodens resultat	0,0	0,0	-90,8	-90,8
Periodens anden totalindkomst	0,0	-1,0	0,0	-1,0
Periodens totalindkomst	0,0	-1,0	-90,8	-91,8
Egenkapital pr. 31. oktober 2020	98,2	-22,3	390,3	466,2

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	9 mdr. 2020/21	9 mdr. 2019/20	Hele året 2019/20
Resultat af primær drift	-75,6	6,4	-124,3
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-5,6	-13,8	-29,7
Værdireguleringer investeringsejendomme	0,1	0,0	55,4
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	3,0	3,8	6,9
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	50,0	4,4	53,0
Hensatte forpligtelser	18,9	-0,6	51,9
Kursreguleringer	-0,5	-7,4	-10,5
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	11,1	86,1	116,9
Ændringer i tilgodehavender	61,3	2,7	-28,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	25,0	20,5	99,5
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-0,1	8,4	8,6
Investering i joint ventures	-0,7	-0,6	-11,6
Ændring i deponerings- og sikringskonti	-9,1	-47,6	43,7
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-60,1	-41,5	-57,6
Pengestrøm fra primær drift	17,7	20,8	174,0
Betalte renter m.v.	-21,1	-39,6	-51,2
Modtagne renter m.v.	4,3	4,4	5,9
Betalt/modtaget selskabsskat	2,2	-4,4	-4,9
Pengestrøm fra driftsaktivitet	3,1	-18,8	123,8
Køb af materielle anlægsaktiver	0,0	-0,2	-0,1
Salg af materielle anlægsaktiver	0,7	0,1	0,1
Salg af investeringsejendomme	6,9	0,0	12,8
Udlodning fra associerede virksomheder	0,1	0,0	0,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	16,5	-8,8	-9,5
Investering i joint ventures	0,0	-0,3	-0,3
Salg af værdipapirer og kapitalandele	3,8	0,4	0,5
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	28,0	-8,8	3,5
Afdrag på langfristet finansiering	-5,6	-5,0	0,0
Optagelse af langfristet finansiering	0,0	19,1	19,0
Optagelse af projektf finansiering	7,1	52,8	0,0
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-31,8	-38,8	-142,6
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-3,0	-3,2	-4,3
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-33,3	24,9	-127,9
Periodens pengestrøm	-2,2	-2,7	-0,6
Likvider, primo	5,1	5,8	5,8
Valutakursregulering af likvider	-0,1	-0,1	-0,1
Likvider, ultimo	2,8	3,0	5,1

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

NOTE 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 1. februar 2020 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2020 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 2019/20. 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 2019/20.

NOTE 2. REGNSKABSMÆSSIGE 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 igangværende og færdige projekter.

Som beskrevet i koncernens årsrapport 2019/20 har ledelsen søgt at tage højde for effekterne af covid-19 i værdiansættelserne af koncernens ejendomme pr. 31 januar 2020. Værdireguleringer og nedskrivninger af koncernens ejendomsportefølje som følge af covid-19-udbruddet udgør DKK 0 i de første ni måneder 2020/21, idet der ikke er væsentlige ændringer i ledelsens forventninger til effekten af covid-19-udbruddet for Agat Ejendomme i forhold til vurderingen ved aflæggelse af årsrapporten. Ledelsen har imidlertid vurderet, at der er et nedskrivningsbehov på DKK 45 mio. vedrørende koncernens outletcenter i Tjekket, og denne nedskrivning er indregnet i 3. kvartal 2020/21. Baggrunden for nedskrivningen er nærmere omtalt i ledelsesberetningen på side 16.

De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2019/20, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har tre forretningsområder, som omfatter:

- Ejendomsportefølje
- Development-aktiviteter
- 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.

Koncernens development-aktiviteter omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark. Herudover indgår udvikling af fast ejendom i Sverige indtil 1. juli 2019 i sammenligningsåret, hvorefter de svenske aktiviteter indgår i restaktiviteter.

Koncernens restaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark, bortset fra shoppingcentret Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen, som indgår i koncernens ejendomsportefølje.

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Restaktivi- teter	I alt
31.10.2020				
Nettoomsætning	30,8	37,1	57,6	125,5
Bruttoresultat	18,4	-28,0	-43,4	-53,0
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	6,9	-1,2	-0,1	5,6
Omkostninger	8,3	10,8	9,1	28,2
Resultat af primær drift	17,0	-40,0	-52,6	-75,6
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	0,6	0,0	0,6
Finansieringsudgifter, netto	-17,9	-0,4	-3,8	-22,1
Resultat før skat	-0,9	-39,8	-56,4	-97,1
Investeringsejendomme	524,1	0,0	0,0	524,1
Igangværende og færdige ejendomme/projekter	199,9	89,3	214,1	503,3
Segmentaktiver	1.059,6	265,3	228,5	1.553,4
Segmentforpligtelser	792,4	127,8	167,0	1.087,2
31.10.2019				
Nettoomsætning	42,1	71,4	16,0	129,5
Bruttoresultat	32,6	14,2	2,5	49,3
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	10,0	2,6	1,2	13,8
Omkostninger	4,5	36,6	15,6	56,7
Resultat af primær drift	38,1	-19,8	-11,9	6,4
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	0,5	0,0	0,5
Finansieringsudgifter, netto	-22,7	-1,1	-7,1	-30,9
Resultat før skat	15,4	-20,4	-19,0	-24,0
Investeringsejendomme	586,2	0,0	13,2	599,4
Igangværende og færdige ejendomme/projekter	226,2	91,5	325,2	642,9
Segmentaktiver	1.234,7	331,0	427,6	1.993,3
Segmentforpligtelser	872,8	127,5	272,9	1.273,2

NOTE 4. OMSÆTNING

DKK mio.	9 mdr. 2020/21	9 mdr. 2019/20
Salg af projekter og ejendomme	83,2	47,2
Salgsværdi af årets produktion på kontrakter med løbende indregning	0,0	26,6
Salg af tjenesteydelser	4,2	7,7
Lejeindtægter	38,1	48,0
I alt	125,5	129,5

Omsætning i perioden er indregnet over tid eller på et bestemt tidspunkt, jf. nedenfor:

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
9 mdr. 2020/21:			
Lejeindtægter	29,5	0,0	29,5
Salg af tjenesteydelser	1,3	0,0	1,3
Ejendomsportefølje i alt	30,8	0,0	30,8
Salg af projekter	0,0	34,8	34,8
Lejeindtægter	1,2	0,0	1,2
Salg af tjenesteydelser	1,1	0,0	1,1
Development i alt	2,3	34,8	37,1
Salg af projekter	0,0	48,4	48,4
Lejeindtægter	7,4	0,0	7,4
Salg af tjenesteydelser	1,8	0,0	1,8
Restaktiviteter i alt	9,2	48,4	57,6
Nettoomsætning i alt	42,3	83,2	125,5

9 mdr. 2019/20:			
Lejeindtægter	37,4	0,0	37,4
Salg af tjenesteydelser	2,7	2,0	4,7
Ejendomsportefølje i alt	40,1	2,0	42,1
Salg af projekter	26,6	43,2	69,8
Lejeindtægter	0,6	0,0	0,6
Salg af tjenesteydelser	1,0	0,0	1,0
Development i alt	28,2	43,2	71,4
Salg af projekter	0,0	4,0	4,0
Lejeindtægter	10,0	0,0	10,0
Salg af tjenesteydelser	2,0	0,0	2,0
Restaktiviteter i alt	12,0	4,0	16,0
Nettoomsætning i alt	80,3	49,2	129,5

NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER

DKK mio.	31.10.2020	31.1.2020
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	2,8	5,1
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	51,0	86,3
I alt	53,8	91,4
Deponerede midler til senere frigivelse	68,0	59,7
Likviditetsreserve i alt	121,8	151,1

NOTE 6. ANDRE RESERVER

DKK mio.	Reserve for værdireg. af fin. aktiver	Reserve for værdireg. af sikringsin- strumenter	Reserve for valutakursre- guleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2019	-0,1	-2,5	-13,5	-16,1
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	0,0	0,0
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-0,8	-0,8
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	-1,6	0,0	-1,6
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-1,2	-1,2
Anden totalindkomst i alt	0,0	-1,6	-2,0	-3,6
Andre reserver pr. 31. oktober 2019	-0,1	-4,1	-15,5	-19,7
Andre reserver pr. 1. februar 2020	-0,1	-4,0	-17,2	-21,3
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-2,7	-2,7
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,2	0,0	0,2
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	1,6	1,6
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,2	-1,2	-1,0
Andre reserver pr. 31. oktober 2020	-0,1	-3,8	-18,4	-22,3

NOTE 7. FINANSIERING

Finansieringen af Sillebroen Shopping, Frederikssund, skulle oprindeligt indfries i efteråret 2020, men er i marts 2020 forlænget til 30. september 2023, hvorfor der i forhold til 31. januar 2020 er foretaget en reklassifikation af lånet fra kortfristede til langfristede gældsforpligtelser.

NOTE 8. HENSATTE FORPLIGTELSE

DKK mio.	31.10.2020	31.1.2020
Hensatte forpligtelser primo	52,6	0,7
Anvendt i perioden	-0,1	-0,6
Hensat for perioden	19,0	52,5
Hensatte forpligtelser ultimo	71,5	52,6
Hensatte forpligtelser er indregnet således i balancen:		
Langfristede hensatte forpligtelser	16,0	0,0
Kortfristede hensatte forpligtelser	55,5	52,6
Hensatte forpligtelser i alt	71,5	52,6

Hensatte forpligtelser primo regnskabsåret vedrører risiko for genberegning af en tidligere afregnet købesum relateret til enkeltstående omsætningsbestemte kontrakter i Strædet, Køge. Periodens hensættelse vedrører reservation til tab i forbindelse med en tabt retssag relateret til parkeringsforhold i Køge bymidte, jf. omtale i ledelsesberetningen.

NOTE 9. ÆNDRINGER I EVENTUALAKTIVER OG EVENTUALFORPLIGTELSE

Siden den senest offentliggjorte årsrapport er der ikke sket væsentlige ændringer i koncernens eventualaktiver og eventualforpligtelser.

NOTE 10. 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 2019/20.

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 informationer vedrørende finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, som fremgår af koncernens årsrapport 2019/20.

NOTE 11. 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.	31.10.2020	31.1.2020	31.10.2019
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelshonorar	1,2	1,6	1,2
Vederlag m.v., direktion	3,4	5,7	4,6
Joint ventures:			
Honorarindtægter	2,3	10,3	7,6
Renteindtægter	4,1	5,3	4,1
Garantiprovision	0,0	0,2	0,2
Tilgodehavender (saldo)	103,8	120,2	119,6
Associerede virksomheder:			
Honorarindtægter	0,1	0,1	0,1
Renteindtægter	0,0	0,1	0,0
Tilgodehavender (saldo)	1,3	1,3	1,3

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2020. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i Q1-Q3 2020/21 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1-Q3 2019/20: DKK 0 mio.).

NOTE 12. BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Der er efter regnskabsperiodens udløb indtrådt en ny aftale med långiver om finansieringen af Silkeborg Shopping, herunder aftale om væsentlige rentebesparelser, jf. nærmere omtale i ledelsesberetningen side 7.

Engagementet med koncernens hovedbankforbindelse genforhandles sædvanligvis en gang årligt og blev i forbindelse med offentliggørelse af koncernens årsrapport 2019/20 forlænget til 30. april 2021. Som et led i planlægningen af den rettede emission på 20 % af kapitalen har der været fornyet dialog med banken. Der er efter regnskabsperiodens udløb indgået aftale om, at engagementet forlænges til 30. april 2022, dog således at koncernens driftskreditrammer, som aktuelt udgør DKK 71 mio., inden udgangen af januar 2022 nedbringes til DKK 16 mio., jf. omtale i ledelsesberetningen side 7.

Det er efter regnskabsperiodens udløb besluttet, at Ringsted Outlet skal beholdes i det nuværende joint venture i en længere periode, og ejendommen omklassificeres i 4. kvartal 2020/21 til investeringsejendomme, hvilket forventes at medføre en positiv resultateffekt i niveauet DKK 25-30 mio., jf. omtale i ledelsesberetningen side 12.

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb i øvrigt indtruffet væsentlige begivenheder, som kan påvirke selskabets finansielle stilling, ud over hvad der allerede er nævnt i ledelsesberetningen.