

# DELÅRSRAPPORT

## 1. HALVÅR 2019/20

## RESUMÉ

### Væsentlige begivenheder i første halvår 2019/20

Resultat før skat og værdireguleringer (EBVAT) af koncernens ejendomsportefølje udgør i første halvår 2019/20 DKK 10,8 mio. mod DKK 9,0 mio. i første halvår 2018/19. Udviklingen er drevet af en bedre udlejningssituation i de enkelte centre. Den direkte drift af ejendomsporteføljen forventes at generere et afkast på 4,7 % i 2019/20 i forhold til bogført værdi af ejendommene.

Selskabets finansielle situation forbedres løbende, og driftskreditrammerne er i andet kvartal 2019/20 nedbragt med DKK 15 mio. Likviditeten forventes væsentligt styrket ultimo året i forbindelse med aflevering af boligenhederne i det polske projekt Bielany, Warszawa, til køberne. Den positive likviditet forventes anvendt til dels at reducere driftskreditrammerne yderligere, dels at nedbringe relativt dyr gæld og i øvrigt styrke koncernens finansielle beredskab.

Agat Ejendomme gennemførte medio 2019 en væsentlig omkostningsreduktion og organisationstilpasning med henblik på at forbedre indtjeningsevnen. Reduktionen har en årlig effekt på min. DKK 16 mio. fra og med regnskabsåret 2020/21. Fremadrettet, efter de udenlandske aktiviteter er afviklet inden for en kort årrække, forventes omkostningsbasen at udgøre i niveauet 20-25 mio., hvor den ordinære årlige omkostningsbase de seneste år har udgjort i niveauet DKK 75-80 mio.

Koncernresultatet før skat udgør DKK -25,5 mio. mod DKK -34,6 mio. i første halvår 2018/19. I resultatet indgår samlede omstrukturings- og afviklingsomkostninger på DKK 19,9 mio. Resultatet for koncernens ejendomsportefølje og development-aktiviteter er positivt og udgør DKK 2,1 mio. før skat.

Balancen udgør pr. 31. juli 2019 DKK 1.988,5 mio. mod DKK 2.038,2 mio. pr. 31. januar 2019. Koncernens egenkapital udgør DKK 717,3 mio. mod DKK 755,1 mio. pr. 31. januar 2019 og svarer til en soliditet på 36,1 %.

### Forventninger til 2019/20 og andre udsagn om fremtiden

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2019/20 et koncernresultat før skat på DKK 0-10 mio.

Med et væsentligt reduceret og fortsat faldende omkostningsniveau samt et forventet stabilt afkast på ejendomsporteføljen er der skabt betydeligt bedre forudsætninger for i de kommende år at realisere en positiv indtjening i selskabet.

Et vigtigt element i den fortsatte optimering af driften i ejendomsporteføljen er at opnå en væsentligt billigere finansiering. Det er målsætningen i løbet af det kommende år at ændre belåningen af ejendomsporteføljen, så finansieringsomkostningerne i koncernen kan blive reduceret.

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 3, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2018/19.

## Hoved- og nøgletal for koncernen

## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

DKK mio.	2. kvartal 2019/20	2. kvartal 2018/19	1. halvår 2019/20	1. halvår 2018/19	Hele året 2018/19
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	33,0	464,5	82,1	546,0	753,2
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,0	0,0	0,0	-15,0	-15,0
Bruttoresultat	9,9	-16,9	32,4	-19,6	-71,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	1,7	21,6	7,2	41,6	35,4
Resultat af primær drift (EBIT)	-15,6	-17,1	-5,4	-20,0	-122,8
Finansiering m.v.	-9,7	-11,6	-20,4	-14,6	-27,8
Resultat før skat og nedskrivninger m.v.	-18,3	-11,2	-18,6	-16,5	18,1
Resultat før skat	-25,2	-28,7	-25,5	-34,6	-148,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>-32,6</b>	<b>-25,6</b>	<b>-33,4</b>	<b>-34,5</b>	<b>-156,3</b>
Periodens totalindkomst	-35,4	-25,8	-37,8	-40,2	-172,1
Samlet balance	-	-	1.988,5	2.247,1	2.038,2
Investeringsejendomme	-	-	575,0	13,2	575,0
Projektportefølje	-	-	708,9	1.358,5	749,7
<b>Egenkapital</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>717,3</b>	<b>887,0</b>	<b>755,1</b>
Periodens pengestrøm	2,4	-4,7	-0,5	-0,5	1,0
Netto rentebærende gæld, ultimo	-	-	905,3	902,0	900,7
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (ROE) <sup>*)</sup>	-	-	-9,1 %	-7,6 %	-18,6 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	-	-	36,1 %	39,5 %	37,0 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	-	-	7,3	9,0	7,7
Kurs/indre værdi (P/BV)	-	-	0,5	0,7	0,6
Antal aktier, ultimo	-	-	98.153.335	98.153.335	98.153.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-1,6
Udbytte i DKK pr. aktie	-	-	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	-	-	3,9	6,8	4,6

<sup>\*)</sup> 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 2018/19, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

## LEDELSESBERETNING

### Væsentlige begivenheder i første halvår 2019/20

Udviklingen i Agat Ejendomme i første halvår er på flere områder forløbet ganske tilfredsstillende, og ledelsen fortsætter med fuld fokus på at omdanne selskabet til at være et ejendomsselskab med development-kompetencer i overensstemmelse med den fastlagte strategi. En række af de væsentlige gennemførte tiltag og fremadrettede fokuspunkter er beskrevet nedenfor.

#### *Ejendomsportefølje*

Resultat før skat og værdireguleringer (EBVAT) udgør i første halvår 2019/20 DKK 10,8 mio. mod DKK 9,0 mio. i første halvår 2018/19. Udviklingen er drevet af en bedre udlejningssituation i de enkelte centre.

Driften forløber tilfredsstillende, og ledelsen forventer et direkte afkast i forhold til bogført værdi af ejendommene på ca. 4,7 % for 2019/20, svarende til nettoglejndtægter i niveauet DKK 65 mio. Dette afkastniveau forventes at kunne fastholdes det kommende år.

Et vigtigt element i den fortsatte optimering af driften i ejendomsporteføljen er at opnå en væsentligt billigere finansiering. Koncernens shoppingcenter i Frederikssund, Sillebroen Shopping, er finansieret med et fastforrentet lån på 5 %. Det er målsætningen i løbet af det kommende år at opnå en ændret belåning af dette center, så finansieringsomkostningerne i koncernen kan blive reduceret.

To af ejendommene i porteføljen, Ringsted Outlet og Amerika Plads, p-kælder, er sat til salg, og salgsprocessen er igangsat via mæglere. Ledelsen ønsker at anvende provenuet fra salg af disse ejendomme til nedbringelse af gæld og til geninvestering i projekter og ejendomme med henblik på at ændre den segmentmæssige risikospredning i ejendomsporteføljen.

#### *Finansielle forhold*

Selskabets finansielle situation forbedres løbende. Koncernens polske shoppingcenter, hvor finansieringen udløb medio 2019, er i andet kvartal 2019/20 refinansieret. Refinansieringen er sket på tilfredsstillende vilkår og medfører en årlig rentebesparelse på godt DKK 2 mio.

Koncernens driftskreditramme er i andet kvartal 2019/20 nedbragt med DKK 15 mio. og udgør nu DKK 135 mio. Driftskreditrammen forventes nedbragt yderligere i andet halvår 2019/20 som et led i ledelsens ønske om alene at arbejde med projekt- og egenkapitalfinansiering.

Det polske boligprojekt i Bielany, Warszawa, der næsten er udsolgt, forventes i forbindelse med aflevering af bolighederne til de respektive købere ultimo året at generere væsentlig positiv likviditet til koncernen. Den positive likviditet forventes anvendt til dels at reducere driftskreditrammerne yderligere, dels at nedbringe relativt dyr gæld og i øvrigt styrke koncernens finansielle beredskab.

#### *Organisationstilpasning*

Agat Ejendomme gennemførte medio 2019 en væsentlig omkostningsreduktion og organisationstilpasning med henblik på at forbedre indtjeningsvnen. Reduktionen har en årlig effekt på min. DKK 16 mio. fra og med regnskabsåret 2020/21.

I den forbindelse fratrådte tidligere CEO Søren Kempf Holm. Koncerndirektør Robert Andersen blev udnævnt til ny CEO, og økonomichef Vivi Sørensen blev udnævnt til CFO og indtrådte samtidig som medlem af direktionen. Denne ledelsesændring medfører en betydelig omkostningsreduktion.

Ledelsen vurderede ligeledes, at det de kommende år ville blive vanskeligere at finde og gennemføre attraktive development-projekter inden for den risikoprofil, som ledelsen ønsker, og på den baggrund blev det besluttet at lukke selskabets kontor i København og fokusere på projekter i den eksisterende ejendomsportefølje og de bedste af de nye, potentielle development-projekter. Den årlige omkostningsbesparelse herved (inkl. ledelsesændringen) udgør DKK 10 mio., som indgår i den forventede årlige besparelse på min. DKK 16 mio.

Koncernens svenske aktiviteter lukkes også ned, og alle medarbejdere er opsagt. Baggrunden herfor er, at projektpipeline i Sverige var beskeden samtidig med, at ledelsen ønsker at fokusere både ressourcer og kapital på de fremadrettede aktiviteter i Danmark. De tidligere aktiverede projektudviklingsomkostninger er derfor nedskrevet til DKK 0. Den årlige omkostningsbesparelse som følge af nedlukningen i Sverige udgør DKK 6 mio., som indgår i den forventede årlige besparelse på min. DKK 16 mio.

#### *Omkostningsudvikling*

De samlede personale- og eksterne omkostninger forventes for regnskabsåret 2020/21 at udgøre ca. DKK 40 mio., hvilket i forhold til det realiserede omkostningsniveau i regnskabsåret 2018/19 er en markant besparelse på ca. DKK 35 mio.

Fremadrettet og efter de udenlandske aktiviteter er afviklet, forventes omkostningsbasen at udgøre i niveauet 20-25 mio., hvor den ordinære årlige omkostningsbase de seneste år har udgjort i niveauet DKK 75-80 mio.

## Forventninger til 2019/20 og andre udsagn om fremtiden

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2019/20 et koncernresultat før skat på DKK 0-10 mio.

Med et realiseret koncernresultat i første halvår 2019/20 på DKK -25,5 mio., påvirket af afsatte omstrukturings- og afviklingsomkostninger på DKK 19,9 mio., forventes andet halvår 2019/20 at bidrage med et positivt resultat på 25-35 mio.

Resultatforventningen er baseret på ledelsens forventninger til driften af ejendomsporteføljen og forventninger til konkrete development-projekter, herunder tidsmæssige forventninger, hvor de igangværende salgsaktiviteter underbygger denne forventning.

Med et væsentligt reduceret og fortsat faldende omkostningsniveau samt et forventet stabilt afkast på ejendomsporteføljen er der skabt betydeligt bedre forudsætninger for i de kommende år at realisere en positiv indtjening i selskabet.

Det er ledelsens vurdering, at de væsentligste risici knyttet til koncernens resultater på kort sigt består af følgende:

### *Development-aktiviteter*

Resultatforventningen er som nævnt bl.a. baseret på ledelsens forventninger til konkrete development-projekter. Særligt det tidsmæssige aspekt er væsentligt for de resultater, der kan opnås, og hvis der sker tidsforskydninger i f.eks. indgåelse af salgsaftaler på projekter, eller afleveringstidspunktet for et konkret projekt udskydes, kan det medføre ændringer i resultatforventningerne.

### *Strædet, Køge*

Agat Ejendomme er involveret i flere tvister, retssager og uafklarede kommercielle forhold. 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.

### *Salg af restaktiviteter*

Den væsentligste risiko vedrørende restaktiviteterne knytter sig til salget af Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet. Projektet er betinget solgt til CPI Property Group. Betingelserne relaterer sig primært til opnåelse af en vis udlejningsgrad og myndighedstilladelser til en ekstra tilkørselsvej og opsætning af en pylon. Disse myndighedstilladelser er endnu ikke på plads, og det vurderes p.t., at det ikke vil være muligt at opnå tilladelse til den ekstra tilkørselsvej inden for den med køber aftalte tidsfrist. Såfremt køber ikke accepterer en forlængelse af fristerne, vil den betingede handel formentligt blive annulleret, og Agat Ejendomme vil i givet fald skulle igangsætte en ny salgsproces. I den mellemliggende periode vil der fortsat blive arbejdet målrettet med drift, udlejning og optimering af centret, der åbnede i november 2018.

### *Udvikling i detailhandlen*

Detailhandlen påvirkes i disse år af udviklingen i nethandel og af ændrede indkøbsmønstre hos forbrugerne. Forbrugerne kan i vid udstrækning få opfyldt deres indkøbsbehov via nethandlen, og shoppingcentre forventes derfor i dag at kunne tilbyde oplevelser og ikke kun indkøbsmuligheder. Nethandlen påvirker efterspørgslen efter butikker, herunder også de butikstyper, der efterspørges. Der er risiko for faldende indtjening i de fysiske detailbutikker, og dermed for at afkastkravet på shoppingcentre og andre retail-ejendomme vil stige i forhold til ledelsens nuværende vurdering. 91 % af koncernens ejendomsportefølje er i butikssegmentet. En faldende indtjening i de fysiske butikker kan bevirke, at de opnåede lejeniveauer og dermed koncernens nettolejeindtægter kommer under pres. Et øget afkastkrav og dermed lavere priser på ejendommene vil ligeledes kunne medføre negative værdireguleringer i koncernen.

### *Risikoforhold i øvrigt*

De væsentligste risikoforhold for koncernen i øvrigt ud over de ovenfor nævnte er beskrevet i årsrapporten 2018/19, hvortil der henvises.

## Resultat

Omsætningen er i første halvår realiseret med DKK 82,1 mio. mod DKK 546,0 mio. i samme periode året før. Omsætningen varierer fra år til år i forhold til hvilke projekter, der afleveres til investorer.

Bruttoresultatet udgør DKK 32,4 mio. mod DKK -19,6 mio. i første halvår året før. Første halvår 2018/19 (sammenligningsperioden) var negativt påvirket af bl.a. et tab på DKK 50 mio. vedrørende Strædet, Køge. I bruttoresultatet for første halvår 2019/20 indgår, at de svenske aktiver er nedskrevet med DKK 8,9 mio. som en konsekvens af beslutningen om at lukke koncernens svenske aktiviteter.

Resultat af joint ventures udgør DKK 7,2 mio. mod DKK 41,6 mio. i samme periode året før. Første halvår 2018/19 (sammenligningsperioden) var positivt påvirket af en tilbageført nedskrivning på DKK 30 mio. vedrørende Ringsted Outlet.

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

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør i første halvår 2019/20 DKK 45,0 mio. mod DKK 42,0 mio. i samme periode året før. I omkostningerne for første halvår 2019/20 indgår afsatte omstrukturingsomkostninger på DKK 10,9 mio. som en konsekvens af den gennemførte organisationstilpasning, jf. omtalen ovenfor.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK -20,4 mio. mod DKK -14,6 mio. i samme periode året før. I første halvår 2018/19 (sammenligningsperioden) indgår en positiv dagsværdiregulering af andre værdipapirer og kapitalandele på DKK 6,3 mio.

Resultat før skat udgør DKK -25,5 mio. mod DKK -34,6 mio. i første halvår 2018/19. I resultatet indgår som omtalt foran samlede omstrukturings- og afviklingsomkostninger på DKK 19,9 mio. Resultatet for koncernens ejendomsportefølje og development-aktiviteter er positivt og udgør DKK 2,1 mio. før skat. Resultat efter skat udgør DKK -33,4 mio. mod DKK -34,5 mio. i første halvår 2018/19.

## Balance

Balancen udgør pr. 31. juli 2019 DKK 1.988,5 mio. mod DKK 2.038,2 mio. pr. 31. januar 2019. Der er ikke i regnskabsperioden sket væsentlige ændringer i sammensætningen af balancen, og enkelte udvalgte balanceposter er derfor alene kommenteret kort.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør som pr. 31. januar 2019 DKK 575,0 mio.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. juli 2019 DKK 458,0 mio. mod DKK 451,1 mio. pr. 31. januar 2019.

Udskudte skatteaktiver er på niveau med 31. januar 2019 og udgør DKK 42,5 mio. De udskudte skatteaktiver vedrører koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Igangværende og færdige ejendomme og projekter er faldet med DKK 40,8 mio. i forhold til 31. januar 2019 og udgør pr. 31. juli 2019 DKK 708,9 mio. Udviklingen i perioden udgøres primært af aflevering af et projekt i Sverige til investor, yderligere forudbetalinger fra kunder vedrørende solgte projekter og investering i koncernens igangværende projekt i Holbæk.

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. juli 2019 DKK 717,3 mio. mod DKK 755,1 mio. pr. 31. januar 2019. Soliditeten udgør 36,1 % mod 37,0 % pr. 31. januar 2019.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. juli 2019 DKK 1.271,2 mio. mod DKK 1.283,1 mio. pr. 31. januar 2019, hvilket er en reduktion på DKK 11,9 mio.

Netto rentebærende gæld udgør pr. 31. juli 2019 DKK 905,3 mio. mod DKK 900,7 mio. pr. 31. januar 2019.

## Pengestrømme

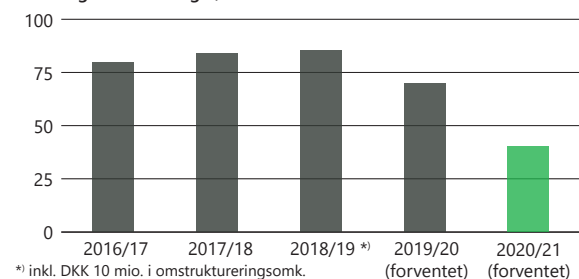
Periodens pengestrømme udgør i lighed med samme periode året før DKK -0,5 mio.

Pengestrømme fra driftsaktivitet er positive med DKK 12,7 mio. I perioden er pengebindingen i projekter reduceret, bl.a. som følge af aflevering af projekter, og herudover har Agat Ejendomme modtaget udlodning af udbytte fra joint ventures (Q2 2018/19: positive med DKK 89,4 mio.).

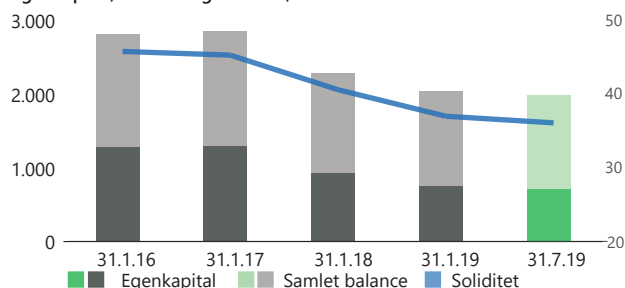
Pengestrømme fra investeringsaktivitet er negative med DKK 17,9 mio. primært som følge af øgede tilgodehavender hos joint ventures (Q2 2018/19: negative med DKK 0,1 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er positive med DKK 4,7 mio. som en kombination af optagelse af projektfinsiering til igangværende projekter og nedbringelse af mellemværender med kreditinstitutter i øvrigt (Q2 2018/19: negative med DKK 89,8 mio.).

Udvikling i omkostninger, DKK mio.



Egenkapital, balance og soliditet, DKK mio.



## EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat og værdireguleringer (EBVAT) udgør i første halvår 2019/20 DKK 10,8 mio. mod DKK 9,0 mio. i første halvår 2018/19. Udviklingen er drevet af en bedre udlejningssituation i de enkelte centre.

Den direkte drift af porteføljen har i første halvår 2019/20 genereret et afkast på 4,7 % (omregnet til årsbasis) i forhold til bogført værdi af ejendommene. Det direkte afkast for hele 2019/20 forventes ligeledes at udgøre 4,7 %. Porteføljen, der primært består af ejendomme i butikssegmentet, har en vægtet udlejningsgrad på 95 %.

Management af flere shoppingcentre udbydes p.t. til tredjemand og vil i løbet af 2019 blive flyttet, hvis ledelsen vurderer, at dette kan skabe merværdi for koncernen.

DKK mio.	H1 2019/20	H1 2018/19
Nettolejeindtægter	20,6	22,7
Nettolejeindtægter, JV	11,5	12,6
<b>Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)</b>	<b>32,1</b>	35,3
Bruttoresultat i øvrigt	1,2	0,8
<b>Bruttoresultat i alt, inkl. JV</b>	<b>33,3</b>	36,1
Overhead-omkostninger, inkl. JV	3,2	5,3
<b>Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT)*</b>	<b>30,1</b>	30,8
Finansieringsudgifter, netto	-15,3	-17,9
Finansieringsudgifter, netto, JV	-4,0	-3,9
<b>Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)*</b>	<b>10,8</b>	9,0
Værdireguleringer* indeholdt i resultat af joint ventures	0,0	30,0
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	-0,8	-0,9
<b>Resultat før skat</b>	<b>10,0</b>	38,1
Afkast drift ejendomme (NOI) ift. bogført værdi	4,7 %	4,7 %

\* 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.

	31.7.19	31.1.19
Balancesum	1.219,6	1.207,7
Egenkapitalbinding	366,5	380,9

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 31. juli 2019 DKK 1.373,3 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.7.19	31.1.19
Investeringssejendomme (I)	561,8	561,8
Færdigopførte ejendomme (F)	228,0	227,8
Ejendomme i joint ventures	583,5	579,1
<b>I alt</b>	<b>1.373,3</b>	1.368,7
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shoppingcentre o. lign.	87,4 %	87,4 %
Retail i øvrigt	3,5 %	3,5 %
Parkeringsfaciliteter m.v.	9,1 %	9,1 %

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 vil på sigt og i takt med, at muligheden opstår, blive suppleret med bolig- og/eller kontorejendomme.

## Ledelsesberetning

Ejendomsporteføljen består pr. 31. juli 2019 af følgende ejendomme fordelt på i alt 126.300 m<sup>2</sup>:

Ejendom	Areal i m <sup>2</sup>	Ejerandel	Klassifikation	Aktuel udlejningsgrad	Kundetal (YTD 2019-2018)	Omsætn. i centret (YTD 2019-2018)
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	I	95 %	●	●
BROEN Shopping, Esbjerg	32.800	35 %	I (joint venture)	94 %	●	●
Ringsted Outlet	13.200	50 %	F (joint venture)	96 %	●	●
Amerika Plads, p-kælder	32.000	50 %	F (joint venture)	n/a	-	-
Retailpark, Aabenraa	3.200	100 %	F	81 %	-	-
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	F	100 %	-	-
Galeria Sandecja, Nowy Sącz	17.500	100 %	F	98 %	●	●

I Sillebroen Shopping er der p.t. en positiv udvikling på udlejningssiden. Der er indgået aftaler med flere lejere, der ønsker at udvide sine respektive butikker i centret, og dette ombygningsarbejde vil pågå i efteråret 2019. Omsætningen i centret er vigende, bl.a. som følge af at apoteket i centret har åbnet en filial i gågaden. Der arbejdes med at styrke F&B-segmentet i centret. Herudover ønsker Agat Ejendomme en mulighed for på længere sigt at udvide ejendommen med godt 3.500 m<sup>2</sup> boliger, og lokalplanarbejdet herfor er igangsat.

I BROEN Shopping er en biograf med otte sale i tilknytning til centret færdigopført og afleveret til lejer, Nordisk Film Biografer. Biografen åbnede ultimo marts 2019, og det har været medvirkende til en væsentlig forbedring i antal besøgende i centret.

Ringsted Outlet fortsætter den meget positive udvikling, som centret nu har oplevet igennem flere år. Udlejningsgraden er steget til 96 %, og flere nye lejere har åbnet butikker i centret hen over sommeren. Agat Ejendomme har arbejdet med at sikre myndighedsforholdene til en mulig udvidelse af centret, og lokalplanen til brug herfor er godkendt i byrådet i september 2019. Centret er som nævnt foran udbudt til salg, og salgsprocessen pågår via mægler.

Amerika Plads, p-kælder, der ejes i et joint venture med By & Havn, er netop udbudt til salg.

I relation til Galeria Sandecja i Nowy Sącz, Polen, er genforhandling af en række lejekontrakter, hvor lejerens bindinger i forhold til uopsigelse udløber i 2019, tilendebragt. Udlejningsgraden udgør 98 %, og omsætningen i centret er stigende.



BROEN Shopping, Esbjerg

Nordisk Film Biografer åbnede i marts 2019, og det har været medvirkende til en væsentlig forbedring af antal besøgende og omsætning i centret siden åbningen.



## DEVELOPMENT

Det er ledelsens vurdering, at det de kommende år vil blive vanskeligere at finde og gennemføre attraktive development-projekter inden for den risikoprofil, som ledelsen ønsker, og på den baggrund er medarbejderstaben inden for development reduceret. Der er derfor foretaget en prioritering af hvilke projekter, der skal arbejdes med, og fokus er naturligvis på de bedste af de nye, potentielle development-projekter.

Agat Ejendomme ønsker at udvikle mindre bolig- og retailprojekter og et miks heraf, og der er flere projekter af den type i pipelinen.

Resultat før skat i første halvår 2019/20 udgør DKK -16,5 mio. mod DKK -28,7 mio. i første halvår 2018/19. Resultatet i første halvår 2019/20 er påvirket af omstrukturingsomkostninger på DKK 8,6 mio.

I resultatet indgår, at Agat Ejendomme har afleveret en retailpark i Södertälje på 8.100 m<sup>2</sup> til investor. Projektet er fuldt udlejet. Lejerne er bl.a. Willy's (dagligvarebutik), Lager 157 og en fitnesskæde. Projektet er solgt til Svenska Handelsfastigheter, og salget er sket på basis af forward funding, hvor Svenska Handelsfastigheter har betalt for projektet i takt med projektets opførelse. Avancen ved salg er indregnet løbende efter produktionsmetoden, og derfor indgår alene en mindre del af avancen i første halvår 2019/20.

Herudover har Agat Ejendomme solgt et udviklingsprojekt i Hässleholm, Sverige, på projektstadiet. Salget har genereret en tilfredsstillende avance, der er indregnet i andet kvartal 2019/20, uden at koncernen skulle påtage sig risici i forbindelse med hverken udlejning eller byggeri.

Der er endvidere solgt flere lejligheder på Beddingen 7, Østre Havn, Aalborg.

De svenske aktiviteter er med virkning fra 1. juli 2019 overført til restaktiviteter som en konsekvens af ledelsens beslutning om at afvikle de svenske aktiviteter.

Balancen er faldet fra DKK 371,6 mio. pr. 31. januar 2019 til DKK 342,6 mio. pr. 31. juli 2019. Faldet kan primært henføres til aflevering af projekter, bl.a. aflevering af Södertälje, Sverige.

DKK mio.	H1 2019/20	H1 2018/19
Omsætning	42,7	340,9
Bruttoresultat	15,1	-12,6
Resultat af joint ventures	-0,5	4,2
<b>Resultat før skat</b>	<b>-16,5</b>	-28,7
	31.7.19	31.1.19
Igangværende og færdige projekter	135,8	114,5
Balancesum	342,6	332,0
Egenkapitalbinding	223,3	226,8

Udviklingen, inkl. projekter i joint ventures, er en stigning på DKK 8,5 mio. og kan forklares som følger:

DKK mio.	31.7.19	31.1.19
Færdigopførte projekter	36,1	42,5
Igangværende byggeri	52,9	33,9
Grunde og udviklingsomkostninger	101,7	105,8
<b>I alt</b>	<b>190,7</b>	182,2

## 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 <sup>2</sup> )	Agats ejerandel	
<b>Færdigopførte</b>			
Strædet, Køge (restlejligheder)	1.000	100 %	Lejlighederne var indflytningsklare i foråret 2018. Der er nu syv lejligheder tilbage. Lejlighederne er fuldt udlejet og vil overgå til koncernens ejendomsportefølje pr. 1. august 2019.
Beddingen 7A, Østre Havn, Aalborg (restlejligheder)	500	50 %	7.000 m <sup>2</sup> ejerboliger, i alt 43 lejligheder, var indflytningsklare ultimo 2018. 38 af enhederne er solgt.
<b>Igangværende byggeri</b>			
Beddingen 5, Østre Havn, Aalborg	3.050	50 %	6.100 m <sup>2</sup> udlejningsboliger. Betinget solgt til et privat ejendomsselskab, som selv forestår udlejningen. Byggeriet forventes færdigt ultimo 2019. Avancen ved salg indregnes efter produktionsmetoden.
Smedegaarden, Holbæk	3.200	100 %	1.300 m <sup>2</sup> dagligvareenhed udlejet til Salling Group og betinget solgt til ATP-Ejendomme A/S samt 1.900 m <sup>2</sup> boliger, der søges enten solgt eller udlejet. Byggeriet forventes færdigt i efteråret 2019.
<b>Grunde</b>			
SporbyenScandia, Randers	54.750	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. 30.000 m <sup>2</sup> er solgt og overdraget til investorer. Der er herudover indgået betinget salg af yderligere ca. 10.500 m <sup>2</sup> til en privat investor.
Østre Havn, Aalborg	8.950	50 %	Forhandlinger med en privat investor om en udlejningsejendom på ca. 4.900 m <sup>2</sup> pågår.

## RESTAKTIVITETER

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består af drift, udlejning og optimering af koncernens outletcenter Outlet Arena Moravia i Ostrava, Tjekkiet, samt opførelse og salg af et boligprojekt i Bielany, Warszawa.

Outlet Arena Moravia er betinget solgt til CPI Property Group. Betingelserne relaterer sig primært til opnåelse af en vis udlejningsgrad og myndighedstilladelser til en ekstra tilkørselsvej og opsætning af en pylon. Disse myndighedstilladelser er endnu ikke på plads, og det vurderes p.t., at det ikke vil være muligt at opnå tilladelse til den ekstra tilkørselsvej inden for den med køber aftalte tidsfrist. Såfremt køber ikke accepterer en forlængelse af fristerne, vil den betingede handel formentligt blive annulleret, og Agat Ejendomme vil skulle igangsætte en ny salgsproces. I den mellemliggende periode vil der fortsat blive arbejdet målrettet med drift, udlejning og optimering af centret, der åbnede i november 2018.

Salget af koncernens ejerboliger i fjerde og sidste etape af Bielany forløber fortsat tilfredsstillende, og 95 % af boligerne er forhåndssolgt. Byggeriet forventes færdigt i efteråret 2019, og herefter vil aflevering af boligerne til de respektive købere pågå over nogle måneder. Projektet forventes at generere betydelig positiv likviditet ultimo året, dels ved frigørelse af den investerede kapital i projektet og dels ved frigivelse af indeståender på deponeringskonti vedrørende løbende betalinger fra køberne.

Koncernens svenske aktiviteter er med virkning fra 1. juli 2019 overført til restaktiviteter, idet ledelsen som nævnt har besluttet at afvikle de svenske aktiviteter. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Resultat før skat i første halvår 2019/20 udgør DKK -19,0 mio. mod DKK -44,0 mio. i samme periode 2018/19. I resultatet indgår den foran omtalte nedskrivning af svenske projekter med DKK 8,9 mio. Restaktiviteterne nødvendiggør fortsat en relativt stor omkostningsbase, som ikke kan dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Omkostningerne forventes i 2019/20 at udgøre i niveauet DKK 17 mio., hvorefter de forventes at være kraftigt faldende frem mod 2021/22.

Bogført værdi af projekterne udgør pr. 31. juli 2019 DKK 358,3 mio. mod DKK 420,6 mio. pr. 31. januar 2019.

DKK mio.	H1 2019/20	H1 2018/19
Omsætning	11,6	176,9
Bruttoresultat	-4,5	-30,5
<b>Resultat før skat</b>	<b>-19,0</b>	-44,0
	31.7.19	31.1.19
Investeringsjendomme og projekter	358,3	420,6
Balancesum	426,3	498,5
Egenkapitalbinding	127,5	147,4

Nedenfor er en opstilling af restaktiviteterne med angivelse af tiltag og status for hvert enkelt aktiv.

	Bogført værdi	Aktivitet
	317,19	
Boligprojekt under opførelse, Bielany, Warszawa, Polen	51,6	Byggeri af etape 4 på 12.500 m <sup>2</sup> forventes færdigt i efteråret 2019. 95 % af de 227 boligenheder er forhåndssolgt (Q1 2019/20: 92 %). Koncernen står naturligvis ved de garantier, der stilles over for køberne af ejerlejlighederne i projektet. De stillede garantier bakkes op af tilsvarende garantier fra den udførende entreprenør.
Grund, Bytom, Polen	30,5	Tidligere betinget salg er ophævet. Grund søges solgt via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	6,9	Betinget aftale om salg er underskrevet. Due diligence pågår.
Grund, Prag, Tjekkiet	27,5	Dialog med mulig køber.
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet (Etape 1: 11.700 m <sup>2</sup> opført, etape 2: 5.300 m <sup>2</sup> ikke påbegyndt)	205,1	Etape 1 åbnede i november 2018 og er 77 % udlejet. Betinget solgt til CPI Property Group, jf. omtale ovenfor.
Grund, Ulmana, Riga, Letland	10,1	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	11,3	Til salg via mægler.
Investeringsjendom, Lüdenscheid, Tyskland	13,2	Til salg via mægler.
Øvrige	2,1	
<b>Restaktiviteter i alt</b>	<b>358,3</b>	

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2019 – 31. juli 2019 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. 31. juli 2019 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden 1. februar 2019 – 31. juli 2019.

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, 13. september 2019

### DIREKTIONEN

**Robert Andersen**  
Adm. direktør, 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. halvår 2019/20	1. halvår 2018/19	2. kvartal 2019/20	2. kvartal 2018/19	Hele året 2018/19
Nettoomsætning	4	82,1	546,0	33,0	464,5	753,2
Projektomkostninger		-49,7	-550,6	-23,1	-481,4	-809,8
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		0,0	-15,0	0,0	0,0	-15,0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>32,4</b>	-19,6	9,9	-16,9	-71,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		7,2	41,6	1,7	21,6	35,4
<b>Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures</b>		<b>39,6</b>	22,0	11,6	4,7	-36,2
Andre eksterne omkostninger		11,8	11,0	8,3	5,2	20,9
Personaleomkostninger		30,5	30,2	17,6	16,2	64,3
<b>Resultat før finansiering og afskrivninger</b>		<b>-2,7</b>	-19,2	-14,3	-16,7	-121,4
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		2,7	0,8	1,3	0,4	1,4
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-5,4</b>	-20,0	-15,6	-17,1	-122,8
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0,3	0,0	0,1	0,0	2,0
Finansielle indtægter		3,8	12,2	2,4	3,3	24,9
Finansielle omkostninger		-24,2	-26,8	-12,1	-14,9	-52,7
<b>Resultat før skat</b>		<b>-25,5</b>	-34,6	-25,2	-28,7	-148,6
Skat af periodens resultat		7,9	-0,1	7,4	-3,1	7,7
<b>Periodens resultat</b>		<b>-33,4</b>	-34,5	-32,6	-25,6	-156,3
<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>						
Resultat pr. aktie (EPS)		-0,3	-0,4	-0,3	-0,3	-1,6
<b>Totalindkomstopgørelse</b>						
Periodens resultat		-33,4	-34,5	-32,6	-25,6	-156,3
<b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>						
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-1,8	-6,3	-0,5	-1,9	-15,7
Værdiregulering af finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindkomst		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		-1,9	0,2	-2,0	0,1	0,2
Skat af anden totalindkomst		-0,7	0,4	-0,3	1,6	-0,2
<b>Periodens anden totalindkomst</b>		<b>-4,4</b>	-5,7	-2,8	-0,2	-15,8
<b>Periodens totalindkomst</b>		<b>-37,8</b>	-40,2	-35,4	-25,8	-172,1

**BALANCE**

DKK mio.	Note	31.7.2019	31.1.2019
<b>Aktiver</b>			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2,8	3,3
Leasingaktiver		7,7	0,0
<b>Materielle aktiver</b>		<b>10,5</b>	3,3
Investeringsjendomme		575,0	575,0
<b>Investeringsjendomme</b>		<b>575,0</b>	575,0
Kapitalandele i joint ventures		328,7	332,4
Kapitalandele i associerede virksomheder		6,2	5,9
Tilgodehavender hos joint ventures		118,4	115,4
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1,3	1,3
Andre værdipapirer og kapitalandele		3,8	4,1
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>458,4</b>	459,1
Udsudte skatteaktiver		42,5	48,2
<b>Andre langfristede aktiver</b>		<b>42,5</b>	48,2
<b>Langfristede aktiver</b>		<b>1.086,4</b>	1.085,6
<i>Kortfristede aktiver</i>			
<b>Igangværende og færdige projekter</b>		<b>708,9</b>	749,7
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		28,7	30,1
Tilgodehavender hos joint ventures		10,9	3,3
Tilgodehavende selskabsskat		2,5	2,2
Andre tilgodehavender		13,9	13,5
Periodeafgrænsningsposter		34,5	34,6
<b>Tilgodehavender</b>		<b>90,5</b>	83,7
Andre værdipapirer og kapitalandele		9,9	10,3
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	87,5	103,1
Likvide beholdninger	5	5,3	5,8
<b>Kortfristede aktiver</b>		<b>902,1</b>	952,6
<b>Aktiver</b>		<b>1.988,5</b>	2.038,2

**BALANCE**

DKK mio.	Note	31.7.2019	31.1.2019
<b>Passiver</b>			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		98,2	98,2
Andre reserver	6	-20,5	-16,1
Overført resultat		639,6	673,0
<b>Egenkapital</b>		<b>717,3</b>	755,1
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		480,0	480,0
Leasingforpligtelser		3,5	0,0
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>483,5</b>	480,0
Kreditinstitutter		594,1	587,6
Forudbetalinger fra kunder		1,5	0,0
Leverandørgæld		137,3	163,2
Selskabsskat		2,5	2,8
Hensatte forpligtelser		0,6	0,7
Anden gæld		40,0	42,3
Leasingforpligtelser		4,2	0,0
Periodeafgrænsningsposter		7,5	6,5
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>787,7</b>	803,1
<b>Forpligtelser</b>		<b>1.271,2</b>	1.283,1
<b>Passiver</b>		<b>1.988,5</b>	2.038,2

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. februar 2018</b>	98,2	-0,3	824,9	922,8
Effekt af implementering af IFRS 15	0,0	0,0	4,4	4,4
Periodens resultat	0,0	0,0	-34,5	-34,5
Periodens anden totalindkomst	0,0	-5,7	0,0	-5,7
<b>Periodens totalindkomst</b>	0,0	-5,7	-34,5	-40,2
<b>Egenkapital pr. 31. juli 2018</b>	98,2	-6,0	794,8	887,0
<b>Egenkapital pr. 1. februar 2019</b>	<b>98,2</b>	<b>-16,1</b>	<b>673,0</b>	<b>755,1</b>
Periodens resultat	0,0	0,0	-33,4	-33,4
Periodens anden totalindkomst	0,0	-4,4	0,0	-4,4
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-4,4</b>	<b>-33,4</b>	<b>-37,8</b>
<b>Egenkapital pr. 31. juli 2019</b>	<b>98,2</b>	<b>-20,5</b>	<b>639,6</b>	<b>717,3</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

DKK mio.	1. halvår 2019/20	1. halvår 2018/19	Hele året 2018/19
Resultat af primær drift	-5,4	-20,0	-122,8
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-7,2	-41,6	-35,4
Værdireguleringer investeringsejendomme	0,0	15,0	15,0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	2,6	0,5	1,0
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	6,9	18,1	109,7
Hensatte forpligtelser	-0,1	-0,8	0,0
Kursreguleringer	-6,8	1,3	1,1
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	39,5	135,7	76,6
Ændringer i tilgodehavender	1,3	-121,1	27,4
Modtaget udlodning fra joint ventures	10,0	0,0	0,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	7,9	-2,1	13,4
Salg af joint ventures	0,0	0,0	9,1
Investering i joint ventures	0,0	-0,9	-5,7
Ændring i deponerings- og sikringskonti	15,5	27,6	18,3
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-23,3	104,2	91,8
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>40,9</b>	<b>115,9</b>	<b>199,5</b>
Betalte renter m.v.	-27,2	-27,2	-60,6
Modtagne renter m.v.	2,9	5,2	9,2
Betalt selskabsskat	-3,9	-4,5	-5,5
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>12,7</b>	<b>89,4</b>	<b>142,6</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-0,1	-0,6	-0,7
Salg af materielle anlægsaktiver	0,1	0,1	0,1
Udlodning fra associerede virksomheder	0,0	1,2	1,2
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-18,0	-0,7	8,0
Investering i joint ventures	-0,2	-0,4	-0,8
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,3	0,3	0,5
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-17,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>8,3</b>
Optagelse af projektf finansiering	43,1	39,3	121,3
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-36,1	-129,1	-271,2
Leasingbetalinger	-2,3	0,0	0,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>4,7</b>	<b>-89,8</b>	<b>-149,9</b>
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>1,0</b>
Likvider, primo	5,8	4,8	4,8
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>5,3</b>	<b>4,3</b>	<b>5,8</b>

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.



**NOTE 1. ANVENDT REGSKABSPRAKSIS**

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 2019 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2019 eller senere.

Implementeringen af IFRS 16, Leasing, har medført ændringer i anvendt regnskabspraksis. Agat Ejendomme har implementeret IFRS 16 efter de lempeligere overgangsbestemmelser, hvorved sammenligningstal ikke tilpasses, og hvor effekten af implementeringen indregnes i overført resultat pr. 1. februar 2019. Herudover har koncernen i videst muligt omfang anvendt de øvrige lempelser, hvorved leasede aktiver med lav værdi og leasingkontrakter med en restløbetid pr. 1. februar 2019 på mindre end 12 måneder ikke er indregnet som hverken et aktiv eller en leasingforpligtelse.

Som følge af implementeringen af IFRS 16 er omkostninger vedrørende de omfattede leasingkontrakter nu indregnet som henholdsvis afskrivninger på de indregnede aktiver og som renteudgifter vedrørende leasingforpligtelsen. Tidligere blev omkostningerne hertil indregnet i resultatet som driftsomkostninger.

Implementeringen har ikke påvirket overført resultat, men den samlede balance pr. 1. februar 2019 er øget med DKK 9,9 mio. i leasingaktiver og tilsvarende leasingforpligtelser. Implementeringen af øvrige nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Regnskabspraksis er, bortset fra ovenstående, uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2018/19. 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 2018/19.

Der er i forhold til første halvår 2018/19 sket en ændring i sammensætningen af segmenter. Bestyrelsen besluttede i januar 2019 at ændre strategi og arbejde med opbygning af en ejendomsportefølje frem for salg af koncernens færdigopførte ejendomme i drift. Koncernens danske og polske færdigopførte ejendomme, der tidligere var klassificeret som afviklingsaktiviteter indgår nu i koncernens ejendomsportefølje. Som følge heraf har koncernen nu følgende forretningsområder: ejendomsportefølje, development-aktiviteter og restaktiviteter mod tidligere development-aktiviteter og afviklingsaktiviteter. Herudover er koncernens svenske aktiviteter med virkning fra 1. juli 2019 overført fra development til restaktiviteter som en konsekvens af ledelsens beslutning om at lukke på det svenske marked. Sammenligningstal for H1 2018/19 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Påvirkning af implementeringen af IFRS 16 på delårsperiodens tal:

DKK mio.	Tidligere praksis	Effekt af IFRS 16	Ny praksis
Andre eksterne omkostninger	-14,2	2,4	-11,8
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver	-0,5	-2,2	-2,7
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-5,2</b>	<b>0,2</b>	<b>-5,4</b>
Finansiering i alt	-20,2	-0,2	-20,4
<b>Resultat før skat</b>	<b>-25,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-25,5</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-33,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-33,4</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>-37,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-37,8</b>
	Tidligere praksis	Effekt af IFRS 16	Ny praksis
Balance pr. 31.7.2019			
Leasingaktiver	0,0	7,7	7,7
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.980,8</b>	<b>7,7</b>	<b>1.988,5</b>
Egenkapital	717,3	0,0	717,3
Leasingforpligtelser, langfristede	0,0	3,5	3,5
Leasingforpligtelser, kortfristede	0,0	4,2	4,2
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.980,8</b>	<b>7,7</b>	<b>1.988,5</b>

Implementeringen af IFRS 16 har ikke haft effekt på koncernens nettopengestrømme.

**NOTE 2. REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER**

Ved udarbejdelse af delårsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har betydelig indflydelse på delårsregnskabet, særligt vedrørende måling af koncernens ejendomsportefølje og koncernens igangværende og færdige projekter. De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2018/19, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

**NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER**

Der er i forhold til H1 2018/19 sket en ændring i sammensætningen af segmenter. Bestyrelsen besluttede i januar 2019 at ændre strategi og som følge heraf har koncernen nu tre forretningsområder, som omfatter:

- Ejendomsportefølje
- Development-aktiviteter
- Restaktiviteter

Forretningsområderne udgør koncernens driftssegmenter efter IFRS 8. Segmentoplysningerne nedenfor er oplyst i overensstemmelse hermed, idet sammenligningstallene ligeledes er tilpasset.

Ejendomsporteføljen omfatter koncernens danske investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme i drift samt det polske shoppingcenter Galeria Sandecja i Nowy Sącz. Porteføljen vil på sigt bestå af overvejende danske ejendomme, primært inden for boliger, kontorer og retail. Fremtidige investeringer vil være i danske ejendomme. Porteføljen forventes at ville bestå af ejendomme med stabiliseret cash flow, nyopførte ejendomme med gode udlejningsmuligheder og ejendomme med mulighed for optimering og udvikling.

Koncernens development-aktiviteter omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark. Herudover indgår udvikling af fast ejendom i Sverige indtil 1. juli 2019, fra hvilken dato de svenske aktiviteter er overført til restaktiviteter. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Koncernens restaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark, bortset fra shoppingcentret Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen, som indgår i koncernens ejendomsportefølje. Koncernens svenske aktiviteter er med virkning fra 1. juli 2019 overført til restaktiviteter, og sammenligningstal for balancen pr. 31. juli 2018 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

DKK mio.	Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter	I alt
<b>31.7.2019</b>				
Nettoomsætning	27,8	42,7	11,6	82,1
Bruttoresultat	21,8	15,1	-4,5	32,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	6,6	-0,5	1,1	7,2
Omkostninger	3,1	30,8	11,1	45,0
Resultat af primær drift	25,3	-16,2	-14,5	-5,4
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	0,3	0,0	0,3
Finansieringsudgifter, netto	-15,3	-0,6	-4,5	-20,4
Resultat før skat	10,0	-16,5	-19,0	-25,5
Investerings ejendomme	561,8	0,0	13,2	575,0
Igangværende og færdige ejendomme/projekter	228,0	135,8	345,1	708,9
Segmentaktiver	1.219,6	342,6	426,3	1.988,5
Segmentforpligtelser	853,1	119,3	298,8	1.271,2
<b>31.7.2018</b>				
Nettoomsætning	28,2	340,9	176,9	546,0
Bruttoresultat	23,5	-12,6	-30,5	-19,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	37,4	4,2	0,0	41,6
Omkostninger	4,9	28,4	8,7	42,0
Resultat af primær drift	56,0	-36,8	-39,2	-20,0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansieringsudgifter, netto	17,9	-8,1	4,8	14,6
Resultat før skat	38,1	-28,7	-44,0	-34,6
Investerings ejendomme	0,0	0,0	13,2	13,2
Igangværende og færdige ejendomme/projekter	872,6	150,4	335,5	1.358,5
Segmentaktiver	1.175,1	648,1	423,9	2.247,1
Segmentforpligtelser	937,5	195,7	226,9	1.360,1

**NOTE 4. OMSÆTNING**

DKK mio.	1. halvår 2019/20	1. halvår 2018/19
Salg af projekter og ejendomme	15,6	433,8
Salgsværdi af årets produktion på kontrakter med løbende indregning	30,1	66,4
Salg af tjenesteydelser	3,3	13,5
Lejeindtægter	33,1	32,3
<b>I alt</b>	<b>82,1</b>	546,0

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

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
<b>H1 2019/20:</b>			
Lejeindtægter	25,9	0,0	25,9
Salg af tjenesteydelser	1,9	0,0	1,9
<b>Ejendomsportefølje i alt</b>	<b>27,8</b>	<b>0,0</b>	<b>27,8</b>
Salg af projekter	30,1	11,8	41,9
Lejeindtægter	0,5	0,0	0,5
Salg af tjenesteydelser	0,3	0,0	0,3
<b>Development i alt</b>	<b>30,9</b>	<b>11,8</b>	<b>42,7</b>
Salg af projekter	0,0	3,8	3,8
Lejeindtægter	6,7	0,0	6,7
Salg af tjenesteydelser	1,1	0,0	1,1
<b>Restaktiviteter i alt</b>	<b>7,8</b>	<b>3,8</b>	<b>11,6</b>
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>66,5</b>	<b>15,6</b>	<b>82,1</b>
<b>H1 2018/19:</b>			
Lejeindtægter	27,2	0,0	27,2
Salg af tjenesteydelser	1,0	0,0	1,0
<b>Ejendomsportefølje i alt</b>	<b>28,2</b>	<b>0,0</b>	<b>28,2</b>
Salg af projekter	66,4	260,8	327,2
Lejeindtægter	4,5	0,0	4,5
Salg af tjenesteydelser	9,2	0,0	9,2
<b>Development i alt</b>	<b>80,1</b>	<b>260,8</b>	<b>340,9</b>
Lejeindtægter	0,6	0,0	0,6
Salg af tjenesteydelser	3,3	0,0	3,3
Salg af projekter	0,0	173,0	173,0
<b>Restaktiviteter i alt</b>	<b>3,9</b>	<b>173,0</b>	<b>176,9</b>
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>112,2</b>	<b>433,8</b>	<b>546,0</b>

**NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER**

DKK mio.	31.7.2019	31.1.2019
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	5,3	5,8
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	32,6	69,9
<b>I alt</b>	<b>37,9</b>	75,7
Deponerede midler til senere frigivelse	87,5	103,1
<b>Likviditetsreserve i alt</b>	<b>125,4</b>	178,8

**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 2018	0,0	-2,7	2,4	-0,3
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-6,3	-6,3
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,2	0,0	0,2
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	0,4	0,4
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>-5,9</b>	<b>-5,7</b>
<b>Andre reserver pr. 31. juli 2018</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>-3,5</b>	<b>-6,0</b>
Andre reserver pr. 1. februar 2019	-0,1	-2,5	-13,5	-16,1
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-1,7	-1,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	-1,9	0,0	-1,9
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-0,7	-0,7
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,5</b>	<b>-4,4</b>
<b>Andre reserver pr. 31. juli 2019</b>	<b>-0,1</b>	<b>-4,4</b>	<b>-16,0</b>	<b>-20,5</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.	31.7.2019	31.1.2019	31.7.2018
<b>Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):</b>			
Bestyrelshonorar	0,8	1,5	0,8
Vederlag m.v., direktion	3,4	5,5	2,6
<b>Joint ventures:</b>			
Honorarindtægter	2,6	3,6	1,3
Renteindtægter	2,5	5,4	2,9
Garantiprovision	0,2	3,3	1,5
Tilgodehavender (saldo)	129,3	118,7	142,8
<b>Associerede virksomheder:</b>			
Honorarindtægter	0,0	0,9	0,8
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 2019. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i H1 2019/20 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (H1 2018/19: 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 2018/19.

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 2018/19.

**NOTE 10. BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB**

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