

Agat Ejendomme foretager værdireguleringer og hensættelse affødt af udviklingen omkring coronavirus (COVID-19)

Resumé:

- *Siden corona-krisen begyndte i januar 2020 har den nu udviklet sig til en pandemi, hvilket vil påvirke erhvervslivet negativt i almindelighed og detailhandelen negativt i særdeleshed, og det vil dermed også påvirke værdien af Agat Ejendomes beholdning af shoppingcentre i betydeligt omfang. Ledelsen har som følge heraf revurderet forudsætningerne for værdiansættelsen og foretaget en negativ værdiregulering af centre med DKK 125 mio. baseret på en forventet lavere NOI i indeværende år kombineret med et mere forsigtigt syn på de kommende år.*
- *Ledelsen har tilsvarende hensat yderligere DKK 40 mio. til risici på Strædet-projektet i Køge som følge af konsekvenserne af COVID-19.*
- *Resultatet før skat for regnskabsåret 2019/20 vil efter ovenstående værdireguleringer og hensættelse udgøre minus 163,2 mio. DKK.*
- *Før de beskrevne reguleringer var resultatet før skat DKK 1,8 mio., hvilket var i tråd med de senest udmeldte resultatforventninger på DKK 0-10 mio. før skat.*
- *Med baggrund i den nuværende krise finder ledelsen det aktuelt meget vanskeligt at give resultatforventninger til regnskabsåret 2020/21, og ledelsen har således valgt p.t. at suspendere en udmelding herom.*
- *Koncernens soliditet udgør pr. 31. januar 2020 32,5%.*
- *Selskabets årsrapport offentliggøres fortsat den 24. marts 2020.*

Coronavirus vurderes at få betydelig effekt på driften og værdien af shoppingcentre – og ledelsen foretager værdireguleringer og hensættelser på samlet DKK 165,0 mio.

Agat Ejendomme er hel eller delvis ejer af tre shoppingcentre samt to outletcentre. Udviklingen omkring COVID-19, startende omkring årsskiftet i Kina og med påvirkninger i Europa fra januar 2020, har gennem den seneste periode medført en kraftigt faldende omsætning i centrene og dermed hos de lejere, der skal betale huslejen. Udviklingen er desværre løbende forværret, og som en konsekvens af politiske tiltag i de enkelte lande er alle koncernens centre, bortset fra Ringsted Outlet, nu alene åbent for handel med dagligvarer og øvrige daglige fornødenheder.

Længden af denne krise er uvis, men det er ledelsens forventning, at den umiddelbare effekt er markant, og at der ligeledes må forventes en længerevarende effekt. Erhvervslivet i almindelighed og detailhandelen i særdeleshed forventes at få økonomisk sværere vilkår på kort og mellemlangt sigt som følge af konsekvenserne af COVID-19. Ledelsen forventer, at det vil give behov for flere lejerabatter til lejerne end hidtil forventet, en sværere udlejning og dermed større tomgang i centrene end hidtil forventet, ligesom lejernes evne til at præstere lejebetaling generelt forventes svækket. Alt i alt betyder det en lavere nettoglejendtgægt nu og fremover på flere af koncernens centre, og den forøgede risiko betyder, at afkastkrav til det enkelte center i flere tilfælde vurderes forhøjet. Konsekvensen af denne fornyede vurdering er en lavere værdiansættelse af hovedparten af koncernens hel- eller delejede centre som følger:

- 1) Centre, klassificeret som investeringsejendomme, værdiansat på basis af 10-årig DCF-model:
 - a) Sillebroen Shopping, Frederikssund – værdireguleres ned med DKK 55,0 mio.
 - b) 35% ejerandel i BROEN Shopping, Esbjerg – værdireguleres ned med DKK 25,0 mio.

2) Centre, klassificeret som varebeholdning:

- c) Galleria Sandecja, Nowy Sacz i Polen – nedskrives med DKK 15 mio.
- d) Outlet Arena Moravia, Tjekkiet – nedskrives med DKK 30 mio.

Den samlede negative værdiregulering af de pågældende centre svarer til ca. 10 % af koncernens hidtidige bogførte værdi af centrene.

Nedskrivningen af værdien af Outlet Arena Moravia er relativ stor i forhold til centrets størrelse og værdi. Dette skyldes, at centret er relativt nyt med åbning i november 2018, hvorfor centret fortsat er under indkøring. Centret vurderes således følsom over for den aktuelle nedlukning af størstedelen af centret, og der kan gå længere tid, førend kundeflow og omsætning er genetableret.

Ud over de beskrevne centre ejer koncernen halvdelen af Ringsted Outlet, der fortsat er inde i en meget positiv udvikling. Således opretholdes værdiansættelsen af dette aktiv, der er klassificeret som varebeholdning og bogført til kostpris.

Med baggrund i den ekstraordinære situation afledt af COVID-19, har ledelsen endvidere fundet behov for at hensætte yderligere DKK 40 mio. til risici vedrørende projektet Strædet i Køge, hvor omsætningsfaldet i detailhandlen også kan få indvirkning for Agat Ejendomme.

Som en konsekvens af ovenstående værdireguleringer og hensættelser finder ledelsen det relevant at fremrykke oplysninger om enkelte hovedtal fra årsrapporten, og således oplyses følgende:

- Resultatet før skat for regnskabsåret 2019/20 vil efter ovenstående værdireguleringer og hensættelser udgøre minus 163,2 mio. DKK.
- Før de beskrevne reguleringer var resultatet før skat DKK 1,8 mio., hvilket var i tråd med de senest udmeldte resultatforventninger på DKK 0-10 mio. før skat.
- Koncernens soliditet udgør pr. 31. januar 2020 32,5%.

Selve nedskrivningerne og de negative værdireguleringer har ingen umiddelbar likviditetseffekt, mens manglende lejeindtægter m.v. medfører lavere likviditetsindgange for koncernen på kort og mellemlangt sigt.

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

Ovenstående forhold og uddybninger i øvrigt til regnskabsåret 2019/20 vil foreligge med offentliggørelse af selskabets årsrapport den 24. marts 2020.

Kontakt detaljer:

Adm. direktør Robert Andersen
Tel.: +45 88961010