

DELÅRSRAPPORT

1. KVARTAL 2020/21

RESUMÉ

Væsentlige begivenheder i 1. kvartal 2020/21

Periodens resultat før skat i 1. kvartal 2020/21 udgør DKK -12,3 mio. mod DKK -0,3 mio. i samme periode året før. Resultat efter skat udgør DKK -12,0 mio. mod DKK -0,8 mio. i 1. kvartal 2019/20.

Resultatet er i væsentlig grad påvirket af det nuværende COVID-19-udbrud, idet koncernens fem outlet- og shoppingcentre reelt har været nedlukket i en længere periode i 1. kvartal 2020/21. Den anslåede driftsmæssige effekt af sygdomsudbruddet for Agat Ejendomme udgør knap DKK -10 mio., som er indeholdt i resultatet for 1. kvartal 2020/21.

Centrene viste før nedlukningen en tilfredsstillende udvikling i både omsætning og kundetal, og efter genåbningen af centrene tyder det på, at især outletcentrene relativt hurtigt vil genfinde en god udvikling. De traditionelle shoppingcentre har kundetal og omsætningstal på niveau med det forventede, om end data er for en kort periode.

Som beskrevet i koncernens årsrapport 2019/20 har ledelsen søgt at tage højde for effekterne af COVID-19 i værdiansættelserne af koncernens ejendomme pr. 31. januar 2020. Værdireguleringer og nedskrivninger som følge af COVID-19-udbruddet udgør DKK 0 i 1. kvartal 2020/21, idet der ikke er væsentlige ændringer i ledelsens forventninger til effekten af COVID-19-udbruddet for Agat Ejendomme i forhold til vurderingen ved aflæggelse af årsrapporten.

For Agat Ejendomme har COVID-19-udbruddet betydet, at de realiserede nettolejeindtægter er betydeligt reduceret i forhold til tidligere. Nettolejeindtægterne vedrørende ejendomsporteføljen er faldet fra DKK 16,5 mio. i 1. kvartal 2019/20 til DKK 6,4 mio. i 1. kvartal 2020/21.

Bruttoresultatet i development er faldet fra DKK 8,5 mio. i 1. kvartal 2019/20 til DKK 0,8 mio. i 1. kvartal 2020/21, idet der i 1. kvartal 2020/21 ikke er færdiggjort og afleveret projekter til investorer.

Omvendt er den forventede besparelse på de faste omkostninger opnået, idet de faste omkostninger i 1. kvartal 2020/21 udgør DKK 10,1 mio. mod DKK 17,8 mio. i samme periode året før. Besparelsen udgør dermed DKK 7,7 mio. på et kvartal. Endvidere er der opnået en rentebesparelse på finansieringen af koncernens shoppingcenter Sillebroen Shopping.

Balancen udgør pr. 30. april 2020 DKK 1.679,3 mio. mod DKK 1.719,3 mio. pr. 31. januar 2020. Koncernens egenkapital udgør DKK 546,1 mio. mod DKK 558,0 mio. pr. 31. januar 2020 og svarer til en soliditet på 32,5 %.

Agat Ejendomme har i 1. kvartal 2020/21 solgt et 5.675 m² boligudlejningsprojekt på Østre Havn i Aalborg til private investorer. Salgsprisen udgør DKK 160 mio. Byggeriet er igangsat, og det færdige projekt forventes afleveret til investor i efteråret 2021.

Forventninger til 2020/21 og andre udsagn om fremtiden

Ved offentliggørelse af Agat Ejendomes årsrapport for 2019/20 i marts 2020 vurderede ledelsen, at det med baggrund i COVID-19-udbruddet var meget vanskeligt at give pålidelige resultatforventninger for indeværende regnskabsår 2020/21. Ledelsen valgte derfor at suspendere en udmelding herom.

Det er ledelsens vurdering, at effekten af COVID-19 fortsat er meget vanskelig at vurdere. Sygdomsudbruddet har skabt en betydelig usikkerhed, og den aktuelle situation forstærker presset på detailhandlen. For Agat Ejendomme giver det sig særligt udslag i usikkerhed på udlejningssiden i relation til koncernens outlet- og shoppingcentre i drift, herunder værdiansættelserne heraf.

Ledelsen forventer på nuværende tidspunkt et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2020/21 på mellem DKK -10 mio. og DKK -20 mio. for koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjort ekskl. resultatet af koncernens restaktiviteter. Forventningen er behæftet med usikkerhed.

I resultatforventningerne er indeholdt en forventet driftsmæssig effekt af COVID-19-udbruddet på DKK -20 mio. til DKK -30 mio. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 4-5.

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 koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2019/20.

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	1. kvartal 2020/21	1. kvartal 2019/20	Hele året 2019/20
Hovedtal			
Nettoomsætning	60,0	49,1	340,2
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,0	0,0	-55,4
Bruttoresultat	5,4	22,5	-89,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	0,0	5,5	29,7
Resultat af primær drift (EBIT)	-4,7	10,2	-124,3
Finansiering m.v.	-7,6	-10,7	-40,0
Resultat før skat og nedskrivninger m.v.	-12,3	-0,3	-30,2
Resultat før skat	-12,3	-0,3	-163,2
Periodens resultat	-12,0	-0,8	-191,9
Periodens totalindkomst	-11,9	-2,4	-197,1
Samlet balance	1.679,3	2.010,5	1.719,3
Investeringsejendomme	531,2	575,0	531,2
Projektportefølje	571,9	727,7	566,2
Egenkapital	546,1	752,7	558,0
Periodens pengestrøm	-2,5	-2,9	-0,6
Netto rentebærende gæld, ultimo	808,9	881,6	802,0
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning (ROE)*)	-8,7 %	-0,4 %	-30,1 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	32,5 %	37,4 %	32,5 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	5,6	7,7	5,7
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,4	0,6	0,7
Antal aktier, ultimo	98.153.335	98.153.335	98.153.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-0,1	0,0	-2,0
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	2,0	4,4	4,0

*) 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 2019/20, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

VÆSENTLIGSTE BEGIVENHEDER I 1. KVARTAL 2020/21

Agat Ejendommens resultat før skat i 1. kvartal 2020/21 udgør DKK -12,3 mio. mod DKK -0,3 mio. i samme periode året før. Resultat efter skat udgør DKK -12,0 mio. mod DKK -0,8 mio. i 1. kvartal 2019/20.

Resultat før skat opdelt på segmenter:

- Ejendomsportefølje: DKK -4,2 mio.
- Development: DKK -3,4 mio.
- Restaktiviteter: DKK -4,7 mio.

Resultatet er i væsentlig grad påvirket af det nuværende COVID-19-udbrud, idet koncernens fem outlet- og shoppingcentre reelt har været nedlukket i en længere periode i 1. kvartal 2020/21. Centrene blev medio marts 2020 lukket ned, med undtagelse af dagligvarebutikker, apoteker og andre dermed beslægtede butikker. Fire af centrene har været lukket som følge af politiske beslutninger, mens hovedparten af butikkerne i Ringsted Outlet selv valgte at lukke ned af hensyn til sikkerhed og sundhed for kunder og personale.

Dette har medført en helt uvant driftssituation med fokus på dialog med lejere og på at etablere sikkerheds- og sundhedsmæssigt gode løsninger i forbindelse med genåbningen af de enkelte centre. Alle koncernens centre er nu igen åbne. Den anslåede driftsmæssige effekt af sygdomsudbruddet for Agat Ejendomme udgør knap DKK -10 mio., som er indeholdt i resultatet for 1. kvartal 2020/21.

For Agat Ejendomme har dette betydet, at de realiserede nettoglejendtgæfter er betydeligt reduceret i forhold til tidligere. Nettoglejendtgæfterne vedrørende ejendomsporteføljen er faldet fra DKK 16,5 mio. i 1. kvartal 2019/20 til DKK 6,4 mio. i 1. kvartal 2020/21. Faldet kan primært henføres til lavere basisleje, idet det i Polen er bestemt ved lov, at lejerne ikke skal betale husleje i lukkeperioden, lavere omsætningsleje og reservation til tab på debitorer samt lejerabatter i øvrigt.

Genåbningen af koncernens outlet- og shoppingcentre er forløbet tilfredsstillende, både med hensyn til kundeflow og omsætningen i centrene. Særligt koncernens outletcentre drager nytte af at være åbne centre, og det er ledelsens vurdering, at Ringsted Outlet har gode muligheder for hurtigt at genfinde den hidtidige gode udvikling, og at Outlet Arena Moravia kan udnytte denne konkurrencefordel til at øge kendskabsgraden til centret og dermed også øge både kundetal og omsætning. Det er dog for tidligt at vurdere på effekten af midlertidige og permanente ændringer i forbrugsmønstre. Et mere præcist billede heraf bør kunne opnås i løbet af de kommende måneder i takt med genåbning af samfundet, og i takt med at hastigheden for den gradvise bedring af den fysiske detailhandel kendes.

Som beskrevet i koncernens årsrapport 2019/20 har ledelsen søgt at tage højde for effekterne af COVID-19 i værdiansættelserne af koncernens ejendomme pr. 31 januar 2020. Værdireguleringer og nedskrivninger som følge af COVID-19-udbruddet udgør DKK 0 i 1. kvartal 2020/21, idet der ikke er væsentlige ændringer i ledelsens forventninger til effekten af COVID-19-udbruddet for Agat Ejendomme i forhold til vurderingen ved aflæggelse af årsrapporten.

COVID-19-udbruddet har negativ effekt på koncernen, og effekten kan blive væsentlig. Hvis koncernen ikke modtager den leje, som lejerne er pligtige til at betale i henhold til lejekontrakterne, medfører det lavere likviditetsindgange for koncernen. Dette kan være på både kort og mellemlangt sigt. Der er risiko for, at krisen bliver længerevarende, og hvis lejerne i den givne periode, på trods af hjælpepakker til virksomhederne, vælger ikke at betale husleje uanset, at de måtte være forpligtet hertil, kan det få væsentlig negativ indvirkning på likviditeten i Agat Ejendomme. Koncernen forventer at have tilstrækkelig likviditet indtil udløbet af indeværende regnskabsår. Skulle krisen blive længerevarende, er der dog risiko for, at likviditeten bliver knap. Koncernen har imidlertid forskellige manøvreringsmuligheder i forhold til at sikre det nødvendige finansielle beredskab.

FORVENTNINGER TIL 2020/21 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ved offentliggørelse af Agat Ejendommens årsrapport for 2019/20 i marts 2020 vurderede ledelsen, at det med baggrund i COVID-19-udbruddet var meget vanskeligt at give pålidelige resultatforventninger for indeværende regnskabsår 2020/21. Ledelsen valgte derfor at suspendere en udmelding herom.

Det er ledelsens vurdering, at effekten af COVID-19 fortsat er meget vanskelig at vurdere. Sygdomsudbruddet har skabt en betydelig usikkerhed, og den aktuelle situation forstærker presset på detailhandlen. For Agat Ejendomme giver det sig særligt udslag i usikkerhed på udlejningssiden i relation til koncernens outlet- og shoppingcentre i drift, herunder værdiansættelserne heraf.

Ledelsen forventer på nuværende tidspunkt et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2020/21 på mellem DKK -10 mio. og DKK -20 mio. for koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjort ekskl. resultatet af koncernens restaktiviteter. Forventningen er behæftet med usikkerhed.

I resultatforventningerne er indeholdt en forventet driftsmæssig effekt af COVID-19-udbruddet på DKK -20 mio. til DKK -30 mio.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

Udvikling i nettolejeindtægter

Som det fremgår ovenfor, er det ledelsens vurdering, at effekten af COVID-19 fortsat er meget vanskelig at vurdere, også på kort og mellemlangt sigt. Resultatforventningerne er baseret på en gradvis genåbning af samfundet og dermed også en gradvis bedring af den fysiske detailhandel og dermed udlejningssituationen for Agat Ejendommens outlet- og shoppingcentre i drift. Der er fortsat risiko for, at lejeniveauet kan komme under pres og vil falde, og at centrene i en periode vil opleve højere tomgang.

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.

Risikoforhold i øvrigt

De væsentligste risikoforhold for koncernen i øvrigt ud over de ovenfor nævnte er beskrevet i årsrapporten 2019/20, hvortil henvises.

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 2019/20.

REGNSKABSBERETNING

Resultat

Omsætningen er i 1. kvartal 2020/21 realiseret med DKK 60,0 mio. mod DKK 49,1 mio. i samme periode året før. Bruttoresultatet udgør DKK 5,4 mio. mod DKK 22,5 mio. i sammenligningsperioden. Resultat af joint ventures udgør DKK 0,0 mio. mod DKK 5,5 mio. i 1. kvartal 2019/20.

For nærmere omtale af de underliggende aktiviteter henvises til omtalen af de enkelte forretningsområder.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør i 1. kvartal 2020/21 DKK 10,1 mio. mod DKK 17,8 mio. i samme periode året før og dermed en besparelse på DKK 7,7 mio. på et kvartal, hvilket bl.a. er en konsekvens af den omkostningstilpasning, som blev gennemført medio 2019.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 7,6 mio. mod DKK 10,7 mio. i sammenligningsperioden. En del af besparelsen kan henføres til en opnået rentebesparelse på Sillebros finansiering, jf. senere omtale.

Balance

Balancen udgør pr. 30. april 2020 DKK 1.679,3 mio. mod DKK 1.719,3 mio. pr. 31. januar 2020.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør som pr. 31. januar 2020 DKK 531,2 mio. Heri indgår, at den forventede effekt af COVID-19-pandemien på kort og mellemlangt sigt er indregnet i årsregnskabet for 2019/20.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 30. april 2020 DKK 394,8 mio. mod DKK 393,4 mio. pr. 31. januar 2020.

Udskudte skatteaktiver udgør DKK 25,5 mio. mod DKK 24,4 mio. pr. 31. januar 2020. De udskudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Igangværende og færdige ejendomme og projekter udgør DKK 571,9 mio. mod DKK 566,2 mio. pr. 31. januar 2020.

Indståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 66,1 mio. mod DKK 59,7 mio. pr. 31. januar 2020. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Koncernens egenkapital udgør pr. 30. april 2020 DKK 546,1 mio. mod DKK 558,0 mio. pr. 31. januar 2020. Ændringen kommer i al væsentlighed fra periodens resultat. Soliditeten udgør som pr. 31. januar 2020 32,5 %.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 30. april 2020 DKK 1.133,2 mio. mod DKK 1.161,3 mio. pr. 31. januar 2020, hvilket er en reduktion på DKK 28,1 mio., primært vedrørende gæld til kreditinstitutter.

Finansieringen i Sillebros Shopping, Frederikssund, er i 1. kvartal 2020/21 nedbragt med DKK 5 mio. og udgør pr. 30. april 2020 DKK 475 mio. Lånet, der oprindeligt skulle indfries i efteråret 2020, er i marts 2020 forlænget til 30. september 2023. Lånet oppebar oprindeligt en fast rente på 5 % p.a. Agat Ejendomme har forpligtet sig til betaling af et samlet afdrag på DKK 20,0 mio. i 2020 mod til gengæld at opnå

en væsentlig nedsættelse af renten fra de hidtidige 5,0 % p.a. For regnskabsåret 2020/21 udgør likviditetseffekten af denne besparelse i niveauet DKK 10 mio.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 30. april 2020 DKK 808,9 mio. mod DKK 802,0 mio. pr. 31. januar 2020.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme udgør DKK -2,5 mio. mod DKK -2,9 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK -36,9 mio., positivt påvirket af indbetaling af tilgodehavender fra salg og negativt påvirket af nedbringelse af kreditorgæld og løbende drift, herunder renter (Q1 2019/20: positive med DKK 27,8 mio.).

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 3,1 mio. positivt påvirket af salg af værdipapirer og negativt påvirket af øgede tilgodehavender hos joint ventures (Q1 2019/20: negative med DKK 5,8 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er positive med DKK 31,3 mio., primært som følge af træk på bevilgede kreditter (Q1 2019/20: negative med DKK 24,9 mio.).

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb indtrådt væsentlige begivenheder, som kan påvirke koncernens finansielle stilling ud over, hvad der allerede er nævnt i ledelsesberetningen.

GENERALFORSAMLING

Selskabets ordinære generalforsamling var oprindeligt planlagt til 22. april 2020, men blev udskudt på grund af forsamlingsforbud. Generalforsamlingen er nu planlagt til den 24. juni 2020 kl. 16. For at minimere smittespredningen af COVID-19 opfordres aktionærene til at benytte muligheden for at brevstemme og afgive fuldmagt til bestyrelsen i stedet for at møde fysisk op til generalforsamlingen. Generalforsamlingen vil blive webcastet, og aktionærene får mulighed for forud for generalforsamlingen at stille spørgsmål skriftligt, hvorefter disse vil blive behandlet som en del af generalforsamlingen.

RISIKOFORHOLD

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i årsrapporten for 2019/20, hvortil henvises.

EJENDOMSPORTEFØLJE

Driften af koncernens ejendomsportefølje er negativt påvirket af COVID-19-udbruddet, jf. omtale foran.

Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) udgør i 1. kvartal 2020/21 DKK -4,1 mio. mod DKK 5,6 mio. i samme periode året før.

Nettolejeindtægterne er faldet fra DKK 16,5 mio. i 1. kvartal 2019/20 til DKK 6,4 mio. i 1. kvartal 2020/21. En mindre del af dette fald skyldes salg af Amerika Plads, p-kælder, i december 2019. Den resterende del af faldet kan henføres til:

- Lavere basisleje, bl.a. som en konsekvens af at det i Polen er bestemt ved lov, at lejerne ikke skal betale husleje i lukkeperioden.
- Lavere omsætningsleje, bl.a. som en konsekvens af adskillige uger uden omsætning i en række af butikkerne, hvor lejebetalingerne beregnes med udgangspunkt i realiseret omsætning.
- Reservation til tab på debitorer og lejerabatter i øvrigt.

Agat Ejendomme forventer ikke som ejer af outlet- og shoppingcentre at kunne opnå kompensation fra regeringernes hjælpepakker i Danmark og udlandet. Det har dog stor betydning, at lejerne kan opnå kompensation, hvilket i et vist omfang er muligt i Danmark, mens der også i Polen og Tjekkiet arbejdes på lovgivning om kompensationsordninger til lejerne. Udmøntningen af hjælpepakkerne har stor indflydelse på såvel drift som likviditet for den periode, hvor centrene har været lukket, og i perioden herefter.

I Danmark har lejerne på nuværende tidspunkt indbetalt ca. 80 % af de for 2. kvartal henholdsvis april måned opkrævede lejeløb, og der er indgået aftaler om henstand med dele af de opkrævede beløb, som overvejende forventes indbetalt, når udbetaling under hjælpepakkerne er effektueret.

Porteføljen har en vægtet udlejningsgrad på 93 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butikssegmentet, er der væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen og de fysiske butikker.

Det er for tidligt at vurdere på effekt af midlertidige eller permanente ændringer i forbrugs- og køberadfærd som følge af COVID-19-udbruddet, men den aktuelle situation forstærker presset på detailhandelen og giver usikkerhed for både detailhandlere og Agat Ejendomme. Der skal i endnu højere grad end tidligere tænkes i både supplerende og alternative lejere til det nuværende lejemix i centrene. Ledelsen har derfor fokus på, at koncernens shoppingcentre skal kunne tilbyde oplevelser og ikke kun indkøbsmuligheder. Særligt 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.

DKK mio.	Q1 2020/21	Q1 2019/20
Nettolejeindtægter	3,9	10,7
Nettolejeindtægter, JV	2,5	5,8
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	6,4	16,5
Bruttoresultat i øvrigt	0,3	0,3
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	6,7	16,8
Overhead-omkostninger, inkl. JV	2,9	1,7
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT)*	3,8	15,1
Finansieringsudgifter, netto	-6,1	-7,6
Finansieringsudgifter, netto, JV	-1,8	-1,9
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)*	-4,1	5,6
Værdireguleringer*	0,0	0,0
Værdireguleringer* indeholdt i resultat af joint ventures	0,0	0,0
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	-0,1	-0,4
Resultat før skat	-4,2	5,2
Afkast drift ejendomme (NOI) ift. bogført værdi	n/a	4,7 %
	30.4.20	31.1.20
Balancesum	1.109,6	1.111,0
Egenkapitalbinding	264,9	321,0

* 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.

Ledelsesberetning

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 30. april 2020 DKK 1.177,2 mio. fordelt således:

DKK mio.	30.4.20	31.1.20
Investeringsejendomme (I)	531,2	531,2
Færdigopførte ejendomme (F)	200,2	200,5
Ejendomme i joint ventures	445,8	445,3
I alt	1.177,2	1.177,0
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shoppingcentre o. lign.	94,0 %	94,0 %
Retail i øvrigt	4,0 %	4,0 %
Boliger	2,0 %	2,0 %

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

Ejendomsporteføljen består pr. 30. april 2020 af følgende ejendomme fordelt på i alt 95.200 m²:

Ejendom	Areal i m ²	Ejerandel	Klassifikation	Aktuel udlejningsgrad
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	I	92 %
BROEN Shopping, Esbjerg	32.800	35 %	I (joint venture)	92 %
Lejligheder, Strædet, Køge	900	100 %	I	100 %
Ringsted Outlet	13.200	50 %	F (joint venture)	94 %
Retailpark, Aabenraa	3.200	100 %	F	81 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	F	100 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	17.500	100 %	F	98 %

Sillebroen Shopping, Frederikssund

Sillebroen Shopping blev medio marts påbudt lukket som følge af en politisk beslutning, hvorefter alene dagligvareenheden, apoteket og enkelte dermed beslægtede butikker holdt åbent. Centret åbnede igen den 11. maj 2020, og de udlejede butikker er igen i drift. Kundetal i centret har siden genåbningen været på niveau med det forventede og lidt lavere end i tilsvarende periode i 2019. Omsætningstal foreligger alene delvist, men forventes at være på niveau med samme periode året før.

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 m² boliger på den eksisterende grund.

BROEN Shopping, Esbjerg

Også BROEN Shopping blev medio marts påbudt lukket som følge af en politisk beslutning, hvorefter alene dagligvareenheden, apoteket og enkelte dermed beslægtede butikker holdt åbent. Centret åbnede igen den 11. maj 2020, og alle udlejede butikker er igen i drift. Kundetal i centret har siden genåbningen været på niveau med det forventede og lidt lavere end i tilsvarende periode i 2019. Omsætningstal foreligger alene delvist, men forventes at være på niveau med samme periode året før.

Ringsted Outlet

Ringsted Outlet er et åbent center og har ikke været påbudt lukket som følge af politiske beslutninger. Med baggrund i sikkerhedsmæssige og sundhedsmæssige overvejelser i forhold til både kunder og personale har en række af butikkerne dog alligevel været lukket i en periode, men er nu igen åbne for handel. Både kundetal og omsætning i outlettet har været bedre end forventet de seneste uger, og det er ledelsens vurdering, at centret, som både er et outlet og et åbent center, hvor butikkerne har adgang til det fri, vil have gode muligheder for relativt hurtigt at genfinde den hidtidige gode udvikling. En del af lejekontrakterne indeholder bestemmelser om, at lejen beregnes som en procentdel af omsætningen, og derfor er nettlejen faldet markant i den periode, hvor butikkerne har været lukket.

Det videre arbejde med planlægning af en udvidelse af Ringsted Outlet vil blive fortsat i efteråret 2020.

Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen

Centret blev lukket ned den 14. marts 2020 som følge af et politisk påbud om at lukke. Alene dagligvareenheden, apotek og dagligvarerelaterede butikker forblev åbne. Centret genåbnede den 4. maj 2020, og de nu åbnede butikker udgør 96 % af udlejningsarealet i centret. Genåbningen er indtil videre forløbet tilfredsstillende. 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. Som følge heraf er nettlejen for dette center minimal i en stor del af 1. kvartal 2020/21.

DEVELOPMENT

Resultat før skat af koncernens development-aktiviteter i 1. kvartal 2020/21 udgør DKK -3,4 mio. mod DKK -2,3 mio. i 1. kvartal 2019/20. Balancen er siden 31. januar 2020 øget med DKK 11,7 mio. relateret til igangværende byggerier og udgør pr. 30. april 2020 DKK 291,3 mio.

Agat Ejendomme har i 1. kvartal 2020/21 solgt et 5.675 m² boligudlejningsprojekt på Østre Havn i Aalborg til private investorer. Projektet omfatter 86 lejligheder, der er solgt for i alt DKK 160 mio. inklusive 66 p-pladser i nabobeliggende p-hus. Byggeriet er igangsat, og det færdige projekt forventes afleveret til investor i efteråret 2021.

Herudover har Agat Ejendomme indgået aftale med en dagligvareoperatør om etablering af en dagligvarebutik på 1.200 m² i Esbjerg. Aftalen er betinget af, at der kan opnås en lokalplan hertil, og dette arbejder forventes igangsat medio 2020.

DKK mio.	Q1 2020/21	Q1 2019/20
Omsætning	7,1	27,8
Bruttoresultat	0,8	8,5
Resultat af joint ventures	-0,6	1,1
Resultat før skat	-3,4	-2,3
	30.4.20	31.1.20
Igangværende og færdige projekter	111,8	102,8
Balancesum	291,3	279,6
Egenkapitalbinding	170,4	152,2

Udviklingen i projektbeholdningen i året, inkl. projekter i joint ventures, er en stigning på DKK 15,7 mio. og kan forklares som følger:

DKK mio.	30.4.20	31.1.20
Færdigopførte projekter	37,5	40,6
Igangværende byggeri	35,5	9,3
Grunde og udviklingsomkostninger	106,6	114,0
I alt	179,6	163,9



Havnehus 2, Østre Havn, Aalborg
5.675 m² udlejningsboliger under
opførelse til privat investor.

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.

Herudover arbejder Agat Ejendomme med en række mindre og mellemstore projekter, primært boligprojekter, retailprojekter og kombinationer heraf. Projekterne vil fremgå af oversigten nedenfor, når byggeriet af det enkelte projekt påbegyndes.

Projekt	Agats ejerandel af areal (m ²)	Agats ejerandel	Status
Færdigopførte			
Beddingen 7A, Østre Havn, Aalborg (restlejligheder)	500	50 %	43 ejerlejligheder, hvoraf 39 enheder er solgt og overdraget til køberne. Ud af de tilbageværende fire lejligheder er en udlejet.
Smedegaarden, Holbæk	1.350	100 %	19 lejligheder, hvoraf seks er solgt og overdraget til køberne. Ud af de resterende 13 lejligheder er syv udlejet og en solgt, men først overdraget til køber efter regnskabsperiodens udløb.
Igangværende byggeri			
Storbutik, Thisted	2.200	100 %	2.200 m ² storbutik udlejet til Harald Nyborg-koncernen. Byggeriet er påbegyndt, og lejemålet forventes afleveret til lejer medio 2020. Ejendommen planlægges solgt til private investorer, og salgsforhandlinger herom er indledt.
Havnehus 2, Østre Havn, Aalborg	2.850	50 %	5.675 m ² boligudlejningsejendom solgt til private investorer. Byggeriet er igangsat, og det færdige projekt forventes afleveret til investor i efteråret 2021.
Storbutik, Brønderslev	1.600	100 %	1.600 m ² storbutik udlejet til JYSK. Byggeriet påbegyndes medio juni 2020, og lejemålet forventes afleveret til lejer i efteråret 2020. Ejendommen er solgt til en privat investor.
Grunde			
SporbyenScandia, Randers	49.500	50 %	Arealet omfatter de tidligere Bombardier togfabrikker og giver mulighed for udvikling af i niveauet 140.000 m ² blandede butikker, boliger, kontorer m.v., hvoraf ca. 41.000 m ² er solgt og overdraget til investorer.
Østre Havn, Aalborg	6.500	50 %	Resterende udviklingspotentiale, primært kontorer.

RESTAKTIVITETER

Efter at der i løbet af 1. kvartal 2020/21 er afleveret yderligere lejligheder til køberne i Bielany, Warszawa, består de væsentligste aktiviteter under restaktiviteter pr. 30. april 2020 af drift, udlejning og optimering af koncernens outletcenter Outlet Arena Moravia i Ostrava, Tjekkiet, samt to grunde i Polen og to grunde i Letland.

I relation til Outlet Arena Moravia arbejder ledelsen målrettet med drift, udlejning og optimering af centret, der åbnede i november 2018. Outlet Arena Moravia er negativt påvirket af den nuværende COVID-19-pandemi. Outlettet har været lukket ned siden 14. marts som følge af en politisk beslutning og genåbnede den 27. april. Centret kan drage nytte af at være et åbent center, hvor butikkerne har direkte adgang til det fri, og både kundetal og omsætning i outlettet har siden genåbningen været højere end forventet.

Resultat før skat i 1. kvartal 2020/21 udgør DKK -4,7 mio. mod DKK -3,2 mio. i 1. kvartal 2019/20. Heri indgår, dels at lejeindtægterne fra Outlet Arena Moravia er væsentligt lavere i nedlukningsperioden, dels at der er anvendt yderligere markedsføringskroner i forbindelse med genåbningen af outlettet. Ledelsen forventer dog for hele regnskabsåret 2020/21, at driften af outlettet vil være tilstrækkelig til at kunne dække de faste omkostninger i Tjekkiet.

De øvrige restaktiviteter, som primært er de to grunde i Polen og to grunde i Letland genererer ingen løbende indtjening.

Restaktiviteterne, særligt de polske, nødvendiggør også i 2020/21 en relativt stor omkostningsbase, som ikke kan dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Omkostningerne vil dog være kraftigt faldende frem mod 2021/22.

DKK mio.	Q1 2020/21	Q1 2019/20
Omsætning	43,7	7,8
Bruttoresultat	0,5	3,0
Omkostninger	3,9	4,4
Resultat før skat	-4,7	-3,2
	30.4.20	31.1.20
Investeringsejendomme og projekter	259,9	262,9
Balancesum	278,4	328,7
Egenkapitalbinding	110,8	84,8

Nedenfor er en opstilling af de tilbageværende restaktiviteter pr. 30. april 2020 med angivelse af tiltag og status for hvert enkelt aktiv.

DKK mio.	Bogført værdi	Aktivitet
	30.4.20	
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet (Etape 1: 11.700 m ² opført, etape 2: 5.300 m ² ikke påbegyndt)	196,3	Etape 1 åbnede i november 2018 og er 77 % udlejet.
Grund, Bytom, Polen	30,5	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	11,3	Til salg via mægler.
Grund, Ulmana, Riga, Letland	10,1	Til salg via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	6,8	Til salg via mægler.
Øvrige, primært Bielany, Warszawa, Polen	4,9	
Restaktiviteter i alt	259,9	(31.1.20: DKK 262,9 mio.)

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2020 – 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2020 – 30. april 2020.

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, 11. juni 2020

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Thorsen
Bestyrelsesformand

Henrik Tonsgaard Heideby
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Michael Bruhn

Karen Birgitte Mosbech

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	1. kvartal 2020/21	1. kvartal 2019/20	Hele året 2019/20
Nettoomsætning	4	60,0	49,1	340,2
Projektomkostninger		-54,6	-26,6	-374,3
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		0,0	0,0	-55,4
Bruttoresultat		5,4	22,5	-89,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		0,0	5,5	29,7
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		5,4	28,0	-59,8
Andre eksterne omkostninger		1,5	3,5	12,3
Personaleomkostninger		7,5	12,9	45,7
Resultat før finansiering og afskrivninger		-3,6	11,6	-117,8
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		1,1	1,4	6,5
Resultat af primær drift		-4,7	10,2	-124,3
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0,0	0,2	1,1
Finansielle indtægter		1,7	1,4	7,5
Finansielle omkostninger		-9,3	-12,1	-47,5
Resultat før skat		-12,3	-0,3	-163,2
Skat af periodens resultat		-0,3	0,5	28,7
Periodens resultat		-12,0	-0,8	-191,9
RESULTAT PR. AKTIE I DKK				
Resultat pr. aktie (EPS)		-0,1	0,0	-2,0
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE				
Periodens resultat		-12,0	-0,8	-191,9
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-0,6	-1,3	-1,4
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		-0,1	0,0	-1,6
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,1	0,1	-1,5
Skat af anden totalindkomst		0,7	-0,4	-0,7
Periodens anden totalindkomst		0,1	-1,6	-5,2
Periodens totalindkomst		-11,9	-2,4	-197,1

BALANCE

DKK mio.	Note	30.4.2020	31.1.2020
Aktiver			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2,2	2,4
Leasingaktiver		3,9	4,9
Materielle aktiver		6,1	7,3
Investeringsjendomme		531,2	531,2
Investeringsjendomme		531,2	531,2
Kapitalandele i joint ventures		273,1	273,2
Kapitalandele i associerede virksomheder		6,9	7,0
Tilgodehavender hos joint ventures		110,4	109,4
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1,3	1,3
Andre værdipapirer og kapitalandele		0,0	3,6
Finansielle aktiver		391,7	394,5
Udsudte skatteaktiver		25,5	24,4
Andre langfristede aktiver		25,5	24,4
Langfristede aktiver		954,5	957,4
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Igangværende og færdige projekter		571,9	566,2
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		13,9	57,0
Tilgodehavender hos joint ventures		11,3	10,8
Tilgodehavende selskabsskat		2,8	3,5
Andre tilgodehavender		10,8	12,6
Periodeafgrænsningsposter		36,1	37,1
Tilgodehavender		74,9	121,0
Andre værdipapirer og kapitalandele		9,4	9,9
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	66,1	59,7
Likvide beholdninger	5	2,5	5,1
Kortfristede aktiver		724,8	761,9
Aktiver		1.679,3	1.719,3

BALANCE

DKK mio.	Note	30.4.2020	31.1.2020
Passiver			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		98,2	98,2
Andre reserver	6	-21,2	-21,3
Overført resultat		469,1	481,1
Egenkapital		546,1	558,0
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		478,9	19,0
Leasingforpligtelser		2,9	3,3
Langfristede forpligtelser		481,8	22,3
Kreditinstitutter		496,5	924,6
Leverandørgæld		64,6	96,6
Selskabsskat		5,2	5,2
Hensatte forpligtelser		52,5	52,6
Anden gæld		24,8	49,6
Leasingforpligtelser		2,7	3,4
Periodeafgrænsningsposter		5,1	7,0
Kortfristede forpligtelser		651,4	1.139,0
Forpligtelser		1.133,2	1.161,3
Passiver		1.679,3	1.719,3

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2019	98,2	-16,1	673,0	755,1
Periodens resultat	0,0	0,0	-0,8	-0,8
Periodens anden totalindkomst	0,0	-1,6	0,0	-1,6
Periodens totalindkomst	0,0	-1,6	-0,8	-2,4
Egenkapital pr. 30. april 2019	98,2	-17,7	672,2	752,7
Egenkapital pr. 1. februar 2020	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
Periodens totalindkomst	0,0	0,1	-12,0	-11,9
Egenkapital pr. 30. april 2020	98,2	-21,2	469,1	546,1

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	1. kvartal 2020/21	1. kvartal 2019/20	Hele året 2019/20
Resultat af primær drift	-4,7	10,2	-124,3
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	0,0	-5,5	-29,7
Værdireguleringer investeringsejendomme	0,0	0,0	55,4
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1,1	1,5	6,9
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	0,0	0,0	53,0
Hensatte forpligtelser	0,0	-0,1	51,9
Kursreguleringer	1,1	-5,0	-10,5
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-7,4	26,6	116,9
Ændringer i tilgodehavender	42,5	2,4	-28,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,0	10,0	99,5
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-0,7	4,7	8,6
Investering i joint ventures	0,0	0,0	-11,6
Ændring i deponerings- og sikringskonti	-7,1	6,4	43,7
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-54,0	-7,1	-57,6
Pengestrøm fra primær drift	-29,2	44,1	174,0
Betalte renter m.v.	-9,8	-14,4	-51,2
Modtagne renter m.v.	1,5	1,4	5,9
Betalt selskabsskat	0,6	-3,3	-4,9
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-36,9	27,8	123,8
Køb af materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	-0,1
Salg af materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,1
Salg af investeringsejendomme	0,0	0,0	12,8
Udlodning fra associerede virksomheder	0,1	0,0	0,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-0,8	-5,7	-9,5
Investering i joint ventures	0,0	-0,2	-0,3
Salg af værdipapirer og kapitalandele	3,8	0,1	0,5
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	3,1	-5,8	3,5
Afdrag på langfristet finansiering	-0,1	0,0	0,0
Optagelse af langfristet finansiering	0,0	0,0	19,0
Optagelse af projektfinsiering	39,8	5,7	0,0
Nedbringelse af projektfinsiering/afdrag kreditinstitutter	-7,4	-29,4	-142,6
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-1,0	-1,2	-4,3
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	31,3	-24,9	-127,9
Periodens pengestrøm	-2,5	-2,9	-0,6
Likvider, primo	5,1	5,8	5,8
Valutakursregulering af likvider	-0,1	0,0	-0,1
Likvider, ultimo	2,5	2,9	5,1

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 2020 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2020 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 2019/20. 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 2019/20.

Der er i forhold til samme periode 2019/20 sket en ændring i sammensætningen af segmenter, da koncernens svenske aktiviteter med virkning fra 1. juli 2019 er overført fra development til restaktiviteter som en konsekvens af ledelsens beslutning om at afvikle koncernens svenske aktiviteter. Idet koncernen frem til 1. juli 2019 har drevet development i Sverige, er der ikke sket tilpasning af sammenligningstal for resultatet. I forhold til balancen har ledelsen valgt at tilpasse sammenligningstallene, så balanceudviklingen i de aktiviteter, der pr. 30. april 2020 indgår i de enkelte segmenter, kan følges.

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 2019/20 har ledelsen søgt at tage højde for forventede effekter af COVID-19-udbruddet i værdiansættelserne af koncernens aktiver pr. 31. januar 2020.

De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2019/20, 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.

Koncernens development-aktiviteter omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark. Herudover indgår udvikling af fast ejendom i Sverige indtil 1. juli 2019 i sammenligningsåret, hvorefter de svenske aktiviteter indgår i restaktiviteter. Idet koncernen frem til 1. juli 2019 har drevet development i Sverige, er der ikke sket tilpasning af sammenligningstal for resultatet. I forhold til balancen har ledelsen valgt at tilpasse sammenligningstallene, så balanceudviklingen i de aktiviteter, der pr. 30. april 2020 indgår i de enkelte segmenter, kan følges.

Koncernens restaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark, bortset fra shoppingcentret Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen, som indgår i koncernens ejendomsportefølje.

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Restaktivi- teter	I alt
30.4.2020				
Nettoomsætning	9,2	7,1	43,7	60,0
Bruttoresultat	4,1	0,8	0,5	5,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	0,6	-0,6	0,0	0,0
Omkostninger	2,8	3,4	3,9	10,1
Resultat af primær drift	1,9	-3,2	-3,4	-4,7
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansieringsudgifter, netto	6,1	0,2	1,3	7,6
Resultat før skat	-4,2	-3,4	-4,7	-12,3
Investeringsejendomme	531,2	0,0	0,0	531,2
Igangværende og færdige ejendomme/projekter	200,2	111,8	259,9	571,9
Segmentaktiver	1.109,6	291,3	278,4	1.679,3
Segmentforpligtelser	844,7	120,9	167,6	1.133,2
30.4.2019				
Nettoomsætning	13,5	27,8	7,8	49,1
Bruttoresultat	11,0	8,5	3,0	22,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	3,4	1,1	1,0	5,5
Omkostninger	1,6	11,8	4,4	17,8
Resultat af primær drift	12,8	-2,2	-0,4	10,2
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	0,2	0,0	0,2
Finansieringsudgifter, netto	7,6	0,3	2,8	10,7
Resultat før skat	5,2	-2,3	-3,2	-0,3
Investeringsejendomme	561,8	0,0	13,2	575,0
Igangværende og færdige ejendomme/projekter	227,8	121,1	378,8	727,7
Segmentaktiver	1.209,9	328,7	471,9	2.010,5
Segmentforpligtelser	809,3	105,8	342,7	1.257,8

NOTE 4. OMSÆTNING

DKK mio.	1. kvartal 2020/21	1. kvartal 2019/20
Salg af projekter og ejendomme	47,1	3,7
Salgsværdi af årets produktion på kontrakter med løbende indregning	0,0	27,4
Salg af tjenesteydelser	1,1	1,6
Lejeindtægter	11,8	16,4
I alt	60,0	49,1

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

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
1. kvartal 2020/21:			
Lejeindtægter	8,7	0,0	8,7
Salg af tjenesteydelser	0,5	0,0	0,5
Ejendomsportefølje i alt	9,2	0,0	9,2
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
Development i alt	0,7	6,4	7,1
Salg af projekter	0,0	40,7	40,7
Lejeindtægter	2,7	0,0	2,7
Salg af tjenesteydelser	0,3	0,0	0,3
Restaktiviteter i alt	3,0	40,7	43,7
Nettoomsætning i alt	12,9	47,1	60,0

1. kvartal 2019/20:			
Lejeindtægter	12,8	0,0	12,8
Salg af tjenesteydelser	0,7	0,0	0,7
Ejendomsportefølje i alt	13,5	0,0	13,5
Salg af projekter	27,4	0,0	27,4
Lejeindtægter	0,2	0,0	0,2
Salg af tjenesteydelser	0,2	0,0	0,2
Development i alt	27,8	0,0	27,8
Salg af projekter	0,0	3,7	3,7
Lejeindtægter	3,4	0,0	3,4
Salg af tjenesteydelser	0,7	0,0	0,7
Restaktiviteter i alt	4,1	3,7	7,8
Nettoomsætning i alt	45,4	3,7	49,1

NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER

DKK mio.	30.4.2020	31.1.2020
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	2,5	5,1
Udnyttede driftskreditfaciliteter	22,5	86,3
I alt	25,0	91,4
Deponerede midler til senere frigivelse	66,1	59,7
Likviditetsreserve i alt	91,1	151,1

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 2019	-0,1	-2,5	-13,5	-16,1
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-0,5	-0,5
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-0,8	-0,8
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,1	0,0	0,1
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-0,4	-0,4
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,1	-1,7	-1,6
Andre reserver pr. 30. april 2019	-0,1	-2,4	-15,2	-17,7
Andre reserver pr. 1. februar 2020	-0,1	-4,0	-17,2	-21,3
Anden totalindkomst:				
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
Andre reserver pr. 30. april 2020	-0,1	-3,9	-17,2	-21,2

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.	30.4.20	31.1.2020	30.4.19
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelshonorar	0,4	1,6	0,4
Vederlag m.v., direktion	1,1	5,7	1,8
Joint ventures:			
Honorarindtægter	0,9	10,3	1,1
Renteindtægter	1,4	5,3	1,2
Garantiprovision	0,0	0,2	0,2
Tilgodehavender (saldo)	121,7	120,2	119,8
Associerede virksomheder:			
Honorarindtægter	0,0	0,1	0,0
Renteindtægter	0,0	0,1	0,0
Tilgodehavender (saldo)	1,3	1,3	1,3

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2020. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i Q1 2020/21 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1 2019/20: 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 2019/20.

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 2019/20.

NOTE 10. BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Som nævnt i ledelsesberetningen er Agat Ejendomes shoppingcentre og outletcentre atter i drift fra 11. maj 2020 efter i en periode at have være lukket ned, primært som en konsekvens af politiske beslutninger relateret til COVID-19 i de enkelte lande. Der er ikke herudover efter regnskabsperiodens udløb indtrådt væsentlige begivenheder, som kan påvirke koncernens finansielle stilling.