

DELÅRSRAPPORT

1. kvartal 2024/25

13. juni 2024

Delårsrapport for perioden 1.2.2024-30.4.2024

Agat Ejendomme A/S • Mølleå 1, 2. 4. • 9000 Aalborg • Danmark

CVR-nr. 24256782 • www.agat.dk

agat
ejendomme

RESUMÉ

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) for 1. kvartal 2024/25 udgør DKK 1,5 mio. mod DKK 2,2 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK 4,8 mio. mod DKK 2,5 mio. i samme periode året før.

Driften af koncernens ejendomsportefølje bidrager med et positivt resultat på DKK 3,4 mio. mod DKK 2,8 mio. (like for like) i samme periode året før. Nettolejeindtægterne udgør i 1. kvartal 2024/25 DKK 11,8 mio. mod DKK 10,0 mio. (like for like) i sammenligningsperioden. Nettolejeindtægterne på koncernens nuværende ejendomsportefølje er således steget med ca. 18 %, hvor særligt koncernens tjekkiske outletcenter bidrager til denne positive udvikling. Ledelsen er tilfreds med den underliggende drift af koncernens ejendomsportefølje.

Periodens værdireguleringer udgør netto DKK 0,5 mio. Der er ikke ændret afkastkrav i perioden.

Balancen udgør pr. 30. april 2024 DKK 863,8 mio. mod DKK 868,1 mio. pr. 31. januar 2024. Egenkapitalen udgør DKK 337,5 mio. og svarer til en soliditet på 39,1 %. Ejendomsporteføljen udgør 90,7 % af koncernens balance.

Broen Shopping, der i dag ejes i et joint venture mellem CapMan Nordic Real Estate (65 %) og Agat Ejendomme (35 %), er udbudt til salg i markedet. Afhængigt af prisen forbliver Agat Ejendomme gerne medejer og fortsætter også gerne med at varetage udlejning, administration og asset management af centret. Såfremt Agat Ejendomme deltager i en ny ejerkonstellation, vil ledelsen undersøge mulighederne for at øge koncernens ejerandel i centret under forudsætning af, at den nødvendige finansiering kan tilvejebringes.

FORVENTNINGER TIL 2024/25 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) på DKK 0-5 mio. for regnskabsåret 2024/25.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 7-12 mio. og
- Et resultat før skat af restaktiviteterne på i niveauet DKK -7 mio.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 7.

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

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	1. kvartal 2024/25	1. kvartal 2023/24	Hele året 2023/24
Hovedtal			
Nettoomsætning	18,8	21,8	238,7
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,5	-0,2	-59,7
Bruttoresultat	9,1	1,8	-11,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	3,1	1,4	-32,6
Resultat af primær drift (EBIT)	7,9	-2,0	-63,3
Finansiering m.v.	-3,1	5,4	14,0
Resultat før skat	4,8	3,4	-49,3
Periodens resultat	4,8	2,5	-50,1
Periodens totalindkomst	5,2	2,6	-62,0
Samlet balance	863,8	1.078,1	868,1
Investeringsejendomme	413,0	474,3	412,0
Projektportefølje	222,3	338,8	223,4
Egenkapital	337,5	396,9	332,3
Periodens pengestrøm	-6,4	-31,6	-16,2
Netto rentebærende gæld, ultimo	370,5	458,3	369,9
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning (ROE)*	5,8 %	2,5 %	-13,8 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	39,1 %	36,8 %	38,3 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	2,9	3,4	2,8
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,6	0,6	0,6
Antal aktier, ultimo	117.783.335	117.783.335	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,0	0,0	-0,4
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	1,6	2,0	1,7

*) 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 2023/24, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

STRATEGISK FOKUS

Agat Ejendomme A/S' primære aktivitet er ejerskab og drift af fem ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør 90,7 % af koncernens balance.

Restaktiviteter, der udgør 9,3 % af koncernens balance, består af koncernens øvrige aktiviteter, primært grunde, som alle ønskes afhændet snarest muligt.

Bestyrelsen og direktionen er bevidst om, at Agat Ejendomme på flere områder fortsat er udfordret strategisk. Bestyrelsen og direktionen ønsker den bedste værdiskabelse for selskabets aktionærer, og for nuværende anses den bedste strategi herfor fortsat at være følgende:

- Løbende at forbedre driften i ejendomsporteføljen.
- Fortsat at afvikle restaktiviteterne.

For nærmere beskrivelse heraf, herunder også det strategiske fokus i 2024/25 for de to forretningsområder, henvises til koncernens årsrapport 2023/24.

RESULTATOVERBLIK FOR 1. KVARTAL 2024/25

Driften af koncernens ejendomsportefølje bidrager med et positivt resultat på DKK 3,4 mio. mod DKK 2,8 mio. (like for like) i samme periode året før. Ledelsen er tilfreds med driften af koncernens ejendomsportefølje.

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) for 1. kvartal 2024/25 udgør DKK 1,5 mio. mod DKK 2,2 mio. i sammenligningsperioden. Periodens resultat udgør DKK 4,8 mio. mod DKK 2,5 mio. i 1. kvartal 2023/24.

Periodens værdireguleringer udgør netto DKK 0,5 mio. Der er ikke ændret afkastkrav i perioden.

Fordelt på forretningsområder kan 1. kvartal 2024/25 opsummeres således:

PERIODENS RESULTAT FØR SKAT (OG FØR SKAT AF RESULTAT AF JOINT VENTURES) (DKK MIO.)	
3,9	-1,9
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter
FORRETNINGSOMRÅDERNES ANDEL AF KONCERNBALANCEN	
90,7%	9,3%
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter
EGENKAPITALBINDING I FORRETNINGSOMRÅDERNE (DKK MIO.)	
274,9	62,6
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter

Resultatet er fordelt som følger:

Segment	1/2-30/4- 2024	Guidance 2024/25	1/2-30/4- 2023
Ejendomsportefølje	3,4	7 – 12	3,9
Restaktiviteter	-1,9	-7	-1,7
Resultat før værdireguleringer og skat	1,5	0 – 5	2,2
Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporteføljen, netto *)	0,5	-	1,5
Resultat før skat og før skat indeholdt i resultat af joint ventures	2,0	-	3,7
Skat af resultat i joint ventures	2,8	-	-0,3
Resultat før skat	4,8	-	3,4

*) Q1 2023/24: inkl. kursgevinst på kreditinstitutgæld på DKK 8,1 mio.

EJENDOMSPORTEFØLJE

Driften af koncernens ejendomsportefølje bidrager med et positivt resultat på DKK 3,4 mio. mod DKK 2,8 mio. (like for like) i samme periode året før. Ledelsen er tilfreds med den underliggende drift af koncernens ejendomsportefølje.

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 1. kvartal 2024/25 DKK 3,9 mio., fordelt med DKK 3,4 mio. i drift og netto DKK 0,5 mio. i værdireguleringer.

DRIFT

Nettolejeindtægterne udgør i 1. kvartal 2024/25 DKK 11,8 mio. mod DKK 11,7 mio. i sammenligningsperioden. Agat Ejendomme solgte i januar 2024 det polske shoppingcenter Galeria Sandecja og koncernens retailpark i Aabenraa, hvorfor nettolejeindtægterne ikke er direkte sammenlignelige. Korrigeret for de solgte ejendomme udgør nettolejeindtægterne i sammenligningsperioden DKK 10,0 mio. I forhold til 1. kvartal 2023/24 er nettolejeindtægterne på koncernens nuværende ejendomsportefølje således forbedret med ca. 18 %, hvor særligt koncernens tjekkiske outletcenter bidrager til denne positive udvikling.

Driften af ejendomsporteføljen udgør DKK 3,4 mio. mod DKK 3,9 mio. i samme periode året før. Korrigeret for solgte ejendomme udgør driftsresultatet i porteføljen i 1. kvartal 2023/24 DKK 2,8 mio. Stigningen i de underliggende nettolejeindtægter opvejes delvist af højere finansieringsudgifter.

Både besøgstal og omsætning i 2024 i to af koncernens centre viser en positiv udvikling sammenlignet med 2023. Et enkelt center er påvirket af sværere tilkørselsforhold på grund af omfattede vejarbejde i området, hvorfor besøgstal og omsætning i dette center ikke helt er på niveau med 2023.

Ejendomsporteføljen har en udlejningsgrad på 90 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butikssegmentet, er der en væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen.

RESULTAT OG BALANCE

Resultatet i 1. kvartal 2024/25 for ejendomsporteføljen kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	Q1 2024/25	Q1 2023/24
Nettolejeindtægter	8,5	8,4
Nettolejeindtægter, JV	3,3	3,3
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	11,8	11,7
Bruttoresultat i øvrigt	0,2	1,0
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	12,0	12,7
Overhead-omkostninger, inkl. JV	3,1	4,3
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT) *)	8,9	8,4
Finansieringsudgifter, netto	-3,0	-2,5
Finansieringsudgifter, netto, JV	-2,5	-2,0
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) *)	3,4	3,9
Værdireguleringer *)	0,5	-6,6
Kursgevinst på kreditinstitutgæld	0,0	8,1
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	3,9	5,4
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	2,8	-0,3
Resultat før skat	6,7	5,1

*) 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.

DKK mio.	30.4.24	31.1.24
Balancesum	783,8	786,2
Egenkapitalbinding	274,9	270,1

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen udgør pr. 30. april 2024 DKK 820,7 mio. fordelt således:

DKK mio.	30.4.24	31.1.24
Investerings ejendomme (I)	413,0	412,0
Færdigopførte ejendomme (F)	176,2	176,0
Ejendomme i joint ventures	231,5	231,7
I alt	820,7	819,7
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	97,2 %	97,2 %
Retail i øvrigt	1,0 %	1,0 %
Boliger	1,8 %	1,8 %

Ejendomsporteføljen består pr. 30. april 2024 af følgende ejendomme fordelt på i alt 73.750 m²:

Ejendom	Klassifikation	Areal (m ²)	Ejerandel	Udlejningsgrad	Anvendt afkastkrav
Sillebroen Shopping, Frederikssund	Inv.ejd.	26.400	100 %	91 %	6,90 %
BROEN Shopping, Esbjerg (joint venture)	Inv.ejd.	32.800	35 %	94 %	6,50 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	Inv.ejd.	600	100 %	84 %	5,00 %
Butiksejendom, Brønderslev	Færdigopf.	1.200	100 %	52 %	9,25 %
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	Færdigopf.	12.750	100 %	84 %	7,75 %

Sillebroen Shopping, Frederikssund

Udlejningsgraden i centret udgør 91 %. Væsentlige lejere er bl.a. Kvickly, Nordisk Film, Sats, H&M, Matas, Bog & Idé og Café Vivaldi. Af nyere lejere kan nævnes bl.a. Name It, Change og dametøjsbutikken Charlotte.

Agat Ejendomme har arbejdet med at opnå mulighed for på længere sigt at kunne udvide ejendommen med ca. 4.000 m² boliger, og lokalplanen, der muliggør dette, blev vedtaget den 8. maj 2024.

Ledelsen har endvidere igangsat projekt "Sillebroen, version 2.0". Centret, der er knap 15 år gammelt, trænger til en opgradering på flere områder, og arbejdet hermed er påbegyndt, så centret fortsat kan fremstå relevant og tidssvarende for både lejere og de besøgende i centret.

BROEN Shopping, Esbjerg

Udlejningsgraden i centret udgør 94 %. De største lejere er bl.a. Kvickly, Nordisk Film, PureGym, H&M, Kings & Queens, Burger King, Flammen, Café Vivaldi og Bahne. Af nyere lejere kan nævnes bl.a. Matas, Bog & Idé/Legekæden, Vero Moda og Jack & Jones. Der arbejdes videre med at styrke udlejningssituationen i centret yderligere, og der er fortsat interesse fra potentielle nye lejere.

Ejendommen, der i dag ejes i et joint venture mellem CapMan Nordic Real Estate (65 %) og Agat Ejendomme (35 %), er udbudt til salg i markedet. Afhængigt af prisen forbliver Agat Ejendomme gerne medejer og fortsætter også gerne med at varetage udlejning, administration og asset management af centret. Såfremt en investor ønsker at overtage ejendommen 100 %, kan Agat Ejendomme blive tvunget til at sælge sin ejerandel med.

Såfremt Agat Ejendomme deltager i en ny ejerkonstellation, vil ledelsen undersøge mulighederne for at øge koncernens ejerandel i centret under forudsætning af, at den nødvendige finansiering kan tilvejebringes.

Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Udlejningsgraden udgør aktuelt 84 %. Flere internationale brands er repræsenteret i centret, bl.a. Adidas, Puma, Tommy Hilfiger, Gant, GUESS og Levi's. Senest er der indgået lejekontrakt med Skechers, som åbner i centret medio 2024. Supermarkeds-kæden BILLA åbnede butik i centret i november 2023, hvilket har medført et betydeligt forøget besøgstal i centret. Der er fortsat fokus på at styrke udlejningssituationen i centret.

RESTAKTIVITETER

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består pr. 30. april 2024 af fire grunde/projekter i Danmark, to grunde i Polen og en grund i Letland. Grundene ønskes afhændet snarest muligt.

Resultat før skat af restaktiviteterne udgør DKK -1,9 mio. mod DKK -1,7 mio. i samme periode året før. Grundene genererer ingen løbende indtjening, hvorfor omkostningerne i restaktiviteter ikke kan dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Balancen udgør pr. 30. april 2024 DKK 80,0 mio. svarende til 9,3 % af koncernbalancen.

DKK mio.	Q1 2024/25	Q1 2023/24
Omsætning	2,1	0,4
Bruttoresultat	0,0	-0,1
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	-0,6	-0,5
Omkostninger	1,2	0,9
Resultat før skat	-1,9	-1,7

DKK mio.	30.4.24	31.1.24
Kapitalandele i joint ventures	17,9	18,3
Grunde	46,1	47,4
Balancesum	80,0	81,9
Egenkapitalbinding	62,6	62,2

Kapitalandele i joint ventures omfatter koncernens ejerandele i arealer på Østre Havn i Aalborg og SporbyenScandia i Randers.

Nedenfor er de tilbageværende grunde oplyst.

	Bogført værdi 30.4.24	Aktivitet
Grunde, Danmark	16,5	Omfatter 2 grunde med samlet 2-4.000 m ² byggeretter til butikker og boliger.
Grund, Bytom, Polen	15,4	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	4,4	Der er indgået betinget aftale om salg af ca. halvdelen af arealet. Salget er betinget af opnåelse af byggetilladelse til det påtænkte projekt. Restarealet er til salg via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	7,5	Grund til boligformål. Til salg via mægler.
Øvrige	2,3	
Restaktiviteter i alt	46,1	

FORVENTNINGER TIL 2024/25 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) på DKK 0-5 mio. for regnskabsåret 2024/25.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 7-12 mio. og
- Et resultat før skat af restaktiviteterne på i niveauet DKK -7 mio.

I resultatforventningerne indgår, at der ikke sker væsentlige ændringer i porteføljen, hverken i form af køb eller salg af ejendomme, herunder Broen Shopping.

Grundene i koncernens restaktiviteter genererer ingen løbende indtjening, og omkostningerne i restaktiviteterne kan derfor ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Desuden er den væsentligste del af grundene værdiansat til forventet netto-realiseringsværdi, og et eller flere grundsalg i 2024/25 forventes derfor ikke at kunne forbedre indtjeningen i restaktiviteter væsentligt.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

Ejendomsportefølje

En række faktorer kan påvirke besøgs- og omsætningstal i koncernens shopping- og outletcentre og eventuelt medføre en lavere indtjening i koncernens ejendomsportefølje end forventet. Usikkerhedsfaktorerne er bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, inflations- og renteutvikling, lønudvikling m.v. – alt sammen faktorer, der kan påvirke forbrugernes rådighedsbeløb og købelyst.

Restaktiviteter

Agat Ejendomme er fortsat involveret i enkelte tvister og retssager vedrørende projekter gennemført i tidligere år. Ledelsen har vurderet de enkelte forhold og på den baggrund indarbejdet reservationer til imødegåelse heraf. Forholdene er vanskelige at vurdere, og der er risiko for, at der kan komme afvigelser.

Ledelsen ønsker at afhænde aktiverne i restaktiviteter snarest muligt. Den væsentligste del af grundene er værdiansat til forventet nettorealiseringsværdi, og der er således risiko for, at et eller flere grundsalg kan ende med tab.

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

REGNSKABSBERETNING**RESULTAT**

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør i 1. kvartal 2024/25 DKK 1,5 mio. mod DKK 2,2 mio. i 1. kvartal 2023/24. Periodens resultat udgør DKK 4,8 mio. mod DKK 2,5 mio. i samme periode året før.

Omsætningen er realiseret med DKK 18,8 mio. mod DKK 21,8 mio. i sammenligningsperioden.

Bruttoresultatet udgør DKK 9,1 mio. mod DKK 1,8 mio. i samme periode året før. I bruttoresultatet indgår værdireguleringer af investeringsejendomme og nedskrivninger af øvrige ejendomme med netto DKK 0,5 mio. mod DKK -6,6 mio. i sammenligningsperioden.

Resultat af joint ventures udgør DKK 3,1 mio. mod DKK 1,4 mio. i sammenligningsperioden.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 4,3 mio. mod DKK 5,2 mio. i 1. kvartal 2023/24, svarende til en reduktion på ca. 17 %. Ledelsen har fortsat fokus på at reducere omkostningerne i koncernen i takt med, at forretningsomfanget reduceres.

Nettofinansieringsudgifterne udgør i 1. kvartal 2024/25 DKK 3,1 mio. mod en indtægt på DKK 5,4 mio. i samme periode året før, idet der i sammenligningsperioden indgår en kursgevinst på gæld til kreditinstitutter på DKK 8,1 mio.

BALANCE

Balancen udgør pr. 30. april 2024 DKK 863,8 mio. mod DKK 868,1 mio. pr. 31. januar 2024. Ejendomsporteføljen udgør 90,7 % af koncernens balance, mens restaktiviteter udgør 9,3 %.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 413,0 mio. mod DKK 412,0 mio. pr. 31. januar 2024. Periodens værdireguleringer af investeringsejendomme udgør netto DKK 0,5 mio.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 30. april 2024 DKK 128,6 mio. mod DKK 124,1 mio. pr. 31. januar 2024. Stigningen skyldes i al væsentlighed et positivt resultat i 1. kvartal 2024/25 i joint ventures.

Udsudte skatteaktiver udgør som pr. 31. januar 2024 DKK 15,4 mio. De udsudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Færdigopførte ejendomme og grunde udgør DKK 222,3 mio. mod DKK 223,4 mio. pr. 31. januar 2024.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 18,5 mio. mod DKK 18,7 mio. pr. 31. januar 2024. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Likvide beholdninger udgør DKK 34,6 mio. mod DKK 41,0 mio. pr. 31. januar 2024. Gæld til kreditinstitutter er i samme

periode nedbragt med DKK 5,5 mio. Koncernens likviditetsreserve inklusive uudnyttede kreditfaciliteter udgør pr. 30. april 2024 DKK 58,1 mio.

Koncernens egenkapital udgør pr. 30. april 2024 DKK 337,5 mio. mod DKK 332,3 mio. pr. 31. januar 2024. Ændringen svarer i al væsentlighed til periodens resultat. Soliditeten udgør 39,1 % mod 38,3 % pr. 31. januar 2024.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 30. april 2024 DKK 526,3 mio. mod DKK 535,8 mio. pr. 31. januar 2024. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 30. april 2024 DKK 370,5 mio. mod DKK 369,9 mio. pr. 31. januar 2024.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK -6,4 mio. mod DKK -31,6 mio. i sammenligningsperioden.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK 1,1 mio. mod DKK -0,6 mio. i sammenligningsperioden.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK -1,1 mio. mod DKK 2,6 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -6,4 mio., primært som følge af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter, mod DKK -33,6 mio. i samme periode året før.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsperiodens udløb, der i væsentligt omfang påvirker koncernens finansielle stilling.

RISIKOFORHOLD

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i koncernens årsrapport for 2023/24, hvortil henvises.

BESTYRELSEN

Bestyrelsen består efter afholdt ordinær generalforsamling den 23. april 2024 fortsat af fire medlemmer. Bestyrelsen er konstitueret med Peter Høltermand som formand og Karen Mosbech som næstformand. Bestyrelsen har herudover nedsat et egentligt revisionsudvalg bestående af tre medlemmer af bestyrelsen.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2024 til 30. april 2024 for Agat Ejendomme A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Delårsregnskaber som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2024 til 30. april 2024.

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

Aalborg, 13. juni 2024

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Høltermand
Bestyrelsesformand

Karen Birgitte Mosbech
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Robert Andersen

Resultatopgørelse

DKK mio.	Note	1. kvartal 2024/25	1. kvartal 2023/24	Hele året 2023/24
Nettoomsætning	4	18,8	21,8	238,7
Projektomkostninger		-10,2	-19,8	-190,1
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		0,5	-0,2	-59,7
Bruttoresultat		9,1	1,8	-11,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		3,1	1,4	-32,6
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		12,2	3,2	-43,7
Andre eksterne omkostninger		1,4	1,7	6,5
Personaleomkostninger		2,7	3,2	11,9
Resultat før finansiering og afskrivninger		8,1	-1,7	-62,1
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,2	0,3	1,2
Resultat af primær drift		7,9	-2,0	-63,3
Finansielle indtægter		1,1	10,0	34,4
Finansielle omkostninger		-4,2	-4,6	-20,4
Resultat før skat		4,8	3,4	-49,3
Skat af periodens resultat		0,0	0,9	0,8
Periodens resultat		4,8	2,5	-50,1
Resultat pr. aktie i DKK				
Resultat pr. aktie (EPS)		0,0	0,0	-0,4
Totalindkomstopgørelse				
Periodens resultat		4,8	2,5	-50,1
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		0,0	0,6	0,8
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		0,0	0,0	-11,8
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,4	-0,2	-0,5
Skat af anden totalindkomst		0,0	-0,3	-0,4
Periodens anden totalindkomst		0,4	0,1	-11,9
Periodens totalindkomst		5,2	2,6	-62,0

Balance

DKK mio.	Note	30.4.2024	31.1.2024
AKTIVER			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,1	0,2
Leasingaktiver		2,5	2,8
Materielle aktiver		2,6	3,0
Investeringsejendomme		413,0	412,0
Investeringsejendomme		413,0	412,0
Kapitalandele i joint ventures		47,1	44,0
Tilgodehavender hos joint ventures		78,2	77,4
Finansielle aktiver		125,3	121,4
Udsudte skatteaktiver		15,4	15,4
Andre langfristede aktiver		15,4	15,4
Langfristede aktiver		556,3	551,8
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Grunde, igangværende og færdige projekter		222,3	223,4
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		3,0	2,2
Tilgodehavender hos joint ventures		3,3	2,7
Andre tilgodehavender		3,5	3,6
Periodeafgrænsningsposter		18,3	19,7
Tilgodehavender		28,1	28,2
Andre værdipapirer og kapitalandele		4,0	5,0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	18,5	18,7
Likvide beholdninger	5	34,6	41,0
Kortfristede aktiver		307,5	316,3
Aktiver		863,8	868,1

Balance

DKK mio.	Note	30.4.2024	31.1.2024
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		117,8	117,8
Andre reserver	6	-32,6	-33,0
Overført resultat		252,3	247,5
Egenkapital		337,5	332,3
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		398,9	404,9
Leasingforpligtelser		9,9	10,8
Langfristede forpligtelser		408,8	415,7
Kreditinstitutter		82,6	82,0
Leverandørgæld		11,6	14,6
Forudbetalinger fra kunder		2,2	0,0
Anden gæld		11,0	13,4
Leasingforpligtelser		3,6	3,6
Periodeafgrænsningsposter		6,5	6,5
Kortfristede forpligtelser		117,5	120,1
Forpligtelser		526,3	535,8
Passiver		863,8	868,1

Egenkapitaloppgørelse

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2023	117,8	-21,1	297,6	394,3
Periodens resultat	0,0	0,0	2,5	2,5
Periodens anden totalindkomst	0,0	0,1	0,0	0,1
Periodens totalindkomst	0,0	0,1	2,5	2,6
Egenkapital pr. 30. april 2023	117,8	-21,0	300,1	396,9
Egenkapital pr. 1. februar 2024	117,8	-33,0	247,5	332,3
Periodens resultat	0,0	0,0	4,8	4,8
Periodens anden totalindkomst	0,0	0,4	0,0	0,4
Periodens totalindkomst	0,0	0,4	4,8	5,2
Egenkapital pr. 30. april 2024	117,8	-32,6	252,3	337,5

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	1. kvartal 2024/25	1. kvartal 2023/24	Hele året 2023/24
Resultat af primær drift	7,9	-2,0	-63,3
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-3,1	-1,4	32,6
Værdireguleringer investeringsejendomme	-0,5	0,2	59,7
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,2	0,3	1,1
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	0,0	6,4	37,4
Hensatte forpligtelser	0,0	0,0	-45,0
Regulering af afskrivninger af leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet	0,2	0,1	-2,9
Kursreguleringer	0,3	-0,2	-0,2
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	1,2	-0,2	84,3
Ændringer i tilgodehavender	0,7	-1,4	12,3
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,0	0,8	0,8
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-0,6	0,0	-2,7
Ændring i deponerings- og sikringskonti	0,2	2,3	5,8
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-3,2	-1,7	-4,8
Pengestrøm fra primær drift	3,3	3,2	115,1
Betalte renter m.v.	-3,3	-5,2	-19,9
Modtagne renter m.v.	1,1	1,6	3,9
Betalt selskabsskat	0,0	-0,2	0,6
Pengestrøm fra driftsaktivitet	1,1	-0,6	99,7
Investering i investeringsejendomme	-0,4	-0,1	-0,5
Salg af investeringsejendomme	0,0	3,3	6,5
Salg af joint ventures	0,0	0,8	0,9
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-0,8	-1,7	-3,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,1	0,3	0,3
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-1,1	2,6	4,0
Nedbringelse af langfristet finansiering	-5,0	-7,5	-23,3
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-0,5	-25,0	-92,6
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-0,9	-1,1	-4,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-6,4	-33,6	-119,9
Periodens pengestrøm	-6,4	-31,6	-16,2
Likvider, primo	41,0	57,2	57,2
Likvider, ultimo	34,6	25,6	41,0

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. Agat Ejendomme A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

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 den 1. februar 2024 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. februar 2024 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke påvirket indregning og måling.

Den i delårsregnskabet anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2023/24. Regnskabspraksis er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. For en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis henvises til Agat Ejendommens årsrapport for 2023/24.

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. De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2023/24, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

Note 3. Segmentoplysninger

Koncernen har to forretningsområder, som omfatter:

- Ejendomsportefølje
- 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 tjekkiske outlet Outlet Arena Moravia i Ostrava.

Restaktiviteter omfatter koncernens øvrige aktiviteter, der alle er under udfasning, herunder grunde i Danmark, Polen og Letland.

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
1. kvartal 2024/25:			
Nettoomsætning	16,7	2,1	18,8
Bruttoresultat	9,1	0,0	9,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	3,7	-0,6	3,1
Omkostninger	3,1	1,2	4,3
Resultat af primær drift	9,7	-1,8	7,9
Finansieringsudgifter, netto	3,0	0,1	3,1
Resultat før skat	6,7	-1,9	4,8
Investeringsejendomme	413,0	0,0	413,0
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	176,2	46,1	222,3
Segmentaktiver	783,8	80,0	863,8
Segmentforpligtelser	508,9	17,4	526,3

Koncernregnskab

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
1. kvartal 2023/24:			
Nettoomsætning	21,4	0,4	21,8
Bruttoresultat	1,9	-0,1	1,8
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	1,9	-0,5	1,4
Omkostninger	4,3	0,9	5,2
Resultat af primær drift	-0,5	-1,5	-2,0
Finansieringsudgifter, netto (indtægt)	-5,6	0,2	-5,4
Resultat før skat	5,1	-1,7	3,4
Investeringsejendomme	474,3	0,0	474,3
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	269,4	69,4	338,8
Segmentaktiver	968,6	109,5	1.078,1
Segmentforpligtelser	614,1	67,1	681,2

Note 4. Omsætning

DKK mio.	1. kvartal 2024/25	1. kvartal 2023/24
Salg af projekter og ejendomme	1,5	0,1
Salg af tjenesteydelser	0,4	0,4
Lejeindtægter	16,9	21,3
I alt	18,8	21,8

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

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
1. kvartal 2024/25:			
Lejeindtægter	16,4	0,0	16,4
Salg af tjenesteydelser	0,3	0,0	0,3
Ejendomsportefølje i alt	16,7	0,0	16,7
Salg af projekter	0,0	1,5	1,5
Lejeindtægter	0,5	0,0	0,5
Salg af tjenesteydelser	0,1	0,0	0,1
Restaktiviteter i alt	0,6	1,5	2,1
Nettoomsætning i alt	17,3	1,5	18,8

1. kvartal 2023/24:			
Lejeindtægter	21,1	0,0	21,1
Salg af tjenesteydelser	0,3	0,0	0,3
Ejendomsportefølje i alt	21,4	0,0	21,4
Salg af projekter	0,0	0,1	0,1
Lejeindtægter	0,2	0,0	0,2
Salg af tjenesteydelser	0,1	0,0	0,1
Restaktiviteter i alt	0,3	0,1	0,4
Nettoomsætning i alt	21,7	0,1	21,8

Note 5. Likviditetsreserver

DKK mio.	30.4.2024	31.1.2024
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	34,6	41,0
Uudnyttede kreditfaciliteter	5,0	5,0
I alt	39,6	46,0
Deponerede midler til senere frigivelse	18,5	18,7
Likviditetsreserve i alt	58,1	64,7

Note 6. Andre reserver

DKK mio.	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2023	-2,2	-18,9	-21,1
Anden totalindkomst:			
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,6	0,6
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-0,2	0,0	-0,2
Skat af anden totalindkomst	0,0	-0,3	-0,3
Anden totalindkomst i alt	-0,2	0,3	0,1
Andre reserver pr. 30. april 2023	-2,4	-18,6	-21,0
Andre reserver pr. 1. februar 2024	-2,7	-30,3	-33,0
Anden totalindkomst:			
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,4	0,0	0,4
Anden totalindkomst i alt	0,4	0,0	0,4
Andre reserver pr. 30. april 2024	-2,3	-30,3	-32,6

Note 7. Ændringer i eventualaktiver og eventualforpligtelser

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

Note 8. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi (Dagsværdihierarki: Niveau 3).

Anvendt regnskabspraksis, værdiansættelsesmetoder og følsomheder vedrørende dagsværdimålingen af investeringsejendomme er uændrede i forhold til koncernens årsrapport 2023/24.

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 oplysninger vedrørende finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, som fremgår af koncernens årsrapport 2023/24.

Note 9. Transaktioner med nærtstående parter

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter omfatter følgende:

- Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)
- Joint ventures

DKK mio.	30.4.2024	31.1.2024	30.4.2023
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelshonorar	0,3	1,4	0,3
Vederlag m.v., direktion	1,0	4,1	1,1
Joint ventures:			
Honorarindtægter	0,4	1,4	0,3
Renteindtægter	0,9	3,4	0,8
Tilgodehavender (saldo)	81,5	80,1	75,8

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2024. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i Q1 2024/25 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1 2023/24: DKK 0 mio.).

Note 10. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb indtrådt begivenheder, som i væsentligt omfang påvirker koncernens finansielle stilling.