

Delårsrapport, 1. halvår 2019/20

13-09-2019



agat
ejendomme

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

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

Denne præsentation er alene et uddrag af delårsrapporten for første halvår 2019/20. Den fulde delårsrapport er tilgængelig på [agat.dk](https://www.agat.dk).

agat
ejendomme



Hoved- og nøgletal

(DKK mio.)	2016/17	2017/18	2018/19	H1 2018/19	H1 2019/20
Hovedtal:					
Nettoomsætning	401,5	785,9	753,2	546,0	82,1
Bruttoresultat	83,1	-268,4	-71,6	-19,6	32,4
Indtægter af kapitalandele i JV	48,8	13,9	35,4	41,6	7,2
Resultat af primær drift (EBIT)	51,8	-339,4	-122,8	-20,0	-5,4
Resultat før skat	13,8	-373,7	-148,6	-34,6	-25,5
Resultat	7,1	-379,0	-156,3	-34,5	-33,4
Samlet balance	2.852,9	2.271,1	2.038,2	2.247,1	1.988,5
Egenkapital	1.293,7	922,8	755,1	887,0	717,3
Årets pengestrøm	4,8	-6,2	1,0	-0,5	-0,5
Netto rentebærende gæld	1.196,2	953,6	900,7	902,0	905,3
Nøgletal:					
Egenkapitalforrentning (ROE)	0,6%	-34,2%	-18,6%	-7,6%	-9,1%
Soliditet (egenkapital)	45,3%	40,6%	37,0%	39,5%	36,1%
Kurs / indre værdi (P/BV)	0,7	0,8	0,6	0,7	0,5

I resultatet indgår samlede omstrukturings- og afviklingsomkostninger på i alt DKK 19,9 mio.

Resultatet af ejendomsporteføljen og development-aktiviteterne er positivt med DKK 2,1 mio. før skat.

Væsentlige begivenheder i første halvår 2019/20.

Ejendomsportefølje

Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) udgør i første halvår 2019/20 DKK 10,8 mio.

Driften forløber tilfredsstillende.

Et vigtigt element i den fortsatte optimering af ejendomsporteføljen er at opnå en væsentligt billigere finansiering.

To ejendomme er sat til salg, Ringsted Outlet og Amerika Plads, p-kælder.



Årligt direkte afkast af porteføljen på 4,7 %.

Nettolejeindtægter i niveauet DKK 65 mio. (Agats ejerandel) på årsbasis.

Finansielle forhold

Selskabets finansielle situation forbedres løbende.

Koncernens driftskreditramme er i andet kvartal 2019/20 nedbragt med DKK 15 mio. og udgør nu DKK 135 mio. Driftskreditrammen vil blive nedbragt yderligere i andet halvår 2019/20 som et led i ledelsens ønske om alene at arbejde med projekt- og egenkapitalfinansiering.

Det polske boligprojekt i Bielany, Warszawa, der næsten er udsolgt, forventes ultimo året at generere væsentlig positiv likviditet til koncernen.

Koncernens polske shoppingcenter er refinansieret på tilfredsstillende vilkår, hvilket medfører en årlig rentebesparelse på godt DKK 2 mio.

Organisationstilpasning

En væsentlig omkostningsreduktion og organisationstilpasning blev gennemført medio 2019.

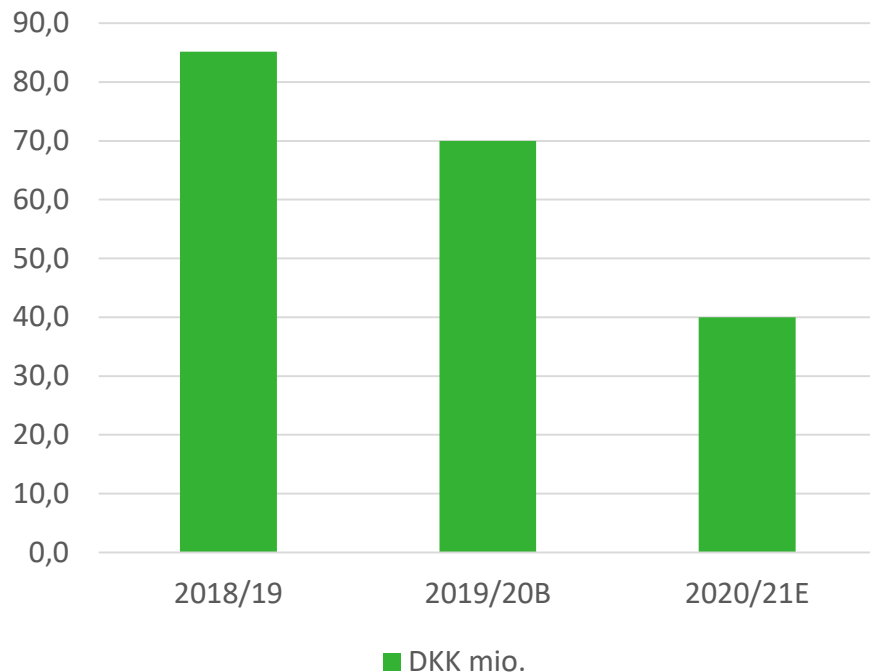
Tidligere CEO Søren Kempf Holm fratrådte, og koncerndirektør Robert Andersen blev udnævnt til ny CEO. Økonomichef Vivi Sørensen blev udnævnt til CFO og indtrådte samtidig som medlem af direktionen.

Koncernens svenske aktiviteter lukkes ned, og alle medarbejdere er 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 lukkes selskabets kontor i København.

Tilpasningerne har en samlet årlig effekt på minimum DKK 16 mio. fra og med regnskabsåret 2020/21.

Omkostningsudvikling



De samlede personale- og eksterne omkostninger forventes fra og med regnskabsåret 2020/21 at udgøre ca. DKK 40 mio.

Fremadrettet og efter afvikling af de udenlandske aktiviteter forventes omkostningsbasen at udgøre i niveauet DKK 20-25 mio. mod i niveauet DKK 75-80 mio. de seneste år (ekskl. omstrukturingsomkostninger)

Forventninger til 2019/20 og andre udsagn om fremtiden

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2019/20 et koncernresultat før skat på DKK 0-10 mio.

Resultatforventningen er baseret på ledelsens forventninger til driften af ejendomsporteføljen og forventninger til konkrete development-projekter, herunder tidsmæssige forventninger.

Igangværende salgsaktiviteter underbygger disse forventninger.

Med et væsentligt reduceret og fortsat faldende omkostningsniveau samt et forventet stabilt afkast på ejendomsporteføljen er der skabt betydeligt bedre forudsætninger for i de kommende år at realisere en positiv indtjening i selskabet.

Væsentlige risici knyttet til resultatforventningerne på kort sigt

Development-aktiviteter

Særligt det tidsmæssige aspekt er væsentligt for de resultater, der kan opnås, og hvis der sker tidsforskydninger i f.eks. indgåelse af salgsaftaler på projekter, eller afleveringstidspunktet for et konkret projekt udskydes, kan det medføre ændringer i resultatforventningerne.

Strædet, Køge

Koncernen er fortsat involveret i flere tvister, ligesom enkelte kommercielle forhold fortsat er uafklarede.

Der er reserveret hertil, men flere af forholdene er vanskelige at vurdere, og der er risiko for, at der kan komme afvigelser.

Væsentlige risici knyttet til resultatforventningerne på kort sigt

Salg af restaktiviteter

Outlet Arena Moravia i Tjekkiet er betinget solgt, men det vurderes ikke muligt at opfylde betingelserne for handlens gennemførelse inden den med køber aftalte tidsfrist.

Der er risiko for, at Agat Ejendomme skal igangsætte en ny salgsproces. I mellemtiden vil der blive arbejdet målrettet med drift og optimering af centret.

Udvikling i detailhandlen

Detailhandlen påvirkes i disse år af udviklingen i nethandel og af ændrede indkøbsmønstre hos forbrugerne.

Der er risiko for faldende indtjening i detailhandelsbranchen, hvilket kan medføre pres på lejeniveauer og øgede afkastkrav fra investorerne - forhold som vil kunne medføre negative værdireguleringer i koncernen.

Forretnings- områder

agat
ejendomme



Ejendomsportefølje

De væsentligste aktiver i porteføljen:



Sillebroen Shopping
Frederikssund



Broen Shopping
Esbjerg



Ringsted Outlet
Ringsted



Galeria Sandecja
Nowy Sącz, Polen

Den positive udvikling i første halvår 2019/20 er drevet af en bedre udlejningssituation i centrene.

Ringsted Outlet og Amerika Plads, p-kælder er udbudt til salg. Lokalplan til udvidelse af Ringsted Outlet med op til 10.000 m² er godkendt i byrådet i september 2019.

4,7 % i forventet årligt direkte afkast af porteføljen

EBVAT i første halvår 2019/20 på DKK 10,8 mio.

Samlet portefølje på DKK 1,4 mia.

Vægtet udlejningsgrad på 95 %.

91 % af porteføljen udgøres af butiksejendomme.

Ejendomsportefølje

Ejendom	Areal i m ²	Ejerandel	Aktuel udlejnings- grad	Kundetal (YTD '19-'18)	Omsætn. i centret (YTD '19-'18)
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	95 %	▲	▼
BROEN Shopping, Esbjerg	32.800	35 %	94 %	▲	▲
Ringsted Outlet	13.200	50 %	96 %	▲	▲
Amerika Plads, p- kælder	32.000	50 %	n/a	-	-
Retailpark, Aabenraa	3.200	100 %	81 %	-	-
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	100 %	-	-
Galeria Sandecja, Nowy Sącz	17.500	100 %	98 %	▼	▲

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

Ledelsen ønsker at anvende provenuet fra salg af de to ejendomme, Ringsted Outlet og Amerika Plads, p-kælder, til nedbringelse af gæld og til geninvestering i projekter og ejendomme med henblik på at ændre den segmentmæssige risikospredning i ejendomsporteføljen.

Development

Afleverede/solgte projekter i første halvår 2019/20:

- ❖ Retailpark på 8.100 kvm. i Södertälje, Sverige.
- ❖ Udviklingsprojekt i Hässleholm på projektstadiet.
- ❖ Lejligheder på Beddingen 7, Østre Havn, Aalborg



Interiør, Beddingen 7,
Østre Havn, Aalborg.

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.



Restaktiviteter

Det betingede salg af Outlet Arena Moravia er udfordret af, at betingelserne ikke forventes opfyldt inden den med køber aftalte tidsfrist. Der er risiko for, at en ny salgsproces skal igangsættes.

Bielany, Polen, forventes at generere betydelig likviditet ultimo året.

De svenske aktiviteter er med virkning fra 1. juli 2019 overført til restaktiviteter.

Bogført værdi af projekter i restaktiviteter udgør DKK 358,3 mio.



De to væsentligste aktiver under restaktiviteter.

agat
ejendomme

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 koncernregnskabets note 3, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2018/19.