

# DELÅRSRAPPORT

## 1. KVARTAL 2021/22

## RESUMÉ

### VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I 1. KVARTAL 2021/22

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development udgør DKK -10,9 mio. i første kvartal 2021/22. Periodens resultat udgør DKK -9,5 mio. mod DKK -12,0 mio. i samme periode året før.

Det samlede resultat er negativt påvirket med DKK 16,5 mio. som en konsekvens af en tabt voldgiftssag vedrørende Strædet, Køge.

Før første kvartal 2021/22 udgør resultatet af ejendomsporteføljen DKK 8,8 mio., hvilket er DKK 13,5 mio. bedre end i samme periode året før. Udviklingen er tilfredsstillende i en periode, hvor en væsentlig del af butikkerne i centrene har været tvangslukket i størstedelen af perioden. Ejendomsporteføljen udgør mere end 80 % af koncernens balance, og ledelsen ønsker, at der over de kommende år skal endnu mere fokus på at sikre bedst mulig drift og optimering af koncernens ejendomsportefølje.

Koncernens resultat i development er negativt og udgør DKK -19,7 mio. Resultatet er utilfredsstillende og kan langt overvejende henføres til en tabt voldgiftssag vedrørende Køge-projektet opført i 2016-18. Bestyrelsen ønsker større ledelsesmæssigt fokus på ejendomsporteføljen, mere enkelhed og transparens, mindre kapitalbindinger og et større finansielt råderum. Dette kombineret med en historisk manglende profitabilitet grundet tab i større enkeltstående projekter betyder, at udvikling af nye projekter fremadrettet alene vil være i form af value-add på eksisterende aktiver eller udnyttelse og udvikling af grunde, som koncernen allerede ejer. Alle projekter under opførelse er forhåndssolgt til eksterne købere og forventes successivt afleveret frem til efteråret 2022. Development udgør pr. 30. april 2021 14,4 % af koncernens balance.

Balancen udgør pr. 30. april 2021 DKK 1.468,6 mio., og egenkapitalen udgør DKK 444,5 mio. svarende til en soliditet på 30,3 %.

### FORVENTNINGER TIL 2021/22 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2021/22 på DKK 0-10 mio. for koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjort eksklusiv resultatet af koncernens restaktiviteter.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 15-20 mio. og
- Et resultat før skat af development på DKK -10 mio. til -15 mio.

I resultatforventningerne indgår, at der ikke sker yderligere nedlukninger af koncernens shopping- og outletcentre resten af året.

Forventningerne til koncernens development-aktiviteter er baseret på de konkrete projekter, som ledelsen forventer, bliver gennemført og afleveret til investorer i løbet af 2021/22. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 5.

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

**agat**  
ejendomme

### Udtalelser om fremtiden

De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen og faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabet note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2020/21.

**HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN**

| DKK mio.                                     | 1. kvartal<br>2021/22 | 1. kvartal<br>2020/21 | Hele året<br>2020/21 |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>HOVEDTAL</b>                              |                       |                       |                      |
| Nettoomsætning                               | 17,2                  | 60,0                  | 161,6                |
| Værdiregulering investeringsejendomme, netto | 0,0                   | 0,0                   | -29,1                |
| Bruttoresultat                               | 5,1                   | 5,4                   | -101,5               |
| Indtægter af kapitalandele i joint ventures  | 2,4                   | 0,0                   | 17,4                 |
| Resultat af primær drift (EBIT)              | -9,2                  | -4,7                  | -121,5               |
| Finansiering m.v.                            | -2,2                  | -7,6                  | -12,3                |
| Resultat før skat og nedskrivninger m.v.     | -11,4                 | -12,3                 | -45,5                |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>-11,4</b>          | <b>-12,3</b>          | <b>-133,8</b>        |
| Periodens resultat                           | -9,5                  | -12,0                 | -138,9               |
| Periodens totalindkomst                      | -10,0                 | -11,9                 | -138,1               |
| Samlet balance                               | 1.468,6               | 1.679,3               | 1.504,7              |
| Investeringsejendomme                        | 515,0                 | 531,2                 | 515,0                |
| Projektportefølje                            | 479,4                 | 571,9                 | 476,1                |
| <b>Egenkapital</b>                           | <b>444,5</b>          | <b>546,1</b>          | <b>454,5</b>         |
| Periodens pengestrøm                         | -16,6                 | -2,5                  | 13,5                 |
| Netto rentebærende gæld, ultimo              | 736,7                 | 808,9                 | 721,7                |
| <b>NØGLETAL</b>                              |                       |                       |                      |
| Egenkapitalforrentning (ROE)*                | -8,5 %                | -8,7 %                | -28,2 %              |
| Soliditetsgrad (egenkapital)                 | 30,3 %                | 32,5 %                | 30,2 %               |
| Indre værdi i DKK pr. aktie                  | 3,8                   | 5,6                   | 3,9                  |
| Kurs/indre værdi (P/BV)                      | 0,5                   | 0,4                   | 0,5                  |
| Antal aktier, ultimo                         | 117.783.335           | 98.153.335            | 117.783.335          |
| Gennemsnitlig antal aktier                   | 117.783.335           | 98.153.335            | 100.753.389          |
| Resultat i DKK pr. aktie (EPS)               | -0,1                  | -0,1                  | -1,4                 |
| Udbytte i DKK pr. aktie                      | 0                     | 0                     | 0                    |
| Børskurs i DKK pr. aktie                     | 2,0                   | 2,0                   | 1,8                  |

\*) 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 2020/21, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

Sammenligningstal, hvori antal aktier indgår, er korrigeret med en justeringsfaktor på 0,9973 for effekten af den i december 2020 gennemførte kapitalforhøjelse.

## VÆSENTLIGSTE BEGIVENHEDER I 1. KVARTAL 2021/22

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development udgør DKK -10,9 mio. i første kvartal 2021/22. Periodens resultat udgør DKK -9,5 mio. mod DKK -12,0 mio. i samme periode året før.

Det samlede resultat er negativt påvirket med DKK 16,5 mio. som en konsekvens af en tabt voldgiftssag vedrørende Strædet, Køge, jf. senere omtale.

Den underliggende resultatudvikling i driften af koncernens shopping- og outletcentre har over de sidste år været i løbende fremdrift, når der ses bort fra covid-19-effekten. Primo 2020 så udviklingen således ganske lovende ud med en tilfredsstillende udvikling i de enkelte centre, men driften har siden marts 2020 naturligvis været ramt af covid-19.

Ledelsen forventer, at den tidligere gode udvikling igen vil fortsætte fra medio 2021. Det kan allerede nu konstateres, at bl.a. koncernens outlet i Ringsted går bedre end forventet, og at koncernens øvrige centre også er kommet godt i gang efter genåbningen.

For første kvartal 2021/22 udgør resultatet af ejendomsporteføljen DKK 8,8 mio., hvilket er DKK 13,5 mio. bedre end i samme periode året før. Udviklingen er tilfredsstillende i en periode, hvor en væsentlig del af butikkerne i centrene har været tvangslukket i størstedelen af perioden. Ejendomsporteføljen udgør mere end 80 % af koncernens balance, og ledelsen ønsker, at der over de kommende år skal endnu mere fokus på at sikre bedst mulig drift af koncernens ejendomsportefølje.

Koncernens resultat i development er negativt og udgør DKK -19,7 mio. Resultatet er utilfredsstillende og kan langt overvejende henføres til en tabt voldgiftssag vedrørende Køge-projektet opført i 2016-18. Bestyrelsen ønsker større ledelsesmæssigt fokus på ejendomsporteføljen, mere enkelhed og transparens, mindre kapitalbindinger og et større finansielt råderum. Dette kombineret med en historisk manglende profitabilitet grundet tab i større enkeltstående projekter betyder, at udvikling af nye projekter fremadrettet alene vil være i form af value-add på eksisterende aktiver eller udnyttelse og udvikling af grunde, som koncernen allerede ejer. Alle projekter under opførelse er forhåndssolgt til eksterne købere og forventes successivt afleveret frem til efteråret 2022. Development udgør pr. 30. april 2021 14,4 % af koncernens balance.

Ledelsen forventer, at Agat Ejendomme er rustet til udfordringerne de kommende år, herunder særligt at kunne fortsætte et intensiveret fokus på udvikling og drift af koncernens tre shoppingcentre og to outletcentre, hvor ledelsen ser gode udviklingsmuligheder.

Resultatet er som følger:

| Segment  | 1/2-<br>30/4-21 | 1/2-<br>30/4-20 |
|--|-----------------|-----------------|
| Ejendomsportefølje   | 8,8             | -4,7            |
| Development  | -19,7           | -3,4            |
| <b>Resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsportefølje og development</b> | <b>-10,9</b>    | <b>-8,1</b>     |
| Værdireguleringer og nedskrivning af ejendomsporteføljen                           | 0,0             | 0,0             |
| Restaktiviteter  | -0,3            | -4,1            |
| Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures                           | -11,2           | -12,2           |
| Skat af resultat i joint ventures  | -0,2            | -0,1            |
| Resultat før skat  | -11,4           | -12,3           |

En lang række af butikkerne i koncernens shopping- og outletcentre har været tvangslukket i størstedelen af første kvartal 2021/22. Driften af de enkelte centre i første kvartal 2021/22 har derfor lidt under den fortsatte nedlukning, men vurderes under de givne omstændigheder som tilfredsstillende. Der ydes fortsat lejerabatter, ligesom der ikke opnås omsætningsleje fra en række butikker, hvor lejebetalingerne beregnes med udgangspunkt i butikkens realiserede omsætning.

Genåbningen i foråret 2021 er indtil videre forløbet tilfredsstillende. Kunderne ser ud til at vende tilbage til de fysiske butikker og har pæn købelyst. Måleperioden for kundetal og omsætning efter centrenes genåbning har været kort, men det er ledelsen forventning, at centrene kan genvinde deres position i markedet efter pandemiens afslutning. Så længe der er restriktioner i detailhandlen, forventer ledelsen dog lavere kundetal og kortere opholdstid i centrene end normalt, men også større indkøb pr. kunde, hvilket er i tråd med, hvad der også var billedet efter genåbningen i foråret 2021.

Ringsted Outlet genåbnede 1. marts 2021 og har vist meget positive takter både i forhold til antal kunder og omsætningen i centret. Genåbningen er således indtil videre forløbet meget tilfredsstillende.

## FORVENTNINGER TIL 2021/22 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2021/22 på DKK 0-10 mio. for koncernens to forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjort eksklusiv resultatet af koncernens restaktiviteter.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 15-20 mio. og
- Et resultat før skat af development på DKK -10 mio. til -15 mio.

I resultatforventningerne indgår, at der ikke sker yderligere nedlukninger af koncernens shopping- og outletcentre resten af året.

Ledelsen har valgt at lade koncernens outletcenter i Tjekket, Outlet Arena Moravia, indgå i ejendomsporteføljen med virkning fra den 1. februar 2021, og driften heraf indgår dermed i resultatforventningen ovenfor. Ledelsen vil fortsat arbejde med optimering og udvikling af centret på lige fod med koncernens øvrige shopping- og outletcentre.

Forventningerne til koncernens development-aktiviteter er baseret på de konkrete projekter, som ledelsen forventer, bliver gennemført og afleveret til investorer i løbet af 2021/22.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

### Udvikling i nettolejeindtægter

Effekten af covid-19 på mellemlangt og længere sigt er fortsat meget vanskelig at vurdere. Den fysiske detailhandel påvirkes meget negativt af covid-19-pandemien, bl.a. gennem nedlukninger og restriktioner i de enkelte butikker, særligt i shoppingcentre m.v., ligesom ændringer i indkøbsmønstre, herunder yderligere online-handel, påvirker den fysiske detailhandel. Der er risiko for, at det vil mindske efterspørgslen efter nye lejemaal, og at lejeniveauet over tid vil falde.

Med den fortsatte covid-19-pandemi, herunder risiko for yderligere genopblussen af pandemien, de fortsatte restriktioner, usikkerhed om genåbningstidspunkter og risikoen for, at der efter en genåbning igen indføres restriktioner med nedlukninger m.v., er risikoen ved investering i butiksejendomme, herunder også shoppingcentre, stigende, og der er risiko for, at det også det kommende år vil give sig udslag i stigende afkastkrav. De væsentligste risikofaktorer relaterer sig således til covid-19 og de påvirkninger, som sygdomsudbruddet måtte have på driften og værdiansættelserne i det kommende år.

### Strædet, Køge

Agat Ejendomme er fortsat involveret i flere tvister, retssager og uafklarede kommercielle forhold vedrørende Strædet, Køge. Ledelsen har vurderet de enkelte forhold og på den baggrund indarbejdet reservationer til imødegåelse heraf. Flere af forholdene er vanskelige at vurdere, og der er risiko for, at der kan komme afvigelser.

*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 2020/21.*

## REGNSKABSBERETNING

### RESULTAT

Omsætningen er i første kvartal 2021/22 realiseret med DKK 17,2 mio. mod DKK 60,0 mio. i første kvartal året før. Omsætningen varierer fra år til år i forhold til, hvilke projekter der afleveres til investorer.

Bruttoresultatet udgør DKK -5,1 mio. mod DKK 5,4 mio. i sammenligningsperioden. Bruttoresultatet er i første kvartal 2021/22 påvirket af yderligere reservationer m.v. vedrørende en tabt voldgiftssag i relation til Strædet, Køge, på DKK 11,4 mio.

Resultat af joint ventures udgør DKK 2,4 mio. mod DKK 0,0 mio. i første kvartal 2020/21.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 6,5 mio. mod DKK 10,1 mio. i sammenligningsperioden. Faldet i omkostningerne er en konsekvens af den omkostningstilpasning, der blev gennemført i 2019, og derudover ledelsens fortsatte fokus på at reducere omkostninger.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 2,2 mio. mod 7,6 mio. i sammenligningsperioden. Ledelsen har i første kvartal 2021/22 udnyttet en option til at opnå en yderligere rentebesparelse på finansieringen af Sillebroen shopping ved at lave et ekstraordinært afdrag på lånet.

Besparselsen herved er i nutidsværdi opgjort til DKK 8,2 mio. og indregnet på tidspunktet for det ekstraordinære afdrag. Herudover indgår betydelige procesreter vedrørende en tabt voldgiftssag i relation til Strædet, Køge.

### **BALANCE**

Balancen udgør pr. 30. april 2021 DKK 1.468,6 mio. mod DKK 1.504,7 mio. pr. 31. januar 2021. Ejendomsporteføljen udgør 81,9 % af koncernens balance, mens development udgør 14,4 % og restaktiviteter 3,7 %.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør som pr. 31. januar 2021 DKK 515,0 mio. Periodens værdireguleringer af investeringsejendomme udgør DKK 0,0 mio.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 30. april 2021 DKK 344,7 mio. mod DKK 365,2 mio. pr. 31. januar 2021. Den samlede kapitalbinding heri er således reduceret med DKK 20,5 mio. Ændringen er primært en kombination af periodens positive resultat og udlodning af udbytte.

Udskudte skatteaktiver udgør DKK 23,3 mio. mod DKK 21,4 mio. pr. 31. januar 2021. De udskudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Grunde, igangværende og færdige ejendomme og projekter udgør DKK 479,4 mio. mod DKK 476,1 mio. pr. 31. januar 2021.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 47,7 mio. mod DKK 46,3 mio. pr. 31. januar 2021. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Koncernens egenkapital udgør pr. 30. april 2021 DKK 444,5 mio. mod DKK 454,5 mio. pr. 31. januar 2021. Ændringen svarer i al væsentlighed til periodens resultat. Soliditeten udgør 30,3 % mod 30,2 % pr. 31. januar 2021.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 30. april 2021 DKK 1.024,1 mio. mod DKK 1.050,2 mio. pr. 31. januar 2021, hvilket er en reduktion på DKK 26,1 mio.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 30. april 2021 DKK 736,7 mio. mod DKK 721,7 mio. pr. 31. januar 2021.

### **PENGESTRØMME**

Periodens pengestrømme udgør DKK -16,6 mio. mod DKK -2,5 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK -29,9 mio., positivt påvirket af udlodning fra joint ventures, men negativt påvirket af nedbringelse af kreditorgæld samt løbende drift, herunder renter (Q1 2020/21: negative med DKK 36,9 mio.).

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 9,0 mio., positivt påvirket af udlodning fra joint ventures (Q1 2020/21: positive med DKK 3,1 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er positive med DKK 4,3 mio., positivt påvirket af optagelse af projektfansiering og negativt påvirket af nedbringelse af langfristet finansiering (Q1 2020/21: positive med DKK 31,3 mio.).

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB**

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb indtrådt væsentlige begivenheder, som kan påvirke koncernens finansielle stilling.

### **RISIKOFORHOLD**

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i årsrapporten for 2020/21, hvortil henvises.

### **BESTYRELSEN**

Bestyrelsen består efter afholdt generalforsamling den 22. april 2021 af fire medlemmer. Bestyrelsen er konstitueret med Peter Thorsen som formand og Michael Bruhn som næstformand. Bestyrelsen har samtidigt valgt at nedlægge nominerings- og vederlagsudvalget, hvor- efter disse udvalgs opgaver varetages af den samlede bestyrelse. Revisionsudvalgets opgaver vil ligeledes blive varetaget af den samlede bestyrelse.

## EJENDOMSPORTEFØLJE

Agat Ejendommens primære aktivitet er ejerskab og drift af ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre.

Ledelsen har valgt at overføre koncernens outletcenter i Tjekkiet, Outlet Arena Moravia, fra restaktiviteter til ejendomsporteføljen med virkning fra den 1. februar 2021 ud fra en vurdering af, at tidshorizonten for at afhænde centret er længere, end hensigten er med restaktiviteterne. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Ejendomsporteføljen består pr. 30. april 2021 af følgende ejendomme fordelt på i alt 107.250 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) | 91 %                  |
| Ringsted Outlet                         | 13.200                 | 50 %      | I (joint venture) | 95 %                  |
| Lejligheder, Strædet, Køge              | 650                    | 100 %     | I                 | 100 %                 |
| Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk     | 600                    | 100 %     | I                 | 100 %                 |
| Retailpark, Aabenraa                    | 3.200                  | 100 %     | F                 | 100 %                 |
| Butiksejendom, Brønderslev              | 1.200                  | 100 %     | F                 | 86 %                  |
| Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen      | 17.500                 | 100 %     | F                 | 99 %                  |
| Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet | 11.700                 | 100 %     |                   | 79 %                  |

Alle koncernens shopping- og outletcentre var i overvejende grad lukket ned i flere uger i foråret 2020 og igen sidst på året 2020. De seneste nedlukninger, der har rakt langt ind i 2021, har påvirket første kvartal 2021/22 og er som følger:

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Sillebroen Shopping, Frederikssund | 17. december 2020 – 20. april 2021   |
| Broen Shopping, Esbjerg            | 17. december 2020 – 20. april 2021   |
| Ringsted Outlet                    | 25. december 2020 – 28. februar 2021 |
| Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen | 20. marts 2021 – 3. maj 2021         |
| Outlet Arena Moravia, Tjekkiet     | 27. December 2020 – 9. maj 2021      |

Driften af de enkelte centre har i første kvartal 2021/22 således lidt under den fortsatte nedlukning. Der ydes fortsat lejerabatter, ligesom der ikke opnås omsætningsleje fra en række butikker, hvor lejebetalingerne beregnes med udgangspunkt i butikens realiserede omsætning.

Genåbningen i foråret 2021 er indtil videre forløbet tilfredsstillende. Kunderne ser ud til at vende tilbage til de fysiske butikker og har pæn købelyst. Måleperioden for kundetal og omsætning efter centrenes genåbning har været kort, men det er ledelsen forventning, at centrene kan genvinde deres position i markedet efter pandemiens afslutning. Så længe der er restriktioner i detailhandlen, forventer ledelsen dog lavere kundetal og kortere opholdstid i centrene end normalt, men også større indkøb pr. kunde, hvilket er i tråd med, hvad der også var billedet efter genåbningen i foråret 2021.

Ringsted Outlet genåbnede 1. marts 2021 og har vist meget positive takter både i forhold til antal kunder og omsætningen i centret. Genåbningen er således indtil videre forløbet meget tilfredsstillende.

Ejendomsporteføljen har en vægtet udlejningsgrad på 91 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butikssegmentet, er der væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen og de fysiske butikker.

Ledelsen har med virkning fra den 1. juni 2021 valgt at insource center management og udlejning på BROEN Shopping og Sillebroen Shopping. Baggrunden herfor er et ønske om og behov for at komme endnu tættere på markedet og de enkelte lejere og selv være i kontrol med de funktioner, der kan tilføre centrene værdi.

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

## Ledelsesberetning

| DKK mio.  | Q1 2021/22  | Q1 2020/21  |
|---|-------------|-------------|
| Nettolejeindtægter  | 6,5         | 4,7         |
| Nettolejeindtægter, JV  | 4,1         | 2,5         |
| <b>Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)</b>               | <b>10,6</b> | <b>7,2</b>  |
| Bruttoresultat i øvrigt   | 0,8         | 0,3         |
| <b>Bruttoresultat i alt, inkl. JV</b>                           | <b>11,4</b> | <b>7,5</b>  |
| Overhead-omkostninger, inkl. JV                                 | 3,5         | 3,6         |
| <b>Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT)*</b> | <b>7,9</b>  | <b>3,9</b>  |
| Finansieringsudgifter, netto **)                                | 2,7         | -6,8        |
| Finansieringsudgifter, netto, JV                                | -1,8        | -1,8        |
| <b>Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)*</b>          | <b>8,8</b>  | <b>-4,7</b> |
| Værdireguleringer*  | 0,0         | 0,0         |
| Værdireguleringer* indeholdt i resultat af joint ventures       | 0,0         | 0,0         |
| Skat indeholdt i resultat af joint ventures                     | -0,2        | -0,1        |
| <b>Resultat før skat</b>  | <b>8,6</b>  | <b>-4,8</b> |
| Afkast drift ejendomme (NOI) ift. bogført værdi                 | n/a         | n/a         |

\* 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 21/22: inkl. gevinst på DKK 8,2 mio. ved genforhandling af lånevilkår vedr. finansieringen af Sillebroen Shopping.

|                    | 30.4.21 | 31.1.21 |
|--------------------|---------|---------|
| Balancesum         | 1.203,5 | 1.234,8 |
| Egenkapitalbinding | 344,1   | 363,8   |

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 30. april 2021 DKK 1.314,0 mio. fordelt således:

| DKK mio.                         | 30.4.21        | 31.1.21        |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Investeringsejendomme (I)        | 515,0          | 515,0          |
| Færdigopførte ejendomme (F)      | 341,5          | 339,9          |
| Ejendomme i joint ventures       | 457,5          | 457,3          |
| <b>I alt</b>                     | <b>1.314,0</b> | <b>1.312,2</b> |
| Segmentfordeling af porteføljen: |                |                |
| Shopping- og outletcentre m.v.   | 94,1 %         | 94,1 %         |
| Retail i øvrigt                  | 3,0 %          | 3,0 %          |
| Boliger                          | 2,9 %          | 2,9 %          |

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

#### SILLEBROEN SHOPPING, FREDERIKSSUND

Sillebroen Shopping blev i overvejende grad lukket ned den 17. december 2020 og genåbnede den 21. april 2021. Besøgstal ser indtil videre fornuftige ud og er på niveau med det forventede. Omsætningstal foreligger alene delvist, men forventes at være på et fornuftigt niveau.

Der arbejdes fortsat med at styrke F&B-segmentet i centret, ligesom Agat Ejendomme arbejder med at opnå mulighed for på længere sigt at udvide ejendommen med ca. 4.000 m<sup>2</sup> boliger på den eksisterende grund.

#### BROEN SHOPPING, ESBJERG

Broen Shopping blev i overvejende grad lukket ned den 17. december 2020 og genåbnede den 21. april 2021. Biografen genåbnede den 6. maj 2021. Besøgstal ser som i Sillebroen Shopping indtil videre fornuftige ud og er på niveau med det forventede. Omsætningstal foreligger alene delvist, men forventes at være på et fornuftigt niveau.

Udlejningsgraden udgør 91 %, og der arbejdes med at forbedre udlejningssituationen i centret.

#### RINGSTED OUTLET

Ringsted Outlet var omfattet af nedlukning fra den 25. december 2020 og genåbnede den 1. marts 2021.



En del af lejekontrakterne i Ringsted Outlet indeholder bestemmelser om, at lejen beregnes som en procentdel af omsætningen, og outlettet er derfor følsomt over for perioder med tvangslukning af butikker.

Ringsted Outlet er et åbent center, hvor butikkerne har direkte adgang til det fri. Outlettet har efter hver genåbning hurtigt genfundet den hidtidige gode udvikling, også efter genåbningen den 1. marts 2021. Ringsted Outlet realiserer igen meget tilfredsstillende vækstrater i både besøgs- og omsætningstal.

Der er senest indgået lejekontrakt med Hummel, og udlejningsgraden udgør aktuelt 95 %. Der er interesse fra flere lejere til butikker i centret, og det er ledelsens forventning, at udlejningsgraden vil blive øget over de kommende måneder. Der arbejdes samtidigt videre med en udvidelse af outlettet, bl.a. begrundet i stor lejerinteresse samt den gode udvikling i outlettet og i outlet-nichen generelt.

### **GALERIA SANDECJA, NOWY SĄCZ, POLEN**

Galeria Sandecja har været meget negativt påvirket af covid-19-pandemien. Centret var igennem sin tredje nedlukning fra 28. december 2020 - 31. januar 2021. Centret havde derefter åbent for handel, dog således at restauranter fortsat kun måtte have åbent for take away, frem til den 20. marts 2021, hvor Polen begyndte sin fjerde nedlukningsperiode. Galeria Sandecja genåbnede den 4. maj 2021.

Det er i Polen vedtaget ved lov, at udlejer ikke kan opkræve leje i den periode, de enkelte butikker har været tvangslukket, dog mod at lejer til gengæld forpligter sig til at forlænge lejemålets uopsigelighed med en periode svarende til den nedlukkede periode med tillæg af seks måneder. Der er indgået individuelle aftaler med en række lejere baseret på den enkelte lejers situation. Herudover indeholder en del af lejekontrakterne bestemmelser om, at lejen beregnes som en procentdel af omsætningen i den enkelte butik. Nettolejen for dette center er således minimal i en stor del af første kvartal 2021/22.

På trods af covid-19-pandemien er udlejningsgraden fastholdt, og centret er 99 % udlejet. Genåbningen af centret er forløbet nogenlunde tilfredsstillende. Omsætningstal foreligger alene delvist, men det vurderes, at omsætningen i centret efter genåbningen er fornuftig. Galeria Sandecja er et kendt og indkørt center i markedet, og ledelsen forventer, at centret vil genvinde sin hidtidige markedsposition efter pandemiens afslutning.

### **OUTLET ARENA MORAVIA, OSTRAVA, TJEKKIET**

Outlet Arena Moravia åbnede i november 2018. Outlettet har været meget negativt påvirket af covid-19-pandemien. Outlettet blev omfattet af sin tredje nedlukning, som varede fra 27. december 2020 til 9. maj 2021. Centret har således ikke været i drift i hele første kvartal 2021/22.

Covid-19-pandemien har medført, at en række lejere har det svært, og flere lejere har været nødsaget til at afvikle deres aktiviteter. På trods af covid-19-pandemien er det lykkedes at indgå nye lejekontrakter, og udlejningsgraden er fortsat 79 %. Tommy Hilfiger forventes at åbne butik i outlettet i august 2021, og der er herudover forhandlinger med betydende lejere om at åbne butikker i centret.

Genåbningen er forløbet tilfredsstillende med pæne besøgstal. Omsætningstal foreligger endnu kun delvist.

## **DEVELOPMENT**

Resultat før skat af koncernens development-aktiviteter i første kvartal 2021/22 udgør DKK -19,7 mio. mod DKK -3,4 mio. i samme periode året før. Resultatet er negativt påvirket med DKK 16,5 mio. vedrørende en tabt voldgiftssag i relation til Strædet, Køge, jf. omtale nedenfor. Balancen udgør pr. 30. april 2021 DKK 211,0 mio. mod DKK 213,8 mio. pr. 31. januar 2021.

### **Tabt voldgiftssag i Strædet, Køge**

Køge Kommune og Agat Ejendomme har i et fælles konsortium tabt en voldgiftssag anlagt af GVL Entreprise. Sagen vedrører opførelsen af en andel af Strædet i Køge med tilhørende rehabiliteringscenter, daghjem og aflastningsboliger i byggeperioden 2016-18. Det samlede beløb, som konsortiet skulle betale, udgjorde DKK 65 mio. inkl. moms, procesrenter og sagsomkostninger. Køge Kommunen og Agat Ejendomme hæfter solidarisk for opfyldelsen af kendelsen, og foreløbigt har parterne afregnet 50 % hver.

Der er endnu ikke enighed om den endelige indbyrdes fordeling i konsortiet, og dette skal forhandles mellem parterne. Såfremt der ikke kan opnås enighed om fordelingen, afgøres dette ved en ny voldgift.

Afgørelsens betydning for Agat Ejendomme afhænger af den endelige indbyrdes fordeling i konsortiet og vil kunne påvirke driftsresultatet og likviditeten i større eller mindre grad. Koncernen har forskellige manøvreringsmuligheder i forhold til at sikre det nødvendige finansielle beredskab.

Agat Ejendomme har tidligere reserveret et beløb til udfaldet af denne voldgift, men det samlede beløb, som konsortiet skulle betale, var større end forventet. Resultatet i første kvartal 2021/22 er således negativt påvirket med DKK 16,5 mio. vedrørende dette forhold.

## Ledelsesberetning

Ledelsen forventer, at det endelige udfald af denne sag kan holdes indenfor de udmeldte resultatforventninger for regnskabsåret 2021/22.

| DKK mio.                                  | Q1 2021/22   | Q1 2020/21  |
|---|--------------|-------------|
| Omsætning                                 | 5,3          | 7,1         |
| Bruttoresultat                            | -11,7        | 0,8         |
| Resultat af joint ventures (ekskl. skat)  | -0,2         | -0,6        |
| Omkostninger                              | 2,6          | 3,4         |
| <b>Resultat før skat</b>                  | <b>-19,7</b> | <b>-3,4</b> |
|   | 30.4.21      | 31.1.21     |
| Grunde, igangværende og færdige projekter | 84,9         | 82,3        |
| Balancesum                                | 211,0        | 213,8       |
| Egenkapitalbinding                        | 103,7        | 93,0        |

Udviklingen i projektbeholdningen i perioden, inkl. projekter i joint ventures, er en stigning på DKK 12,4 mio., jf. skema nedenfor:

| DKK mio.                         | 30.4.21      | 31.1.21      |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Færdigopførte projekter          | 12,6         | 13,2         |
| Igangværende byggeri             | 64,5         | 51,6         |
| Grunde og udviklingsomkostninger | 116,6        | 116,5        |
| <b>I alt</b>                     | <b>193,7</b> | <b>181,3</b> |

## PROJEKTER

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

| Projekt   | Agats ejerandel af areal (m <sup>2</sup> ) | Agats ejerandel | Status  |
|---|--|-----------------|---|
| <b>Færdigopførte</b>                                |  |                 |   |
| Beddingen 7A, Østre Havn, Aalborg (restlejligheder) | 300  | 50 %            | 43 ejerlejligheder, hvoraf 40 enheder er solgt og overdraget til køberne.   |
| <b>Igangværende byggeri</b>                         |  |                 |   |
| Havnehus 2, Østre Havn, Aalborg                     | 2.850                                      | 50 %            | 5.675 m <sup>2</sup> boligudlejningsejendom solgt til private investorer. Byggeriet er i gang, forløber planmæssigt, og det færdige projekt forventes afleveret til investor i efteråret 2021.  |
| P-hus, Østre Havn, Aalborg                          | 3.975                                      | 50 %            | P-hus bestående af 217 p-pladser, der er solgt til brugerne i området. Byggeriet er i gang, forløber planmæssigt, og de færdige p-pladser forventes overdraget til køberne i efteråret 2021.  |
| Storbutik, Brønderslev                              | 2.300                                      | 100 %           | 2.300 m <sup>2</sup> storbutik udlejet til Harald Nyborg. Byggeriet er påbegyndt primo 2021 og forventes færdigt medio 2021. Ejendommen er solgt til en privat investor til aflevering ved færdiggørelse.                                     |
| Aldi, Esbjerg                                       | 1.200                                      | 100 %           | 1.200 m <sup>2</sup> storbutik til Aldi. Byggeriet er påbegyndt efter regnskabsperiodens udløb, i juni 2021, og forventes færdigt ultimo 2021.  |
| <b>Grunde</b>                                       |  |                 |   |
| SporbyenScandia, Randers                            | 49.500                                     | 50 %            | Arealet omfatter de tidligere Bombardier togfabrikker og giver mulighed for udvikling af i niveauet 140.000 m <sup>2</sup> blandede butikker, boliger, kontorer m.v., hvoraf ca. 41.000 m <sup>2</sup> er solgt og overdraget til investorer. |
| Østre Havn, Aalborg                                 | 6.500                                      | 50 %            | Resterende udviklingspotentiale, primært kontorer.  |
| Boliger, Køge                                       | 3.000                                      | 100 %           | 3.000 m <sup>2</sup> boligudlejningsejendom, som er solgt til Nectar Invest A/S. Byggeriet påbegyndes i sommeren 2021, og overdragelse til investor forventes at finde sted i efteråret 2022.   |
| Storbutik, Brønderslev                              | 1.000                                      | 100 %           | 1.000 m <sup>2</sup> storbutik udlejet til T. Hansen. Byggeriet forventes påbegyndt inden for få måneder med færdiggørelse ultimo 2021. Ejendommen forventes solgt til private investorer.  |

## RESTAKTIVITETER

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består af to grunde i Polen og to grunde i Letland. Grundene ønskes afhændet snarest muligt.

Ledelsen har valgt at overføre koncernens outletcenter i Tjekkiet, Outlet Arena Moravia, fra restaktiviteter til ejendomsporteføljen med virkning fra den 1. februar 2021 ud fra en vurdering af, at tidshorizonten for at afhænde centret er længere, end hensigten er med restaktiviteterne. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Resultat før skat af restaktiviteterne i første kvartal 2021/22 udgør DKK -0,3 mio. mod DKK -4,1 mio. i samme periode året før. Grundene i Polen og Letland genererer ingen løbende indtjening, og omkostningerne i restaktiviteter kan derfor ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne.

| DKK mio.                                  | Q1 2021/22  | Q1 2020/21  |
|---|-------------|-------------|
| Omsætning                                 | 1,1         | 41,0        |
| Bruttoresultat                            | -0,1        | -0,3        |
| Omkostninger                              | 0,5         | 3,2         |
| <b>Resultat før skat</b>                  | <b>-0,3</b> | <b>-4,1</b> |
|   | 30.4.21     | 31.1.21     |
| Grunde, igangværende og færdige projekter | 53,0        | 53,9        |
| Balancesum                                | 54,1        | 56,1        |
| Egenkapitalbinding                        | -3,3        | -2,3        |

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

|  | Bogført<br>værdi<br>30.4.21 | Aktivitet  |
|--|-----------------------------|--|
| Grund, Bytom, Polen                      | 30,5                        | Til salg via mægler.   |
| Grund, Milgravja Street, Riga, Letland   | 6,1                         | Til salg via mægler.   |
| Grund, Ulmana, Riga, Letland             | 7,5                         | Til salg via mægler.   |
| Grund, Sosnowiec, Polen                  | 6,8                         | Til salg via mægler. Ændring af lokalplan til boligformål pågår. |
| Øvrige, primært Bielany, Warszawa, Polen | 2,1                         |  |
| <b>Restaktiviteter i alt</b>             | <b>53,0</b>                 | <b>(31.1.21: DKK 53,9 mio.)</b>                                  |

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2021 – 30. april 2021 for Agat Ejendomme A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2020 – 30. april 2021.

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

Aalborg, 14. juni 2021

**DIREKTIONEN**

Robert Andersen  
CEO

Vivi Sørensen  
CFO

**BESTYRELSEN**

Peter Thorsen  
Bestyrelsesformand

Michael Bruhn  
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Karen Birgitte Mosbech

## RESULTATOPGØRELSE

| DKK mio.   | Note | 1. kvartal<br>2021/22 | 1. kvartal<br>2020/21 | Hele året<br>2020/21 |
|--|------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Nettoomsætning   | 4    | 17,2                  | 60,0                  | 161,6                |
| Projektomkostninger  |      | -22,3                 | -54,6                 | -234,0               |
| Værdiregulering, investeringsejendomme, netto  |      | 0,0                   | 0,0                   | -29,1                |
| <b>Bruttoresultat</b>  |      | <b>-5,1</b>           | <b>5,4</b>            | <b>-101,5</b>        |
| Indtægter af kapitalandele i joint ventures  |      | 2,4                   | 0,0                   | 17,4                 |
| <b>Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures</b>              |      | <b>-2,7</b>           | <b>5,4</b>            | <b>-84,1</b>         |
| Andre eksterne omkostninger  |      | 1,3                   | 1,5                   | 6,7                  |
| Personaleomkostninger  |      | 4,6                   | 7,5                   | 27,2                 |
| <b>Resultat før finansiering og afskrivninger</b>                                    |      | <b>-8,6</b>           | <b>-3,6</b>           | <b>-118,0</b>        |
| Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver  |      | 0,6                   | 1,1                   | 3,5                  |
| <b>Resultat af primær drift</b>  |      | <b>-9,2</b>           | <b>-4,7</b>           | <b>-121,5</b>        |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder                                |      | 0,0                   | 0,0                   | 0,0                  |
| Finansielle indtægter  |      | 10,3                  | 1,7                   | 22,6                 |
| Finansielle omkostninger   |      | -12,5                 | -9,3                  | -34,9                |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>-11,4</b>          | <b>-12,3</b>          | <b>-133,8</b>        |
| Skat af periodens resultat   |      | -1,9                  | -0,3                  | 5,1                  |
| <b>Periodens resultat</b>  |      | <b>-9,5</b>           | <b>-12,0</b>          | <b>-138,9</b>        |
| <b>RESULTAT PR. AKTIE I DKK</b>  |      |                       |                       |                      |
| Resultat pr. aktie (EPS)   |      | -0,1                  | -0,1                  | -1,4                 |
| <b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>  |      |                       |                       |                      |
| Periodens resultat   |      | <b>-9,5</b>           | <b>-12,0</b>          | <b>-138,9</b>        |
| <b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>                         |      |                       |                       |                      |
| Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder                             |      | 0,0                   | -0,6                  | -1,7                 |
| Værdiregulering af finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindkomst |      | 0,0                   | 0,0                   | 0,1                  |
| Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet                                 |      | -0,7                  | -0,1                  | 0,0                  |
| Værdiregulering af sikringsinstrumenter  |      | 0,2                   | 0,1                   | 0,4                  |
| Skat af anden totalindkomst  |      | 0,0                   | 0,7                   | 2,0                  |
| <b>Periodens anden totalindkomst</b>   |      | <b>-0,5</b>           | <b>0,1</b>            | <b>0,8</b>           |
| <b>Periodens totalindkomst</b>   |      | <b>-10,0</b>          | <b>-11,9</b>          | <b>-138,1</b>        |

**BALANCE**

| DKK mio.   | Note | 30.4.2021      | 31.1.2021      |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Aktiver</b>                                       |      |                |                |
| <i>Langfristede aktiver</i>                          |      |                |                |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar              |      | 1,1            | 1,3            |
| Leasingaktiver                                       |      | 2,0            | 2,3            |
| <b>Materielle aktiver</b>                            |      | <b>3,1</b>     | <b>3,6</b>     |
| Investeringsjendomme                                 |      | 515,0          | 515,0          |
| <b>Investeringsjendomme</b>                          |      | <b>515,0</b>   | <b>515,0</b>   |
| Kapitalandele i joint ventures                       |      | 239,7          | 260,3          |
| Tilgodehavender hos joint ventures                   |      | 104,7          | 103,9          |
| <b>Finansielle aktiver</b>                           |      | <b>344,4</b>   | <b>364,2</b>   |
| Udsudte skatteaktiver                                |      | 23,3           | 21,4           |
| <b>Andre langfristede aktiver</b>                    |      | <b>23,3</b>    | <b>21,4</b>    |
| <b>Langfristede aktiver</b>                          |      | <b>885,8</b>   | <b>904,2</b>   |
| <i>Kortfristede aktiver</i>                          |      |                |                |
| <b>Grunde, igangværende og færdige projekter</b>     |      | <b>479,4</b>   | <b>476,1</b>   |
| Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser |      | 4,5            | 8,0            |
| Tilgodehavender hos joint ventures                   |      | 0,3            | 1,0            |
| Tilgodehavende selskabsskat                          |      | 0,2            | 0,2            |
| Andre tilgodehavender                                |      | 8,1            | 8,5            |
| Periodeafgrænsningsposter                            |      | 31,7           | 32,9           |
| <b>Tilgodehavender</b>                               |      | <b>44,8</b>    | <b>50,6</b>    |
| Andre værdipapirer og kapitalandele                  |      | 9,0            | 9,0            |
| Indeståender på deponerings- og sikringskonti        | 5    | 47,7           | 46,3           |
| Likvide beholdninger                                 | 5    | 1,9            | 18,5           |
| <b>Kortfristede aktiver</b>                          |      | <b>582,8</b>   | <b>600,5</b>   |
| <b>Aktiver</b>                                       |      | <b>1.468,6</b> | <b>1.504,7</b> |

**BALANCE**

| DKK mio.                          | Note | 30.4.2021      | 31.1.2021      |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Passiver</b>                   |      |                |                |
| <i>Egenkapital</i>                |      |                |                |
| Aktiekapital                      |      | 117,8          | 117,8          |
| Andre reserver                    | 6    | -21,0          | -20,5          |
| Overført resultat                 |      | 347,7          | 357,2          |
| <b>Egenkapital</b>                |      | <b>444,5</b>   | <b>454,5</b>   |
| <i>Forpligtelser</i>              |      |                |                |
| Kreditinstitutter                 |      | 458,9          | 479,6          |
| Hensatte forpligtelser            |      | 16,0           | 16,0           |
| Leasingforpligtelser              |      | 1,6            | 2,0            |
| <b>Langfristede forpligtelser</b> |      | <b>476,5</b>   | <b>497,6</b>   |
| Kreditinstitutter                 |      | 417,1          | 397,0          |
| Leverandørgæld                    |      | 50,3           | 67,4           |
| Hensatte forpligtelser            |      | 54,6           | 55,5           |
| Anden gæld                        |      | 18,4           | 23,6           |
| Leasingforpligtelser              |      | 1,6            | 1,6            |
| Periodeafgrænsningsposter         |      | 5,6            | 7,5            |
| <b>Kortfristede forpligtelser</b> |      | <b>547,6</b>   | <b>552,6</b>   |
| <b>Forpligtelser</b>              |      | <b>1.024,1</b> | <b>1.050,2</b> |
| <b>Passiver</b>                   |      | <b>1.468,6</b> | <b>1.504,7</b> |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

| DKK mio.                               | Aktie-<br>kapital | Andre<br>reserver | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Egenkapital pr. 1. februar 2020</b> | 98,2              | -21,3             | 481,1                | 558,0                |
| Periodens resultat                     | 0,0               | 0,0               | -12,0                | -12,0                |
| Periodens anden totalindkomst          | 0,0               | 0,1               | 0,0                  | 0,1                  |
| <b>Periodens totalindkomst</b>         | <b>0,0</b>        | <b>0,1</b>        | <b>-12,0</b>         | <b>-11,9</b>         |
| <b>Egenkapital pr. 30. april 2020</b>  | <b>98,2</b>       | <b>-21,2</b>      | <b>469,1</b>         | <b>546,1</b>         |
| <b>Egenkapital pr. 1. februar 2021</b> | <b>117,8</b>      | <b>-20,5</b>      | <b>357,2</b>         | <b>454,5</b>         |
| Periodens resultat                     | 0,0               | 0,0               | -9,5                 | -9,5                 |
| Periodens anden totalindkomst          | 0,0               | -0,5              | 0,0                  | -0,5                 |
| <b>Periodens totalindkomst</b>         | <b>0,0</b>        | <b>-0,5</b>       | <b>-9,5</b>          | <b>-10,0</b>         |
| <b>Egenkapital pr. 30. april 2021</b>  | <b>117,8</b>      | <b>-21,0</b>      | <b>347,7</b>         | <b>444,5</b>         |

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

| DKK mio.   | 1. kvartal<br>2021/22 | 1. kvartal<br>2020/21 | Hele året<br>2020/21 |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Resultat af primær drift                                       | -9,2                  | -4,7                  | -121,5               |
| Reguleringer for ikke-kontante poster:                         |                       |                       |                      |
| Indtægter af kapitalandele i joint ventures                    | -2,4                  | 0,0                   | -17,4                |
| Værdireguleringer investeringsejendomme                        | 0,0                   | 0,0                   | 29,1                 |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver                         | 0,5                   | 1,1                   | 3,7                  |
| Nedskrivninger igangværende og færdige projekter               | 0,0                   | 0,0                   | 66,3                 |
| Hensatte forpligtelser   | -0,9                  | 0,0                   | 19,0                 |
| Kursreguleringer   | 0,1                   | 1,1                   | -0,2                 |
| Ændringer i investeringer i projekter m.v.                     | -3,0                  | -7,4                  | -2,8                 |
| Ændringer i tilgodehavender                                    | 5,0                   | 42,5                  | 56,7                 |
| Modtaget udlodning fra joint ventures                          | 13,0                  | 0,0                   | 36,0                 |
| Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures                 | 0,9                   | -0,7                  | -0,4                 |
| Salg af joint ventures   | 0,0                   | 0,0                   | 0,1                  |
| Ændring i deponerings- og sikringskonti                        | -1,4                  | -7,1                  | 12,8                 |
| Ændringer i kreditorer og anden gæld                           | -24,3                 | -54,0                 | -50,4                |
| <b>Pengestrøm fra primær drift</b>                             | <b>-21,7</b>          | <b>-29,2</b>          | <b>31,0</b>          |
| Betalte renter m.v.  | -9,6                  | -9,8                  | -27,9                |
| Modtagne renter m.v.   | 1,4                   | 1,5                   | 5,7                  |
| Betalt selskabsskat  | 0,0                   | 0,6                   | -1,9                 |
| <b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>                          | <b>-29,9</b>          | <b>-36,9</b>          | <b>6,9</b>           |
| Salg af materielle anlægsaktiver                               | 0,0                   | 0,0                   | 0,5                  |
| Salg af investeringsejendomme                                  | 0,0                   | 0,0                   | 6,9                  |
| Udlodning fra associerede virksomheder                         | 0,0                   | 0,1                   | 1,2                  |
| Salg af associerede virksomheder                               | 0,0                   | 0,0                   | 5,8                  |
| Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures                 | -1,0                  | -0,8                  | 15,6                 |
| Udlodning fra joint ventures                                   | 10,0                  | 0,0                   | 0,0                  |
| Salg af værdipapirer og kapitalandele                          | 0,0                   | 3,8                   | 3,8                  |
| <b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>                    | <b>9,0</b>            | <b>3,1</b>            | <b>33,8</b>          |
| Optagelse af langfristet finansiering                          | 0,0                   | 0,0                   | 14,1                 |
| Nedbringelse af langfristet finansiering                       | -15,1                 | -0,1                  | -5,6                 |
| Optagelse af projektf finansiering                             | 23,2                  | 39,8                  | 0,0                  |
| Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter | -3,4                  | -7,4                  | -66,7                |
| Tilbagebetaling af leasingforpligtelser                        | -0,4                  | -1,0                  | -3,6                 |
| Kapitalforhøjelse  | 0,0                   | 0,0                   | 36,1                 |
| Emissionsomkostninger  | 0,0                   | 0,0                   | -1,5                 |
| <b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>                   | <b>4,3</b>            | <b>31,3</b>           | <b>-27,2</b>         |
| <b>Periodens pengestrøm</b>                                    | <b>-16,6</b>          | <b>-2,5</b>           | <b>13,5</b>          |
| Likvider, primo  | 18,5                  | 5,1                   | 5,1                  |
| Valutakursregulering af likvider                               | 0,0                   | -0,1                  | -0,1                 |
| <b>Likvider, ultimo</b>  | <b>1,9</b>            | <b>2,5</b>            | <b>18,5</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 1. februar 2021 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2021 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 2020/21. 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 2020/21.

Ledelsen har valgt med virkning fra 1. februar 2021 at overføre koncernens outletcenter i Tjekkiet, Outlet Arena Moravia, fra restaktiviteter til ejendomsporteføljen ud fra en vurdering af, at tidshorizonten for at afhænde centret er længere, end hensigten er med restaktiviteterne. 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.

Som det fremgår af årsrapporten 2020/21, har ledelsen søgt at tage højde for forventede effekter af covid-19-udbruddet i værdiansættelserne af koncernens aktiver pr. 31. januar 2021.

De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2020/21, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

**NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER**

Koncernen har tre forretningsområder, som omfatter:

- Ejendomsportefølje
- Development-aktiviteter
- Restaktiviteter

Forretningsområderne udgør koncernens driftssegmenter efter IFRS 8. Segmentoplysningerne nedenfor er oplyst i overensstemmelse hermed.

Ejendomsporteføljen omfatter koncernens danske investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme i drift samt det polske shoppingcenter Galeria Sandecja i Nowy Sącz og det tjekkiske outlet Outlet Arena Moravia i Ostrava.

Koncernens development-aktiviteter omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark.

Koncernens restaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark, bortset fra shoppingcentret Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen og Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet, som begge indgår i koncernens ejendomsportefølje.

Outlet Arena Moravia er med virkning fra den 1. februar 2021 overført fra restaktivitet til ejendomsportefølje ud fra en vurdering af, at tidshorizonten for at afhænde centret er længere, end hensigten er med restaktiviteterne. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

| DKK mio.  | Ejendoms-<br>portefølje | Development | Restaktiviteter | I alt   |
|---|-------------------------|-------------|-----------------|---------|
| <b>30.4.2021</b>                                    |                         |             |                 |         |
| Nettoomsætning                                      | 10,8                    | 5,3         | 1,1             | 17,2    |
| Bruttoresultat                                      | 6,7                     | -11,7       | -0,1            | -5,1    |
| Indtægter af kapitalandele i joint ventures         | 2,6                     | -0,2        | 0,0             | 2,4     |
| Omkostninger  | 3,4                     | 2,6         | 0,5             | 6,5     |
| Resultat af primær drift                            | 5,9                     | -14,5       | -0,6            | -9,2    |
| Finansieringsudgifter, netto                        | -2,7                    | 5,2         | -0,3            | 2,2     |
| Resultat før skat                                   | 8,6                     | -19,7       | -0,3            | -11,4   |
| Investeringsejendomme                               | 515,0                   | 0,0         | 0,0             | 515,0   |
| Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter | 341,5                   | 84,9        | 53,0            | 479,4   |
| Segmentaktiver                                      | 1.203,5                 | 211,0       | 54,1            | 1.468,6 |
| Segmentforpligtelser                                | 859,4                   | 107,3       | 57,4            | 1.024,1 |
| <b>30.4.2020</b>                                    |                         |             |                 |         |
| Nettoomsætning                                      | 11,9                    | 7,1         | 41,0            | 60,0    |
| Bruttoresultat                                      | 4,9                     | 0,8         | -0,3            | 5,4     |
| Indtægter af kapitalandele i joint ventures         | 0,6                     | -0,6        | 0,0             | 0,0     |
| Omkostninger  | 3,5                     | 3,4         | 3,2             | 10,1    |
| Resultat af primær drift                            | 2,0                     | -3,2        | -3,5            | -4,7    |
| Finansieringsudgifter, netto                        | 6,8                     | 0,2         | 0,6             | 7,6     |
| Resultat før skat                                   | -4,8                    | -3,4        | -4,1            | -12,3   |
| Investeringsejendomme                               | 531,2                   | 0,0         | 0,0             | 531,2   |
| Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter | 396,5                   | 111,8       | 63,6            | 571,9   |
| Segmentaktiver                                      | 1.313,3                 | 291,3       | 74,7            | 1.679,3 |
| Segmentforpligtelser                                | 951,9                   | 120,9       | 60,4            | 1.133,2 |

#### NOTE 4. OMSÆTNING

| DKK mio.                       | 1. kvartal<br>2021/22 | 1. kvartal<br>2020/21 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Salg af projekter og ejendomme | 5,8                   | 47,1                  |
| Salg af tjenesteydelser        | 0,6                   | 1,1                   |
| Lejeindtægter                  | 10,8                  | 11,8                  |
| <b>I alt</b>                   | <b>17,2</b>           | <b>60,0</b>           |

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

| DKK mio.                        | På et bestemt<br>tidspunkt |                            | I alt       |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| 1. kvartal 2021/22:             | Over tid                   | På et bestemt<br>tidspunkt | I alt       |
| Lejeindtægter                   | 10,6                       | 0,0                        | 10,6        |
| Salg af tjenesteydelser         | 0,2                        | 0,0                        | 0,2         |
| <b>Ejendomsportefølje i alt</b> | <b>10,8</b>                | <b>0,0</b>                 | <b>10,8</b> |
| Salg af projekter               | 0,0                        | 4,7                        | 4,7         |
| Lejeindtægter                   | 0,2                        | 0,0                        | 0,2         |
| Salg af tjenesteydelser         | 0,4                        | 0,0                        | 0,4         |
| <b>Development i alt</b>        | <b>0,6</b>                 | <b>4,7</b>                 | <b>5,3</b>  |
| Salg af projekter               | 0,0                        | 1,1                        | 1,1         |
| <b>Restaktiviteter i alt</b>    | <b>0,0</b>                 | <b>1,1</b>                 | <b>1,1</b>  |
| <b>Nettoomsætning i alt</b>     | <b>11,4</b>                | <b>5,8</b>                 | <b>17,2</b> |

| 1. kvartal 2020/21:             | Over tid    | På et bestemt tidspunkt | I alt       |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| Lejeindtægter                   | 11,4        | 0,0                     | 11,4        |
| Salg af tjenesteydelser         | 0,5         | 0,0                     | 0,5         |
| <b>Ejendomsportefølje i alt</b> | <b>11,9</b> | <b>0,0</b>              | <b>11,9</b> |
| Salg af projekter               | 0,0         | 6,4                     | 6,4         |
| Lejeindtægter                   | 0,4         | 0,0                     | 0,4         |
| Salg af tjenesteydelser         | 0,3         | 0,0                     | 0,3         |
| <b>Development i alt</b>        | <b>0,7</b>  | <b>6,4</b>              | <b>7,1</b>  |
| Salg af projekter               | 0,0         | 40,7                    | 40,7        |
| Salg af tjenesteydelser         | 0,3         | 0,0                     | 0,3         |
| <b>Restaktiviteter i alt</b>    | <b>0,3</b>  | <b>40,7</b>             | <b>41,0</b> |
| <b>Nettoomsætning i alt</b>     | <b>12,9</b> | <b>47,1</b>             | <b>60,0</b> |

## NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER

| DKK mio.  | 30.4.2021 | 31.1.2021 |
|---|-----------|-----------|
| Likviditetsreserverne sammensætter sig således: |           |           |
| Likvide beholdninger                            | 1,9       | 18,5      |
| Uudnyttede driftskreditfaciliteter              | 14,8      | 34,0      |
| I alt   | 16,7      | 52,5      |
| Deponerede midler til senere frigivelse         | 47,7      | 46,3      |
| Likviditetsreserve i alt                        | 64,4      | 98,8      |

## NOTE 6. ANDRE RESERVER

| DKK mio.   | Reserve for værdireg. af fin. aktiver | Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter | Reserve for valutakursreguleringer | I alt        |
|--|---------------------------------------|---|------------------------------------|--------------|
| Andre reserver pr. 1. februar 2020                   | -0,1                                  | -4,0  | -17,2                              | -21,3        |
| <b>Anden totalindkomst:</b>                          |                                       |   |                                    |              |
| Valutakursregulering, udenlandske virksomheder       | 0,0                                   | 0,0   | -0,6                               | -0,6         |
| Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet | 0,0                                   | 0,0   | -0,1                               | -0,1         |
| Værdiregulering af sikringsinstrumenter              | 0,0                                   | 0,1   | 0,0                                | 0,1          |
| Udskudt skat af anden totalindkomst                  | 0,0                                   | 0,0   | 0,7                                | 0,7          |
| Anden totalindkomst i alt                            | 0,0                                   | 0,1   | 0,0                                | 0,1          |
| <b>Andre reserver pr. 30. april 2020</b>             | <b>-0,1</b>                           | <b>-3,9</b>                                   | <b>-17,2</b>                       | <b>-21,2</b> |
| <b>Andre reserver pr. 1. februar 2021</b>            | <b>0,0</b>                            | <b>-3,6</b>                                   | <b>-16,9</b>                       | <b>-20,5</b> |
| Anden totalindkomst:                                 |                                       |   |                                    |              |
| Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet | 0,0                                   | 0,0   | -0,7                               | -0,7         |
| Værdiregulering af sikringsinstrumenter              | 0,0                                   | 0,2   | 0,0                                | 0,2          |
| Anden totalindkomst i alt                            | 0,0                                   | 0,2   | -0,7                               | -0,5         |
| <b>Andre reserver pr. 30. april 2021</b>             | <b>0,0</b>                            | <b>-3,4</b>                                   | <b>-17,6</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. TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER**

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter omfatter følgende:

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

| DKK mio.  | 30.4.21 | 31.1.2021 | 30.4.20 |
|---|---------|-----------|---------|
| <b>Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):</b> |         |           |         |
| Bestyrelshonorar  | 0,4     | 1,6       | 0,4     |
| Vederlag m.v., direktion                                | 1,1     | 4,5       | 1,1     |
| <b>Joint ventures:</b>                                  |         |           |         |
| Honorarindtægter  | 0,5     | 2,9       | 0,9     |
| Renteindtægter  | 1,4     | 5,5       | 1,4     |
| Tilgodehavender (saldo)                                 | 105,0   | 104,9     | 121,7   |
| <b>Associerede virksomheder:</b>                        |         |           |         |
| Honorarindtægter  | 0,0     | 0,1       | 0,0     |
| Renteindtægter  | 0,0     | 0,1       | 0,0     |
| Tilgodehavender (saldo)                                 | 0,0     | 0,0       | 1,3     |

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2021. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i Q1 2021/22 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1 2020/21: DKK 0 mio.).

**NOTE 9. 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 2020/21.

Koncernen har ingen væsentlige finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi. Den regnskabsmæssige værdi af koncernens finansielle instrumenter svarer i al væsentlighed til dagsværdi.

Der er ikke i regnskabsperioden sket ændringer i klassifikationen i henhold til dagsværdihierarkiet.

Der er ikke sket ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder, som i væsentlig grad påvirker de informationer vedrørende finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, som fremgår af koncernens årsrapport 2020/21.

**NOTE 10. BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB**

Som nævnt i ledelsesberetningen er Agat Ejendommens shoppingcentre og outletcentre atter i drift, efter at en væsentlig del af butikkerne har været tvangslukket i en længere periode. Der er ikke herudover indtrådt væsentlige begivenheder efter regnskabsperiodens udløb, som kan påvirke koncernens finansielle stilling.