

# DELÅRSRAPPORT

## 1. kvartal 2023/24

15. juni 2023

Delårsrapport for perioden 1.2.2023-30.4.2023

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

CVR-nr. 24256782 • [www.agat.dk](http://www.agat.dk)

**agat**  
ejendomme

## RESUMÉ

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør DKK 2,2 mio. mod DKK 0,0 mio. samme periode året før.

Periodens resultat udgør DKK 2,5 mio. mod DKK 0,4 mio. i sammenligningsperioden.

Det samlede resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) på DKK 3,7 mio. er drevet af et positivt driftsresultat i ejendomsporteføljen på DKK 3,9, et resultat i restaktiviteter på DKK -1,7 mio. og værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporteføljen på netto DKK 1,5 mio.

Balancen udgør pr. 30. april 2023 DKK 1.078,1 mio., og egenkapitalen udgør DKK 396,9 mio. svarende til en soliditet på 36,8 %.

### EJENDOMSPORTEFØLJE

Ejendomsporteføljen udgør 89,8 % af koncernens balance.

Nettolejeindtægterne udgjorde i 1. kvartal 2023/24 DKK 11,7 mio. mod DKK 14,3 mio. i sammenligningsperioden. Agat Ejendomme solgte med virkning pr. 31. januar 2023 sin ejerandel i Ringsted Outlet, og nettolejeindtægterne er derfor ikke direkte sammenlignelige, idet sammenligningsperioden indeholder nettolejeindtægter fra Ringsted Outlet. Korrigeret for Ringsted Outlet udgør nettolejeindtægterne i sammenligningsperioden DKK 11,4 mio.

Driften af centrene er i 1. kvartal 2023/24 på niveau med samme periode sidste år, og på både besøgstal og omsætning i centrene viser koncernens centre generelt en positiv udvikling sammenlignet med tilsvarende måneder i 2022/23.

### FORVENTNINGER TIL 2023/24 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat for regnskabsåret 2023/24 et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 0-5 mio.

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 8.

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

**agat**  
ejendomme

### Udtalelser om fremtiden

De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport for Agat Ejendomme A/S, 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 koncernregnskabsnote 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2022/23.

## Hoved- og nøgletal for koncernen

| DKK mio.                                     | 1. kvartal<br>2023/24 | 1. kvartal<br>2022/23 | Hele året<br>2022/23 |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>HOVEDTAL</b>                              |                       |                       |                      |
| Nettoomsætning                               | 21,8                  | 21,3                  | 178,5                |
| Værdiregulering investeringsejendomme, netto | -0,2                  | 1,1                   | -25,3                |
| Bruttoresultat                               | 1,8                   | 6,8                   | -38,9                |
| Indtægter af kapitalandele i joint ventures  | 1,4                   | 3,8                   | -17,5                |
| Resultat af primær drift (EBIT)              | -2,0                  | 5,2                   | -76,4                |
| Finansiering m.v.                            | 5,4                   | -4,8                  | 15,1                 |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>3,4</b>            | <b>0,4</b>            | <b>-61,3</b>         |
| Periodens resultat                           | 2,5                   | 0,4                   | -63,9                |
| Periodens totalindkomst                      | 2,6                   | 0,5                   | -63,8                |
| Samlet balance                               | 1.078,1               | 1.451,2               | 1.118,9              |
| Investeringsejendomme                        | 474,3                 | 507,4                 | 477,7                |
| Projektportefølje                            | 338,8                 | 438,5                 | 344,4                |
| <b>Egenkapital</b>                           | <b>396,9</b>          | <b>458,6</b>          | <b>394,3</b>         |
| Periodens pengestrøm                         | -31,6                 | 15,7                  | 55,7                 |
| Netto rentebærende gæld, ultimo              | 458,3                 | 708,0                 | 465,8                |
| <b>NØGLETAL</b>                              |                       |                       |                      |
| Egenkapitalforrentning (ROE)*)               | 2,5 %                 | 0,4 %                 | -15,0 %              |
| Soliditetsgrad (egenkapital)                 | 36,8 %                | 31,6 %                | 35,2 %               |
| Indre værdi i DKK pr. aktie                  | 3,4                   | 3,9                   | 3,3                  |
| Kurs/indre værdi (P/BV)                      | 0,6                   | 0,5                   | 0,6                  |
| Antal aktier, ultimo                         | 117.783.335           | 117.783.335           | 117.783.335          |
| Resultat i DKK pr. aktie (EPS)               | 0,0                   | 0,0                   | -0,5                 |
| Udbytte i DKK pr. aktie                      | 0                     | 0                     | 0                    |
| Børskurs i DKK pr. aktie                     | 2,0                   | 2,0                   | 1,9                  |

\*) 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 2022/23, 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 ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør knap 90,0 % af koncernens balance.

Som oplyst i årsrapporten 2022/23 er bestyrelsen og direktionen 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 at være følgende:

- Fuld fokus på at forbedre NOI i ejendomsporteføljen.
- Løbende at tilpasse omkostningerne i koncernen til forretningsomfanget.
- Løbende at afvikle restaktiviteterne.

Sideløbende hermed vil ledelsen undersøge de strategiske muligheder for at øge værdiskabelsen for selskabets aktionærer, herunder om hele eller dele af koncernens aktiviteter med fordel kan sælges.

For nærmere beskrivelse heraf, herunder også det strategiske fokus i 2023/24 for de to forretningsområder, henvises til koncernens årsrapport 2022/23.

## RESULTATOVERBLIK FOR 1. KVARTAL 2023/24

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) for 1. kvartal 2023/24 udgør DKK 2,2 mio. mod DKK 0,0 mio. i samme periode året før.

Periodens resultat udgør DKK 2,5 mio. mod DKK 0,4 mio. i sammenligningsperioden.

Det samlede resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) på DKK 3,7 mio. er drevet af et positivt driftsresultat i ejendomsporteføljen på DKK 3,9 mio., et resultat i restaktiviteter på DKK -1,7 mio. og værdireguleringer og nedskrivninger i ejendomsporteføljen på netto DKK 1,5 mio., jf. senere omtale.

Resultatet er fordelt som følger:

| Segment   | 1/2-<br>30/4-23 | Guidance<br>2022/23 | 1/2-<br>30/4-22 |
|---|-----------------|---------------------|-----------------|
| Ejendomsportefølje  | 3,9             | 7 - 12              | 4,0             |
| Restaktiviteter   | -1,7            | -7                  | -4,0            |
| <b>Resultat før værdireguleringer og skat</b>                               | <b>2,2</b>      | <b>0 - 5</b>        | <b>0,0</b>      |
| Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporteføljen, netto *)                   | 1,5             | -                   | 0,9             |
| <b>Resultat før skat og før skat indeholdt i resultat af joint ventures</b> | <b>3,7</b>      | <b>-</b>            | <b>0,9</b>      |
| Skat af resultat i joint ventures   | -0,3            | -                   | -0,5            |
| <b>Resultat før skat</b>  | <b>3,4</b>      | <b>-</b>            | <b>0,4</b>      |

\*) inkl. kursgevinst på kreditinstitutgæld på DKK 8,1 mio. vedrørende Galeria Sandecja, Polen, hvor aftalen med banken medfører, at gælden nedskrives til aktivernes værdi i selskabet, jf. omtalen på side 5.

Fordelt på forretningsområder kan 1. kvartal 2023/24 opsummeres således:

### PERIODENS RESULTAT FØR SKAT (OG FØR SKAT AF RESULTAT AF JOINT VENTURES) I Q1 2023/24 (DKK MIO.)

**5,4**

Ejendomsportefølje

**-1,7**

Restaktiviteter

### FORRETNINGSOMRÅDERNES ANDEL AF KONCERNBALANCEN

**89,8%**

Ejendomsportefølje

**10,2%**

Restaktiviteter

### EGENKAPITALBINDING I FORRETNINGSOMRÅDERNE (DKK MIO.)

**354,5**

Ejendomsportefølje

**42,4**

Restaktiviteter

## EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 1. kvartal 2023/24 DKK 5,4 mio., fordelt med DKK 3,9 mio. i drift og netto DKK 1,5 mio. i nedskrivninger og værdireguleringer, jf. omtale nedenfor.

### DRIFT

Nettolejeindtægterne udgjorde i 1. kvartal 2023/24 DKK 11,7 mio. mod DKK 14,3 mio. i sammenligningsperioden. Agat Ejendomme solgte med virkning pr. 31. januar 2023 sin ejerandel i Ringsted Outlet, og nettolejeindtægterne er derfor ikke direkte sammenlignelige, idet sammenligningsperioden indeholder nettolejeindtægter fra Ringsted Outlet. Korrigeret for Ringsted Outlet udgør nettolejeindtægterne i sammenligningsperioden DKK 11,4 mio.

Driften af centrene er i 1. kvartal 2023/24 på niveau med samme periode sidste år, og på både besøgstal og omsætning i centrene viser koncernens centre generelt en positiv udvikling sammenlignet med tilsvarende måneder i 2022/23.

På trods af den positive udvikling i omsætningen i de enkelte centre, er det ledelsens opfattelse, at de i en periode meget høje energipriser, de fortsat stigende renter og fortsat relativt høj inflation stadig påvirker forbrugernes indkøbsmønstre. Forbrugertilliden er dog forbedret over de seneste måneder, og indikerer, at forbrugerne ser mere positivt på den nuværende og fremtidige økonomiske situation, hvilket også har forbedret købelysten hos forbrugerne. Den underliggende udvikling i omsætningen i centrene dækker over et meget stort spænd fra større omsætningsfald i enkelte brancher til større omsætningsstigninger i andre brancher.

Ejendomsporteføljen har en vægtet udlejningsgrad på 92 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butikssegmentet, er der væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen og de fysiske butikker.

### VÆRDIREGULERINGER

Værdireguleringer og nedskrivninger udgør netto DKK 1,5 mio. og fremkommer således:

|  |      |
|--|------|
| Værdireguleringer investeringsejendomme, netto   | -0,2 |
| Nedskrivninger indeholdt i projektkomkostninger *)   | -6,4 |
| I alt  | -6,6 |
| Modregning af kursgevinst på kreditinstitutgæld indregnet under finansiering i resultatopgørelsen *) | 8,1  |
| Værdireguleringer og nedskrivninger, netto   | 1,5  |

\*) netto DKK 1,7 mio. som vedrører koncernens polske shoppingcenter Galeria Sandecja.

Agat Ejendomme har løbende orienteret om finansieringen af ejendommen Galeria Sandecja, Polen. Som oplyst i årsrapporten 2022/23 er lånet forlænget til 31. januar 2024, og banken har samtidig krævet, at ejendommen søges solgt inden da. Det er op til banken at tage stilling til, om de vil acceptere et salg på de vilkår og til den pris en potentiel køber måtte tilbyde.

Banken har accepteret, at banken på intet tidspunkt kan kræve indfrielse af lånet med et beløb, der overstiger værdien af aktiverne i selskabet, og selskabet vil dermed alene skulle nedbringe gælden med et beløb, der svarer til det salgsprovener, der opnås ved et eventuelt salg.

Ejendommen var pr. 31. januar 2023 nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi baseret på mæglervurdering, men er i 1. kvartal 2023/24 nedskrevet med yderligere DKK 6,4 mio. baseret på et indikativt bud fra en potentiel investor, hvor banken har accepteret at ville arbejde videre med et salg af ejendommen til den tilbudte pris. Samtidig er der ud fra den indgåede aftale med banken indregnet en kursgevinst på gælden på DKK 8,1 mio., hvorefter egenkapitalbindingen i selskabet fortsat udgør DKK 0.

**RESULTAT OG BALANCE**

Resultatet for 1. kvartal 2023/24 for ejendomsporteføljen kan nærmere specificeres således:

| DKK mio.  | Q1 2023/24  | Q1 2022/23  |
|---|-------------|-------------|
| Nettolejeindtægter  | 8,4         | 8,5         |
| Nettolejeindtægter, JV  | 3,3         | 5,8         |
| <b>Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)</b>                 | <b>11,7</b> | <b>14,3</b> |
| Bruttoresultat i øvrigt   | 1,0         | 0,6         |
| <b>Bruttoresultat i alt, inkl. JV</b>                             | <b>12,7</b> | <b>14,9</b> |
| Overhead-omkostninger, inkl. JV                                   | 4,3         | 4,0         |
| <b>Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT) *)</b> | <b>8,4</b>  | <b>10,9</b> |
| Finansieringsudgifter, netto                                      | -2,5        | -5,2        |
| Finansieringsudgifter, netto, JV                                  | -2,0        | -1,7        |
| <b>Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) *)</b>          | <b>3,9</b>  | <b>4,0</b>  |
| Værdireguleringer *)  | -6,6        | 0,3         |
| Kursgevinst på kreditinstitutgæld **)                             | 8,1         | 0,0         |
| Værdireguleringer *) indeholdt i resultat af joint ventures       | 0,0         | 0,6         |
| <b>Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures</b>   | <b>5,4</b>  | <b>4,9</b>  |
| Skat indeholdt i resultat af joint ventures                       | -0,3        | -0,5        |
| <b>Resultat før skat</b>  | <b>5,1</b>  | <b>4,4</b>  |

\*) 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.

\*\*) Q1 2023/24: Jf. omtale ovenfor under værdireguleringer.

| DKK mio.           | 30.4.23 | 31.1.23 |
|--------------------|---------|---------|
| Balancesum         | 968,6   | 1.006,5 |
| Egenkapitalbinding | 354,5   | 356,0   |

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen udgør pr. 30. april 2023 DKK 1.006,4 mio. fordelt således:

| DKK mio.                         | 30.4.23        | 31.1.23        |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Investeringsejendomme (I)        | 474,3          | 477,7          |
| Færdigopførte ejendomme (F)      | 269,4          | 275,2          |
| Ejendomme i joint ventures       | 262,7          | 262,7          |
| <b>I alt</b>                     | <b>1.006,4</b> | <b>1.015,6</b> |
| Segmentfordeling af porteføljen: |                |                |
| Shopping- og outletcentre m.v.   | 94,1 %         | 93,8 %         |
| Retail i øvrigt                  | 4,0 %          | 4,0 %          |
| Boliger                          | 1,9 %          | 2,2 %          |

Ejendomsporteføljen består pr. 30. april 2023 af følgende ejendomme fordelt på i alt 94.580 m<sup>2</sup>:

| Ejendom                                 | Areal i m <sup>2</sup> | Ejerandel | Klassifikation    | Aktuel udlejningsgrad |
|---|------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|
| Sillebroen Shopping, Frederikssund      | 26.400                 | 100 %     | I                 | 92 %                  |
| BROEN Shopping, Esbjerg                 | 32.800                 | 35 %      | I (joint venture) | 94 %                  |
| Lejligheder, Strædet, Køge              | 130                    | 100 %     | I                 | 0 %                   |
| Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk     | 600                    | 100 %     | I                 | 84 %                  |
| Retailpark, Aabenraa                    | 3.200                  | 100 %     | F                 | 100 %                 |
| Butiksejendom, Brønderslev              | 1.200                  | 100 %     | F                 | 65 %                  |
| Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen      | 17.500                 | 100 %     | F                 | 100 %                 |
| Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet | 12.750                 | 100 %     | F                 | 84 %                  |

**SILLEBROEN SHOPPING, FREDERIKSSUND**

Udlejningsgraden udgør 92 %. Der er senest indgået lejeaftaler med bl.a. Name It og Change, og lejemålet med Bog & Idé er udvidet. Change forventer at åbne i centret i sommeren 2023. Der arbejdes videre med at forbedre udlejningssituationen i centret, herunder også at styrke F&B-segmentet. Agat Ejendomme arbejder desuden med at opnå mulighed for på længere sigt at kunne udvide ejendommen med ca. 4.000 m<sup>2</sup> boliger på den eksisterende grund.

**BROEN SHOPPING, ESBJERG**

Udlejningsgraden udgør 94 %. Det lykkedes i løbet af regnskabsåret 2022/23 at forbedre udlejningssituationen i centret betydeligt, og der blev i årets løb indgået lejekontrakter med bl.a. Telenor, Change og Bog & Idé/Legekæden, Matas og herretøjskæden Sams. Desuden blev der skiftet fitnessoperatør i centret til Fitness World på en ny 10-årig lejekontrakt. Der arbejdes videre med at forbedre udlejningssituationen i centret yderligere, og der er fortsat interesse fra potentielle nye lejere.

**GALERIA SANDECJA, NOWY SĄCZ, POLEN**

Som nævnt foran ønsker banken, at ejendommen sælges, og ejendommen er til salg.

Centret er fuldt udlejet, dog fortsat med en stor andel af midlertidige kontrakter. Fokus er i 2023/24 at assistere banken med et salg af ejendommen og sideløbende søge at forbedre driften af centret.

**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, og der er forhandlinger med flere betydende lejere om at åbne butikker i centret. Senest er der indgået lejekontrakt med supermarkedskæden BILLA, som forventer at åbne i centret i december 2023, og aftale med GUESS om flytning til et større lejemål.

Samtidig arbejdes med at forbedre tilkørselsforholdene til centret, og en ekstra vej med direkte adgang fra motorvejsnettet er ved at blive etableret.

**RESTAKTIVITETER**

Koncernens tidligere development-aktiviteter har i en periode været under udfasning og bestod pr. 31. januar 2023 alene af fem danske grunde/projekter. Da Agat Ejendomme ønsker, at disse resterende fem grunde/projekter sælges, enten ved salg af byggeretter eller ved salg af ejerandele i joint ventures, har ledelsen besluttet, at koncernens development-aktiviteter fra indeværende regnskabsår skal ophøre som særskilt forretningsområde, og grundene indgår derfor fra 1. februar 2023 i restaktiviteterne. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består herefter af fem grunde/projekter i Danmark, to grunde i Polen og en grund i Letland. Grundene ønskes afhændet snarest muligt.

Resultat før skat af restaktiviteterne udgør i 1. kvartal 2023/24 DKK -1,7 mio. mod DKK -4,0 mio. i samme periode året før. Grundene genererer ingen løbende indtjening, og omkostningerne i restaktiviteter kan derfor ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Balancen udgør pr. 30. april DKK 109,5 mio. svarende til 10,2 % af koncernbalancen.

| DKK mio.                                 | Q1 2023/24  | Q1 2022/23  |
|--|-------------|-------------|
| Omsætning                                | 0,4         | 0,4         |
| Bruttoresultat                           | -0,1        | -2,4        |
| Resultat af joint ventures (ekskl. skat) | -0,5        | -0,6        |
| Omkostninger                             | 0,9         | 1,4         |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>-1,7</b> | <b>-4,0</b> |
| DKK mio.                                 | 30.423      | 31.1.23     |
| Kapitalandele i joint ventures           | 25,2        | 25,6        |
| Grunde                                   | 69,4        | 69,2        |
| Balancesum                               | 109,5       | 112,4       |
| Egenkapitalbinding                       | 42,4        | 38,3        |

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

Nedenfor er de tilbageværende grunde oplistet.

| DKK mio.                               | Bogført værdi<br>30.4.23 | Aktivitet  |
|--|--------------------------|--|
| Grunde, Danmark                        | 30,2                     | Omfatter 3 grunde med samlet 4-6.000 m <sup>2</sup> byggeretter til butikker og boliger. |
| Grund, Bytom, Polen                    | 23,5                     | Til salg via mægler.   |
| Grund, Milgravja Street, Riga, Letland | 6,1                      | Til salg via mægler.   |
| Grund, Sosnowiec, Polen                | 7,5                      | Til salg via mægler. Lokalplan er ultimo 2022 ændret til boligformål.                    |
| Øvrige                                 | 2,1                      |  |
| <b>Restaktiviteter i alt</b>           | <b>69,4</b>              |  |

## FORVENTNINGER TIL 2023/24 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat for regnskabsåret 2023/24 et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 0-5 mio.

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, bortset fra Galeria Sandecja, Polen, der forventes solgt ultimo året til en pris svarende til bogført værdi.

Som nævnt indledningsvist overgår koncernens development-aktiviteter til restaktiviteter pr. 1. februar 2023. 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 projekterne værdiansat til forventet nettorealiseringsværdi, og et eller flere grundsalg i 2023/24 forventes derfor ikke at kunne forbedre indtjeningen i restaktiviteter væsentligt.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

### UDVIKLING I NETTOLEJEINDTÆGTER

Den usikre verdenssituation og krig i Ukraine har indtil videre ført voldsomme prisstigninger med sig både i form af historisk høje energipriser og betydelige prishop på andre varer, herunder dagligvarer. Fortsætter dette høje prisniveau, uden at lønnen følger med, kan det betyde, at de enkelte forbrugere får færre penge til rådighed til øvrige forbrugsvarer, ligesom det forhøjede renteniveau kan påvirke dette yderligere. Det kan medføre lavere besøgs- og omsætningstal i shopping- og outletcentre og eventuelt medføre en lavere indtjening i koncernens ejendomsportefølje.

### RESTAKTIVITETER

Agat Ejendomme er fortsat involveret i enkelte tvister, retssager og uafklarede kommercielle forhold vedrørende projekter gennemført i tidligere år. 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 afvigelse.

*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 2022/23.*



## REGNSKABSBERETNING

### RESULTAT

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør DKK 2,2 mio. i 1. kvartal 2023/24 mod DKK 0,0 mio. i samme periode året før. Periodens samlede resultat udgør DKK 2,5 mio. mod DKK 0,4 mio. i samme periode året før.

Omsætningen er i 1. kvartal 2023/24 realiseret med DKK 21,8 mio. mod DKK 21,3 mio. i sammenligningsperioden.

Bruttoresultatet udgør DKK 1,8 mio. mod DKK 6,8 mio. i samme periode året før. I bruttoresultatet indgår værdireguleringer af investeringsejendomme og nedskrivninger på øvrige ejendomme på samlet DKK 6,6 mio., hvor Galeria Sandecja, Polen, er den væsentligste med en nedskrivning på DKK 6,4 mio., jf. omtale foran.

Resultat af joint ventures udgør DKK 1,4 mio. mod DKK 3,8 mio. i sammenligningsåret.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 5,2 mio. mod DKK 5,4 mio. i 1. kvartal 2022/23. Ledelsen har fortsat fokus på at reducere omkostningerne i koncernen.

Nettofinansieringsudgifterne udgør i 1. kvartal 2023/24 en indtægt på DKK 5,4 mio. mod en udgift på DKK 4,8 mio. i samme periode året før.

I 1. kvartal 2023/24 indgår en kursgevinst på gæld til kreditinstitutter på DKK 8,1 mio. vedrørende Galeria Sandecja, Polen. Som også nævnt i koncernens årsrapport 2022/23 har banken accepteret, at banken på intet tidspunkt kan kræve indfrielse af lånet med et beløb, der overstiger værdien af aktiverne i selskabet, og selskabet vil dermed alene skulle nedbringe gælden med et beløb, der svarer til det salgsprovenu, der opnås ved et eventuelt salg. Ejendommen var pr. 31. januar 2023 nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi baseret på mægler vurdering, men er i 1. kvartal 2023/24 nedskrevet med yderligere DKK 6,4 mio. baseret på et indikativt bud fra en potentiel investor, hvor banken har accepteret at ville arbejde videre med et salg af ejendommen til den tilbudte pris. Samtidig er der ud fra den indgåede aftale med banken indregnet en kursgevinst på gælden på DKK 8,1 mio., hvorefter egenkapitalbindingen i selskabet fortsat udgør DKK 0.

### BALANCE

Balancen udgør pr. 30. april 2023 DKK 1.078,1 mio. mod DKK 1.118,9 mio. pr. 31. januar 2023. Ejendomsporteføljen udgør 89,8 % af koncernens balance, mens restaktiviteter udgør 10,2 %.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 474,3 mio. mod DKK 477,7 mio. pr. 31. januar 2023. Periodens værdireguleringer af investeringsejendomme udgør netto DKK -0,2 mio.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 30. april 2023 DKK 153,9 mio. mod DKK 152,7 mio. pr. 31. januar 2023.

Udsudte skatteaktiver udgør DKK 15,4 mio. mod DKK 16,6 mio. pr. 31. januar 2023. De udsudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Grunde, igangværende projekter og færdigopførte ejendomme udgør DKK 338,8 mio. mod DKK 344,4 mio. pr. 31. januar 2023. Faldet skyldes primært den foran omtalte nedskrivning af Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 22,3 mio. mod DKK 24,3 mio. pr. 31. januar 2023. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Likvide beholdninger udgør DKK 25,6 mio. mod DKK 57,2 mio. pr. 31. januar 2023. Gæld til kreditinstitutter er i samme periode nedbragt med DKK 32,1 mio., idet overskudslikviditet ud fra et renteoptimeringsprincip i videst muligt omfang placeres på kreditter med trækingsret. Koncernens likviditetsreserve inklusive uudnyttede kreditfaciliteter udgør pr. 30. april 2023 DKK 45,1 mio.

Koncernens egenkapital udgør pr. 30. april 2023 DKK 396,9 mio. mod DKK 394,3 mio. pr. 31. januar 2023. Ændringen svarer i al væsentlighed til periodens resultat. Soliditeten udgør 36,8 % mod 35,2 % pr. 31. januar 2023.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 30. april 2023 DKK 681,2 mio. mod DKK 724,6 mio. pr. 31. januar 2023. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 30. april 2023 DKK 458,3 mio. mod DKK 465,8 mio. pr. 31. januar 2023.

#### **PENGESTRØMME**

Periodens pengestrømme udgør DKK -31,6 mio. mod DKK 15,7 mio. i samme periode året før. De negative pengestrømme udgøres i al væsentlighed af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK -0,6 mio. mod DKK -2,3 mio. for samme periode sidste år.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 2,6 mio. mod DKK 9,3 mio. for samme periode sidste år.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -33,6 mio., primært som følge af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter, mod DKK 8,7 mio. for samme periode sidste år.

#### **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 2022/23, hvortil henvises.

#### **BESTYRELSEN**

Bestyrelsen består efter afholdt generalforsamling den 26. april 2023 fortsat af fire medlemmer. Bestyrelsen er konstitueret med Peter Thorsen som formand og Peter Høltermand som næstformand. Revisionsudvalgets opgaver varetages af den samlede bestyrelse.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2023 – 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2023 – 30. april 2023.

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, 15. juni 2023

### DIREKTIONEN

Robert Andersen  
CEO

Vivi Sørensen  
CFO

### BESTYRELSEN

Peter Thorsen  
Bestyrelsesformand

Peter Høltermand  
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Karen Birgitte Mosbech

## RESULTATOPGØRELSE

| DKK mio.  | Note | 1. kvartal<br>2023/24 | 1. kvartal<br>2022/23 | Hele året<br>2022/23 |
|---|------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Nettoomsætning  | 4    | 21,8                  | 21,3                  | 178,5                |
| Projektomkostninger   |      | -19,8                 | -15,6                 | -192,1               |
| Værdiregulering, investeringsejendomme, netto                           |      | -0,2                  | 1,1                   | -25,3                |
| <b>Bruttoresultat</b>   |      | <b>1,8</b>            | <b>6,8</b>            | <b>-38,9</b>         |
| Indtægter af kapitalandele i joint ventures                             |      | 1,4                   | 3,8                   | -17,5                |
| <b>Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures</b> |      | <b>3,2</b>            | <b>10,6</b>           | <b>-56,4</b>         |
| Andre eksterne omkostninger   |      | 1,7                   | 1,8                   | 6,1                  |
| Personaleomkostninger   |      | 3,2                   | 3,2                   | 12,1                 |
| <b>Resultat før finansiering og afskrivninger</b>                       |      | <b>-1,7</b>           | <b>5,6</b>            | <b>-74,6</b>         |
| Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver                           |      | 0,3                   | 0,4                   | 1,8                  |
| <b>Resultat af primær drift</b>   |      | <b>-2,0</b>           | <b>5,2</b>            | <b>-76,4</b>         |
| Finansielle indtægter   |      | 10,0                  | 2,2                   | 42,5                 |
| Finansielle omkostninger  |      | -4,6                  | -7,0                  | -27,4                |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>3,4</b>            | <b>0,4</b>            | <b>-61,3</b>         |
| Skat af periodens resultat  |      | 0,9                   | 0,0                   | 2,6                  |
| <b>Periodens resultat</b>   |      | <b>2,5</b>            | <b>0,4</b>            | <b>-63,9</b>         |
| <b>RESULTAT PR. AKTIE I DKK</b>   |      |                       |                       |                      |
| Resultat pr. aktie (EPS)  |      | 0,0                   | 0,0                   | -0,5                 |
| <b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>   |      |                       |                       |                      |
| Periodens resultat  |      | 2,5                   | 0,4                   | -63,9                |
| <b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>            |      |                       |                       |                      |
| Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder                |      | 0,6                   | -0,3                  | -0,6                 |
| Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet                    |      | 0,0                   | 0,0                   | 0,1                  |
| Værdiregulering af sikringsinstrumenter                                 |      | -0,2                  | 0,4                   | 0,7                  |
| Skat af anden totalindkomst   |      | -0,3                  | 0,0                   | -0,1                 |
| <b>Periodens anden totalindkomst</b>                                    |      | <b>0,1</b>            | <b>0,1</b>            | <b>0,1</b>           |
| <b>Periodens totalindkomst</b>  |      | <b>2,6</b>            | <b>0,5</b>            | <b>-63,8</b>         |

**BALANCE**

| DKK mio.   | Note | 30.4.2023      | 31.1.2023      |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Aktiver</b>                                       |      |                |                |
| <i>Langfristede aktiver</i>                          |      |                |                |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar              |      | 0,2            | 0,2            |
| Leasingaktiver                                       |      | 1,5            | 1,9            |
| <b>Materielle aktiver</b>                            |      | <b>1,7</b>     | <b>2,1</b>     |
| Investeringsjendomme                                 |      | 474,3          | 477,7          |
| <b>Investeringsjendomme</b>                          |      | <b>474,3</b>   | <b>477,7</b>   |
| Kapitalandele i joint ventures                       |      | 78,1           | 78,6           |
| Tilgodehavender hos joint ventures                   |      | 74,8           | 74,0           |
| <b>Finansielle aktiver</b>                           |      | <b>152,9</b>   | <b>152,6</b>   |
| Udsudte skatteaktiver                                |      | 15,4           | 16,6           |
| <b>Andre langfristede aktiver</b>                    |      | <b>15,4</b>    | <b>16,6</b>    |
| <b>Langfristede aktiver</b>                          |      | <b>644,3</b>   | <b>649,0</b>   |
| <i>Kortfristede aktiver</i>                          |      |                |                |
| <b>Grunde, igangværende og færdige projekter</b>     |      | <b>338,8</b>   | <b>344,4</b>   |
| Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser |      | 6,1            | 3,0            |
| Tilgodehavender hos joint ventures                   |      | 1,0            | 0,1            |
| Tilgodehavende selskabsskat                          |      | 0,7            | 0,5            |
| Andre tilgodehavender                                |      | 4,2            | 4,7            |
| Periodeafgrænsningsposter                            |      | 29,1           | 30,0           |
| <b>Tilgodehavender</b>                               |      | <b>41,1</b>    | <b>38,3</b>    |
| Andre værdipapirer og kapitalandele                  |      | 6,0            | 5,7            |
| Indeståender på deponerings- og sikringskonti        | 5    | 22,3           | 24,3           |
| Likvide beholdninger                                 | 5    | 25,6           | 57,2           |
| <b>Kortfristede aktiver</b>                          |      | <b>433,8</b>   | <b>469,9</b>   |
| <b>Aktiver</b>                                       |      | <b>1.078,1</b> | <b>1.118,9</b> |

**BALANCE**

| DKK mio.                          | Note | 30.4.2023      | 31.1.2023      |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Passiver</b>                   |      |                |                |
| <i>Egenkapital</i>                |      |                |                |
| Aktiekapital                      |      | 117,8          | 117,8          |
| Andre reserver                    | 6    | -21,0          | -21,1          |
| Overført resultat                 |      | 300,1          | 297,6          |
| <b>Egenkapital</b>                |      | <b>396,9</b>   | <b>394,3</b>   |
| <i>Forpligtelser</i>              |      |                |                |
| Kreditinstitutter                 |      | 422,0          | 429,5          |
| Leasingforpligtelser              |      | 12,8           | 13,7           |
| <b>Langfristede forpligtelser</b> |      | <b>434,8</b>   | <b>443,2</b>   |
| Kreditinstitutter                 |      | 159,1          | 191,8          |
| Leverandørgæld                    |      | 16,8           | 16,7           |
| Hensatte forpligtelser            |      | 45,0           | 45,0           |
| Anden gæld                        |      | 13,3           | 15,1           |
| Leasingforpligtelser              |      | 5,5            | 5,8            |
| Periodeafgrænsningsposter         |      | 6,7            | 7,0            |
| <b>Kortfristede forpligtelser</b> |      | <b>246,4</b>   | <b>281,4</b>   |
| <b>Forpligtelser</b>              |      | <b>681,2</b>   | <b>724,6</b>   |
| <b>Passiver</b>                   |      | <b>1.078,1</b> | <b>1.118,9</b> |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

| DKK mio.                               | Aktie-<br>kapital | Andre<br>reserver | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Egenkapital pr. 1. februar 2022</b> | <b>117,8</b>      | <b>-21,2</b>      | <b>361,5</b>         | <b>458,1</b>         |
| Periodens resultat                     | 0,0               | 0,0               | 0,4                  | 0,4                  |
| Periodens anden totalindkomst          | 0,0               | 0,1               | 0,0                  | 0,1                  |
| <b>Periodens totalindkomst</b>         | <b>0,0</b>        | <b>0,1</b>        | <b>0,4</b>           | <b>0,5</b>           |
| <b>Egenkapital pr. 30. april 2022</b>  | <b>117,8</b>      | <b>-21,1</b>      | <b>361,9</b>         | <b>458,6</b>         |
| <b>Egenkapital pr. 1. februar 2023</b> | <b>117,8</b>      | <b>-21,1</b>      | <b>297,6</b>         | <b>394,3</b>         |
| Periodens resultat                     | 0,0               | 0,0               | 2,5                  | 2,5                  |
| Periodens anden totalindkomst          | 0,0               | 0,1               | 0,0                  | 0,1                  |
| <b>Periodens totalindkomst</b>         | <b>0,0</b>        | <b>0,1</b>        | <b>2,5</b>           | <b>2,6</b>           |
| <b>Egenkapital pr. 30. april 2023</b>  | <b>117,8</b>      | <b>-21,0</b>      | <b>300,1</b>         | <b>396,9</b>         |

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

| DKK mio.   | 1. kvartal<br>2023/24 | 1. kvartal<br>2022/23 | Hele året<br>2022/23 |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Resultat af primær drift   | -2,0                  | 5,2                   | -76,4                |
| Reguleringer for ikke-kontante poster:                                     |                       |                       |                      |
| Indtægter af kapitalandele i joint ventures                                | -1,4                  | -3,8                  | 17,5                 |
| Værdireguleringer investeringsejendomme                                    | 0,2                   | -1,1                  | 25,3                 |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver                                     | 0,3                   | 0,4                   | 1,8                  |
| Nedskrivninger igangværende og færdige projekter                           | 6,4                   | 1,9                   | 54,6                 |
| Hensatte forpligtelser   | 0,0                   | 0,0                   | -7,5                 |
| Regulering af afskrivninger af leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet | 0,1                   | -0,1                  | 1,5                  |
| Kursreguleringer   | -0,2                  | 0,5                   | 0,4                  |
| Ændringer i investeringer i projekter m.v.                                 | -0,2                  | -17,9                 | 25,7                 |
| Ændringer i tilgodehavender  | -1,4                  | 4,8                   | 15,1                 |
| Modtaget udlodning fra joint ventures                                      | 0,8                   | 0,5                   | 11,7                 |
| Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures                             | 0,0                   | 2,9                   | 5,2                  |
| Investering i joint ventures   | 0,0                   | 0,0                   | -0,2                 |
| Ændring i deponerings- og sikringskonti                                    | 2,3                   | 9,4                   | 22,3                 |
| Ændringer i kreditorer og anden gæld                                       | -1,7                  | -1,5                  | -11,3                |
| <b>Pengestrøm fra primær drift</b>   | <b>3,2</b>            | <b>1,2</b>            | <b>85,7</b>          |
| Betalte renter m.v.  | -5,2                  | -5,8                  | -24,3                |
| Modtagne renter m.v.   | 1,6                   | 2,2                   | 6,2                  |
| Betalt selskabsskat  | -0,2                  | 0,1                   | -0,4                 |
| <b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>                                      | <b>-0,6</b>           | <b>-2,3</b>           | <b>67,2</b>          |
| Køb af materielle anlægsaktiver  | 0,0                   | 0,0                   | -0,2                 |
| Salg af materielle anlægsaktiver   | 0,0                   | 0,1                   | 0,1                  |
| Investering i investeringsejendomme  | -0,1                  | 0,0                   | -0,5                 |
| Salg af investeringsejendomme  | 3,3                   | 0,0                   | 3,7                  |
| Salg af joint ventures   | 0,8                   | 0,0                   | 155,9                |
| Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures                             | -1,7                  | -0,8                  | 33,2                 |
| Modtaget udlodning fra joint ventures                                      | 0,3                   | 10,0                  | 10,1                 |
| <b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>                                | <b>2,6</b>            | <b>9,3</b>            | <b>202,3</b>         |
| Nedbringelse af langfristet finansiering                                   | -7,5                  | 0,0                   | -29,5                |
| Optagelse af projektfansiering   | 0,0                   | 15,1                  | 16,6                 |
| Nedbringelse af projektfansiering/afdrag kreditinstitutter                 | -25,0                 | -5,3                  | -196,2               |
| Tilbagebetaling af leasingforpligtelser                                    | -1,1                  | -1,1                  | -4,7                 |
| <b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>                               | <b>-33,6</b>          | <b>8,7</b>            | <b>-213,8</b>        |
| <b>Periodens pengestrøm</b>  | <b>-31,6</b>          | <b>15,7</b>           | <b>55,7</b>          |
| Likvider, primo  | 57,2                  | 1,5                   | 1,5                  |
| <b>Likvider, ultimo</b>  | <b>25,6</b>           | <b>17,2</b>           | <b>57,2</b>          |

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 præsentationsvaluta 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 2023 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. februar 2023 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 2022/23. 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 2022/23.

Ledelsen har besluttet, at koncernens tidligere development-aktiviteter skal ophøre som særskilt forretningsområde, og disse aktiviteter er derfor overført til koncernens restaktiviteter med virkning fra 1. februar 2023. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

## 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 2022/23, 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 polske shoppingcenter Galeria Sandecja i Nowy Sącz og 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.

Koncernens tidligere development-aktiviteter omfattende udvikling af fast ejendom i Danmark er pr. 1. februar 2023 ophørt som særskilt forretningsområde og overført til restaktiviteter. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

| DKK mio.                                    | Ejendoms-<br>portefølje | Restaktivi-<br>teter | I alt |
|---|-------------------------|----------------------|-------|
| 30.4.2023                                   |                         |                      |       |
| 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   |

## Koncernregnskab

| DKK mio.  | Ejendoms-<br>portefølje | Restaktivi-<br>teter | I alt   |
|---|-------------------------|----------------------|---------|
| 30.4.2023, fortsat                                  |                         |                      |         |
| Investeringsjendomme                                | 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   |
| 30.4.2022   |                         |                      |         |
| Nettoomsætning                                      | 20,9                    | 0,4                  | 21,3    |
| Bruttoresultat                                      | 9,2                     | -2,4                 | 6,8     |
| Indtægter af kapitalandele i joint ventures         | 4,4                     | -0,6                 | 3,8     |
| Omkostninger  | 4,0                     | 1,4                  | 5,4     |
| Resultat af primær drift                            | 9,6                     | -4,4                 | 5,2     |
| Finansieringsudgifter, netto                        | 5,2                     | -0,4                 | 4,8     |
| Resultat før skat                                   | 4,4                     | -4,0                 | 0,4     |
| Investeringsjendomme                                | 507,4                   | 0,0                  | 507,4   |
| Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter | 309,9                   | 128,6                | 438,5   |
| Segmentaktiver                                      | 1.251,5                 | 199,7                | 1.451,2 |
| Segmentforpligtelser                                | 843,8                   | 148,8                | 992,6   |

## NOTE 4. OMSÆTNING

| DKK mio.                       | 1. kvartal<br>2023/24 | 1. kvartal<br>2022/23 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Salg af projekter og ejendomme | 0,1                   | 0,0                   |
| Salg af tjenesteydelser        | 0,4                   | 0,7                   |
| Lejeindtægter                  | 21,3                  | 20,6                  |
| <b>I alt</b>                   | <b>21,8</b>           | <b>21,3</b>           |

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

| DKK mio.                        | Over tid    | På et<br>bestemt<br>tidspunkt | I alt       |
|---------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| 1. kvartal 2023/24:             |             |                               |             |
| Lejeindtægter                   | 21,1        | 0,0                           | 21,1        |
| Salg af tjenesteydelser         | 0,3         | 0,0                           | 0,3         |
| <b>Ejendomsportefølje i alt</b> | <b>21,4</b> | <b>0,0</b>                    | <b>21,4</b> |
| 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         |
| <b>Restaktiviteter i alt</b>    | <b>0,3</b>  | <b>0,1</b>                    | <b>0,4</b>  |
| <b>Nettoomsætning i alt</b>     | <b>21,7</b> | <b>0,1</b>                    | <b>21,8</b> |

| DKK mio.                        | Over tid    | På et<br>bestemt<br>tidspunkt | I alt       |
|---------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| 1. kvartal 2022/23:             |             |                               |             |
| Lejeindtægter                   | 20,4        | 0,0                           | 20,4        |
| Salg af tjenesteydelser         | 0,5         | 0,0                           | 0,5         |
| <b>Ejendomsportefølje i alt</b> | <b>20,9</b> | <b>0,0</b>                    | <b>20,9</b> |
| Lejeindtægter                   | 0,2         | 0,0                           | 0,2         |
| Salg af tjenesteydelser         | 0,2         | 0,0                           | 0,2         |
| <b>Restaktiviteter i alt</b>    | <b>0,4</b>  | <b>0,0</b>                    | <b>0,4</b>  |
| <b>Nettoomsætning i alt</b>     | <b>21,3</b> | <b>0,0</b>                    | <b>21,3</b> |

**NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER**

| DKK mio.  | 30.4.2023   | 31.1.2023   |
|---|-------------|-------------|
| Likviditetsreserverne sammensætter sig således: |             |             |
| Likvide beholdninger                            | 25,6        | 57,2        |
| Uudnyttede kreditfaciliteter                    | 19,5        | 3,1         |
| <b>I alt</b>                                    | <b>45,1</b> | <b>60,3</b> |
| Deponerede midler til senere frigivelse         | 22,3        | 24,3        |
| <b>Likviditetsreserve i alt</b>                 | <b>67,4</b> | <b>84,6</b> |

**NOTE 6. ANDRE RESERVER**

| DKK mio.                                       | Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter | Reserve for valutakursreguleringer | I alt        |
|--|---|------------------------------------|--------------|
| <b>Andre reserver pr. 1. februar 2022</b>      | <b>-2,9</b>                                   | <b>-18,3</b>                       | <b>-21,2</b> |
| Anden totalindkomst:                           |   |                                    |              |
| Valutakursregulering, udenlandske virksomheder | 0,0   | -0,3                               | -0,3         |
| Værdiregulering af sikringsinstrumenter        | 0,4   | 0,0                                | 0,4          |
| <b>Anden totalindkomst i alt</b>               | <b>0,4</b>                                    | <b>-0,3</b>                        | <b>0,1</b>   |
| <b>Andre reserver pr. 30. april 2022</b>       | <b>-2,5</b>                                   | <b>-18,6</b>                       | <b>-21,1</b> |
| <b>Andre reserver pr. 1. februar 2023</b>      | <b>-2,2</b>                                   | <b>-18,9</b>                       | <b>-21,1</b> |
| 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         |
| <b>Anden totalindkomst i alt</b>               | <b>-0,2</b>                                   | <b>0,3</b>                         | <b>0,1</b>   |
| <b>Andre reserver pr. 30. april 2023</b>       | <b>-2,4</b>                                   | <b>-18,6</b>                       | <b>-21,0</b> |

**NOTE 7. ÆNDRINGER I EVENTUALAKTIVER OG EVENTUALFORPLIGTELSE**

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 2022/23.

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 2022/23.

**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.  | 30.4.2023 | 31.1.2023 | 30.4.2022 |
|---|-----------|-----------|-----------|
| <b>Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):</b> |           |           |           |
| Bestyrelseshonorar                                      | 0,3       | 1,1       | 0,3       |
| Vederlag m.v., direktion                                | 1,1       | 4,5       | 1,1       |
| <b>Joint ventures:</b>                                  |           |           |           |
| Honorarindtægter  | 0,3       | 3,0       | 0,7       |
| Renteindtægter  | 0,8       | 5,6       | 1,4       |
| Tilgodehavender (saldo)                                 | 75,8      | 74,1      | 110,5     |
| <b>Associerede virksomheder:</b>                        |           |           |           |
| Honorarindtægter  | 0,0       | 0,6       | 0,0       |

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2023. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i Q1 2023/24 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1 2022/23: 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.