

DELÅRSRAPPORT

1. - 3. kvartal 2024/25

11. december 2024

Delårsrapport for perioden 1.2.2024-31.10.2024

Agat Ejendomme A/S • Mølleå 1, 2. 4. • 9000 Aalborg • Danmark

CVR-nr. 24256782 • www.agat.dk

agat
ejendomme

RESUMÉ

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) for 1.-3. kvartal 2024/25 udgør DKK 5,2 mio. mod DKK -1,7 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK -56,1 mio. mod DKK -55,2 mio. i 1.-3. kvartal 2023/24.

Driften af koncernens ejendomsportefølje bidrager med et positivt resultat på DKK 9,8 mio. mod DKK 7,1 mio. (like for like) i samme periode året før. Nettolejeindtægterne udgør i 1.-3. kvartal 2024/25 DKK 33,0 mio. mod DKK 30,2 mio. (like for like) i samme periode året før og er en stigning på ca. 9 %, hvor særligt koncernens tjekkiske outletcenter bidrager til denne positive udvikling. Ledelsen er generelt tilfreds med den underliggende drift af koncernens ejendomsportefølje.

Periodens værdireguleringer udgør netto DKK -64,2 mio. Som følge af den nuværende usikkerhed i markedet vurderede ledelsen det relevant at indhente nye eksterne vurderinger af værdien af koncernens shoppingcentre i forbindelse med aflæggelse af koncernens delårsrapport for 1. halvår 2024/25. De nye vurderingsrapporter viste, at der siden aflæggelsen af årsregnskabet er sket en betydelig stigning i afkastkravene for shoppingcentre i Danmark, og det medførte betydelige negative værdireguleringer, som påvirkede resultatet i 1. halvår 2024/25. Der er ledelsens vurdering, at der ikke er sket ændringer i afkastkravene i 3. kvartal 2024/25, hvilket underbygges af foreliggende markedsrapporter.

Balancen udgør pr. 31. oktober 2024 DKK 781,1 mio. mod DKK 868,1 mio. pr. 31. januar 2024. Egenkapitalen udgør DKK 274,6 mio. og svarer til en soliditet på 35,2 %. Ejendomsporteføljen udgør 90,1 % af koncernens balance.

Broen Shopping, der ejes i et joint venture mellem CapMan Nordic Real Estate (65 %) og Agat Ejendomme (35 %), er udbudt til salg i markedet. Afhængigt af prisen forbliver Agat Ejendomme gerne medejer og fortsætter også gerne med at varetage udlejning og asset management m.v. af centret. Ledelsen arbejder for, at Agat Ejendomme, hvis der bliver mulighed herfor, kan øge sin ejerandel i centret under forudsætning af, at den nødvendige finansiering kan tilvejebringes.

Efter regnskabsperiodens udløb har koncernens største långiver, som oplyst i selskabsmeddelelse nr. 8/2024 den 10. december 2024, imødekommet en forlængelse af lånet i Sillebroen Shopping med 2½ år til udløb 30. juni 2028 med mulighed for – under visse forudsætninger – at forlænge løbetiden med yderligere 9 måneder til 31. marts 2029. Det er i den forbindelse aftalt, at bestyrelsen ikke indstiller til udlodning af udbytte i Agat Ejendomme A/S, før lånets restgæld er nedbragt til under DKK 300 mio.

FORVENTNINGER TIL 2024/25 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) på DKK 0-5 mio. for regnskabsåret 2024/25.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 7-12 mio. og
- Et resultat før skat af restaktiviteterne på i niveauet DKK -7 mio.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 8.

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

agat
ejendomme

Udtalelser om fremtiden

De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne kan blive påvirket af bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, af faktorer generelle for branchen, herunder inflations- og renteutviklingen og af faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2023/24.

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	9 mdr. 2024/25	9 mdr. 2023/24	3. kvartal 2024/25	3. kvartal 2023/24	Hele året 2023/24
Hovedtal					
Nettoomsætning	52,4	64,8	16,1	21,4	238,7
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-26,6	-29,6	0,9	-11,2	-59,7
Bruttoresultat	-3,6	-22,1	7,1	-14,6	-11,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-34,5	-22,8	-0,1	-16,1	-32,6
Resultat af primær drift (EBIT)	-50,8	-60,1	3,1	-35,3	-63,3
Finansiering m.v.	-5,3	5,7	-0,3	4,0	14,0
Resultat før skat	-56,1	-54,4	2,8	-31,3	-49,3
Periodens resultat	-56,1	-55,2	2,8	-31,3	-50,1
Periodens totalindkomst	-57,7	-55,0	1,1	-31,7	-62,0
Samlede værdireguleringer inkl. værdireg. indeholdt i Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-64,2	-59,0	0,9	-31,6	-95,1
Samlet balance	781,1	997,8	-	-	868,1
Investeringsejendomme	559,1	442,0	-	-	412,0
Projektportefølje	45,1	341,4	-	-	223,4
Egenkapital	274,6	339,3	-	-	332,3
Periodens pengestrøm	-16,3	-53,0	-6,1	-17,7	-16,2
Netto rentebærende gæld, ultimo	371,3	460,5	-	-	369,9
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (ROE)*	-18,5 %	-15,1 %	-	-	-13,8 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	35,2 %	34,0 %	-	-	38,3 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	2,3	2,9	-	-	2,8
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,7	0,7	-	-	0,6
Antal aktier, ultimo	117.783.335	117.783.335	-	-	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-0,5	-0,5	0,0	-0,3	-0,4
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	-	-	0
Børskurs i DKK pr. aktie	1,6	2,0	-	-	1,7

* Der er ikke foretaget omregning til årsbasis i delårsrapporter.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens online version af "Anbefalinger & Nøgletal".

For definition af nøgletal henvises til koncernens årsrapport 2023/24, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

STRATEGISK FOKUS

Agat Ejendomme A/S' primære aktivitet er ejerskab og drift af fem ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør 90,1 % af koncernens balance.

Koncernens restaktiviteter, som udgør 9,9 % af koncernens balance og består af koncernens øvrige aktiviteter, primært grunde, ønskes alle afhændet snarest muligt.

Bestyrelsen og direktionen ønsker den bedste værdiskabelse for selskabets aktionærer, og for nuværende anses den bedste strategi herfor fortsat at være følgende:

- Løbende at forbedre driften i ejendomsporteføljen.
- Fortsat at afvikle restaktiviteterne.

For nærmere beskrivelse heraf, herunder også det strategiske fokus i 2024/25 for de to forretningsområder, henvises til koncernens årsrapport 2023/24.

STRATEGISKE OVERVEJELSER VEDRØRENDE BROEN SHOPPING

Som tidligere oplyst, er det danske shoppingcenter BROEN Shopping, der i dag ejes i et joint venture mellem CapMan Nordic Real Estate (65 %) og Agat Ejendomme (35 %), udbudt til salg i markedet. Afhængigt af prisen forbliver Agat Ejendomme gerne medejer og fortsætter også gerne med at varetage udlejning, administration og asset management af centret. Såfremt en investor ønsker at overtage ejendommen 100 %, kan Agat Ejendomme blive tvunget til at sælge sin ejerandel med.

Ledelsen arbejder for, at Agat Ejendomme, hvis der bliver mulighed herfor, og prisen i øvrigt vurderes fornuftig, kan være i stand til at øge sin ejerandel i centret under forudsætning af, at den nødvendige finansiering kan tilvejebringes. En forøgelse af ejerandelen kan, bortset fra finansiering, finde sted uden at øge koncernens omkostninger.

Et af elementerne i at blive i stand til at disponere på længere sigt og have mulighed for at opnå finansiering til at kunne øge koncernens ejerandel i BROEN Shopping har været at opnå en forlængelse af finansieringen af Sillebroen Shopping, idet den nuværende finansiering har aftalt udløb ultimo 2025. En forlængelse er nu imødekommet, jf. omtale nedenfor.

FORLÆNGELSE AF FINANSIERINGEN AF SILLEBROEN SHOPPING

Den nuværende finansiering af Sillebroen Shopping havde aftalt udløb ultimo 2025. Lånet udgør pr. 31. oktober 2024 DKK 399 mio. Långiver har efter regnskabsperiodens udløb imødekommet en forlængelse af lånet med 2½ år til udløb 30. juni 2028 med mulighed for – under visse forudsætninger – at forlænge løbetiden med yderligere 9 måneder til 31. marts 2029. Låneforlængelsen er sket på markedsrentevilkår til variabel rente.

Det er i den forbindelse aftalt, at bestyrelsen ikke indstiller til udlodning af udbytte i Agat Ejendomme A/S, før lånets restgæld er nedbragt til under DKK 300 mio.

RESULTATOVERBLIK FOR 1.-3. KVARTAL 2024/25

Driften af koncernens ejendomsportefølje bidrager med et positivt resultat på DKK 9,8 mio. mod DKK 7,1 mio. (like for like) i samme periode året før. Ledelsen er tilfreds med den underliggende drift af koncernens ejendomsportefølje.

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) for 1.-3. kvartal 2024/25 udgør DKK 5,2 mio. mod DKK -1,7 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK -56,1 mio. mod DKK -55,2 mio. i 1.-3. kvartal 2023/24.

Periodens værdireguleringer udgør netto DKK -64,2 mio. og vedrører i al væsentlighed stigninger i afkastkrav i perioden, jf. omtale nedenfor.

Fordelt på forretningsområder kan 1.- 3. kvartal 2024/25 opsummeres således:

PERIODENS RESULTAT FØR SKAT (OG FØR SKAT AF RESULTAT AF JOINT VENTURES) (DKK MIO.)

-54,4

Ejendomsportefølje

-4,6

Restaktiviteter

FORRETNINGSOMRÅDERNES ANDEL AF KONCERNBALANCEN**90,1 %**

Ejendomsportefølje

9,9 %

Restaktiviteter

EGENKAPITALBINDING I FORRETNINGSOMRÅDERNE (DKK mio.)**211,6**

Ejendomsportefølje

63,0

Restaktiviteter

Resultatet er fordelt som følger:

Segment	1/2- 30/4-2024	1/5- 31/7-2024	1/8- 31/10-2024	1/2- 31/10-2024	Guidance 2024/25	1/2- 31/10-2023
Ejendomsportefølje	3,4	3,6	2,8	9,8	7 – 12	8,4
Restaktiviteter	-1,9	-1,5	-1,2	-4,6	-7	-10,1
Resultat før værdireguleringer og skat	1,5	2,1	1,6	5,2	0 – 5	-1,7
Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporteføljen, netto *)	0,5	-65,6	0,9	-64,2	-	-59,0
Resultat før skat og før skat indeholdt i resultat af joint ventures	2,0	-63,5	2,5	-59,0	-	-60,7
Skat af resultat i joint ventures	2,8	-0,2	0,3	2,9	-	6,3
Resultat før skat	4,8	-63,7	2,8	-56,1	-	-54,4

*) Q1-Q3 2023/24: inkl. kursgevinst på kreditinstitutgæld på DKK 16,0 mio.

EJENDOMSPORTEFØLJE

Ledelsen valgte i 2. kvartal 2024/25 at reklassificere koncernens outletcenter Outlet Arena Moravia i Tjekkiet og en mindre udlejningsejendom i Danmark fra Færdigopførte ejendomme og grunde til Investeringsejendomme, idet det var og fortsat er ledelsens vurdering, at ejendommene opfylder kriterierne herfor i IAS 40, Investeringsejendomme. Reklassifikationen medførte en tilgang til investeringsejendomme i 1. halvår 2024/25 på DKK 176,4 mio. Samtlige ejendomme i ejendomsporteføljen er herefter klassificeret som investeringsejendomme.

Driften af koncernens ejendomsportefølje bidrager med et positivt resultat på DKK 9,8 mio. mod DKK 7,1 mio. (like for like) i samme periode året før. Ledelsen er tilfreds med den underliggende drift af koncernens ejendomsportefølje.

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 1.-3. kvartal 2024/25 DKK -54,4 mio., fordelt med DKK 9,8 mio. i drift og netto DKK -64,2 mio. i værdireguleringer, jf. omtale nedenfor.

DRIFT

Nettolejeindtægterne udgør i 1.-3. kvartal 2024/25 DKK 33,0 mio. mod DKK 36,2 mio. i samme periode året før. Agat Ejendomme solgte i januar 2024 det polske shoppingcenter Galeria Sandecja og koncernens retailpark i Aabenraa, hvorfor nettolejeindtægterne ikke er direkte sammenlignelige. Korrigeret for de solgte ejendomme udgør nettolejeindtægterne i sammenligningsperioden DKK 30,2 mio. I forhold til 1.-3. kvartal 2023/24 er nettolejeindtægterne på koncernens nuværende ejendomsportefølje således forbedret med ca. 9 %, hvor særligt koncernens tjekkiske outletcenter bidrager til denne positive udvikling.

Driften af ejendomsporteføljen udgør DKK 9,8 mio. mod DKK 8,4 mio. i samme periode året før. Korrigeret for solgte ejendomme udgør driftsresultatet i porteføljen i 1.-3. kvartal 2023/24 DKK 7,1 mio.

Både besøgstal og omsætning i 2024 i to af koncernens centre viser en positiv udvikling sammenlignet med 2023. Et enkelt center er påvirket af sværere tilkørselsforhold på grund af omfattende vejarbejde i området, hvorfor besøgstal og omsætning i dette center ikke helt er på niveau med 2023.

Ejendomsporteføljen har en udlejningsgrad på 90 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butikssegmentet, er der en væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen.

VÆRDIREGULERINGER

Som tidligere oplyst er BROEN Shopping udbudt til salg i markedet, og har været det i en periode. Der er ikke modtaget acceptable tilbud på køb af centret fra interesserede investorer.

Der er fortsat lav investeringsaktivitet og en afventende holdning i markedet for ejendomsinvesteringer i retail-segmentet, særligt i relation til shoppingcentre. I et sådant marked bliver det vanskeligere at fastsætte det skønnede afkastkrav på de enkelte ejendomme.

På baggrund af den markedsusikkerhed, som dette medfører, vurderede ledelsen det relevant at indhente nye eksterne vurderinger af værdien af koncernens shoppingcentre i forbindelse af aflæggelse af koncernens delårsrapport for 1. halvår 2024/25. Tidligere vurderingsrapporter er sædvanligvis indhentet en gang årligt i forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for koncernen.

De nye vurderingsrapporter viste, at der siden aflæggelsen af årsregnskabet er sket en betydelig stigning i afkastkravene for shoppingcentre i Danmark.

BROEN Shopping var primo året værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,5 % i overensstemmelse med den udarbejdede eksterne vurderingsrapport, og Sillebroen Shopping var værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,9 %. De nye vurderingsrapporter indikerede et afkastkrav på 7,5 % på begge centre, hvilket for BROEN Shopping var en stigning i afkastkravet på 100 basispoint, mens det for Sillebroen Shopping var en stigning på 60 basispoint.

Pr. 31. juli 2024 – i forbindelse med koncernens delårsrapport for 1. halvår 2024/25 – blev begge centre derfor værdiansat på basis af en 10-årig DCF-model, hvor de forventede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra et afkast på 7,5 %.

For BROEN Shopping medførte det en værdiregulering i perioden på DKK -107,5 mio. Agat Ejendomes andel heraf udgjorde 35 % og dermed -37,6 mio., som blev indregnet i resultat af joint ventures i 1. halvår 2024/25.

For Sillebroen Shopping medførte det en værdiregulering i perioden på DKK -27,2 mio., som blev indregnet i 1. halvår 2024/25.

Periodens samlede værdireguleringer for 1. halvår 2024/25 udgjorde netto DKK -65,1 mio. og var altovervejende en konsekvens af det stigende afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der ikke er ændret afkastkrav i 3. kvartal 2024/25, hvilket underbygges af foreliggende markedsrapporter. Værdireguleringer for 3. kvartal 2024/25 udgør DKK 0,9 mio. og dermed DKK -64,2 mio. for 1.-3. kvartal 2024/25.

RESULTAT OG BALANCE

Resultatet i 1.-3. kvartal 2024/25 for ejendomsporteføljen kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	Q1-Q3 2024/25	Q1-Q3 2023/24
Nettolejeindtægter	23,5	26,8
Nettolejeindtægter, JV	9,5	9,4
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	33,0	36,2
Bruttoresultat i øvrigt	0,5	1,3
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	33,5	37,5
Overhead-omkostninger, inkl. JV	9,6	12,3
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT) *)	23,9	25,2
Finansieringsudgifter, netto	-6,8	-9,9
Finansieringsudgifter, netto, JV	-7,3	-6,9
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) *)	9,8	8,4
Værdireguleringer *)	-26,6	-43,9
Kursgevinst på kreditinstitutgæld	0,0	16,0
Værdireguleringer indeholdt i resultat af joint ventures	-37,6	-31,1
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	-54,4	-50,6
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	2,9	6,3
Resultat før skat	-51,5	-44,3

*) Da flere ejendomme i koncernens ejendomsportefølje tidligere har været 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

DKK mio.	31.10.24	31.1.24
Balancesum	703,4	786,2
Egenkapitalbinding	211,6	270,1

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen udgør pr. 31. oktober 2024 DKK 753,4 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.10.24	31.1.24
Investeringsejendomme (I)	559,1	412,0
Færdigopførte ejendomme (F)	0,0	176,0
Ejendomme i joint ventures	194,3	231,7
I alt	753,4	819,7
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	97,5 %	97,2 %
Retail i øvrigt	1,2 %	1,0 %
Boliger	1,3 %	1,8 %

Ejendomsporteføljen består pr. 31. oktober 2024 af følgende ejendomme fordelt på i alt 73.550 m²:

Ejendom	Areal (m ²)	Ejerandel	Udlejningsgrad	Anvendt afkastkrav
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	91 %	7,50 %
BROEN Shopping, Esbjerg (joint venture)	32.800	35 %	93 %	7,50 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	400	100 %	79 %	5,00 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	52 %	9,25 %
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	12.750	100 %	83 %	7,75 %

Sillebroen Shopping, Frederikssund

Udlejningsgraden i centret udgør 91 %. Væsentlige lejere er bl.a. Kvikly, Nordisk Film, Sats, H&M, Matas, Bog & Idé og Café Vivaldi. Af nyere lejere kan nævnes bl.a. Name It, Change og dametøjsbutikken Charlotte. Det er med Nordisk Film aftalt, at der foretages en opgradering af biografsalene, og i tilknytning hertil er der indgået en ny 10-årig lejekontrakt. Der arbejdes videre med at styrke udlejningssituationen i centret.

Agat Ejendomme har arbejdet med at opnå mulighed for på længere sigt at kunne udvide ejendommen med ca. 4.000 m² boliger, og lokalplanen, der muliggør dette, blev vedtaget den 8. maj 2024.

Ledelsen har endvidere igangsat projekt "Sillebroen, version 2.0". Centret, der er knap 15 år gammelt, trænger til en opgradering på flere områder, og arbejdet hermed er påbegyndt, så centret fortsat kan fremstå relevant og tidssvarende for både lejere og de besøgende i centret.

BROEN Shopping, Esbjerg

Udlejningsgraden i centret udgør 93 %. De største lejere er bl.a. Kvikly, Nordisk Film, PureGym, H&M, Kings & Queens, Burger King, Flammen, Café Vivaldi og Bahne. Af andre lejere kan nævnes bl.a. Matas, Only, Bog & Idé/Legekæden, Vero Moda og Jack & Jones. Der er senest indgået lejekontrakt med Sport24, som åbner en butik på ca. 1.000 m² i centret i april 2025.

Det er offentliggjort, at Salling Group, betinget af konkurrencemyndighedernes godkendelse, indtræder med Føtex-konceptet i Kvikly's lejemål i BROEN Shopping.

Der arbejdes videre med at styrke udlejningssituationen i centret yderligere.

Ejendommen, der i dag ejes i et joint venture mellem CapMan Nordic Real Estate (65 %) og Agat Ejendomme (35 %), er udbudt til salg i markedet.

Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Udlejningsgraden udgør aktuelt 83 %. Flere internationale brands er repræsenteret i centret, bl.a. Adidas, Puma, Tommy Hilfiger, Gant, GUESS, Skechers og Levi's. Senest er der indgået lejekontrakter med Steilmann og PME Legend, som netop har åbnet butikker i centret. Supermarkedskæden BILLA åbnede butik i centret i november 2023, hvilket har medført et betydeligt forøget besøgstal i centret. Der er fortsat fokus på at styrke udlejningssituationen.

RESTAKTIVITETER

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består pr. 31. oktober 2024 af fire grunde/projekter i Danmark, to grunde i Polen og en grund i Letland. Grundene ønskes afhændet snarest muligt. Enkelte af grundene er betinget solgt, og opfyldelse af betingelser for handlernes gennemførelse pågår.

Resultat før skat af restaktiviteterne udgør DKK -4,6 mio. mod DKK -10,1 mio. i samme periode året før. Grundene genererer ingen løbende indtjening, hvorfor omkostningerne i restaktiviteter ikke kan dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Balancen udgør pr. 31. oktober 2024 DKK 77,7 mio. svarende til 9,9 % af koncernbalancen.

DKK mio.	Q1-Q3 2024/25	Q1-Q3 2023/24
Omsætning	3,0	1,9
Bruttoresultat	-0,8	-5,3
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	-2,1	-1,5
Omkostninger	3,2	2,9
Resultat før skat	-4,6	-10,1

DKK mio.	31.10.24	31.1.24
Kapitalandele i joint ventures	19,7	18,3
Grunde	45,1	47,4
Balancesum	77,7	81,9
Egenkapitalbinding	63,0	62,2

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

Nedenfor er de tilbageværende grunde oplistet.

	Bogført værdi 31.10.24	Aktivitet
Grunde, Danmark	15,5	Omfatter 2 grunde med samlet 2-4.000 m ² byggeretter til butikker og boliger.
Grund, Bytom, Polen	15,4	Der er indgået aftale om salg af grunden, betinget af bl.a. myndighedsforhold. Salget forventes effektueret ultimo 2026.
Grund, Sosnowiec, Polen	7,5	Grund til boligformål. Der er indgået betinget aftale om salg af størstedelen af grunden. Salget forventes effektueret i foråret 2025.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	4,4	Der er indgået betinget aftale om salg af ca. halvdelen af arealet. Salget er betinget af opnåelse af byggetilladelse til det påtænkte projekt. Restarealet er til salg via mægler.
Øvrige	2,3	
Restaktiviteter i alt	45,1	

FORVENTNINGER TIL 2024/25 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) på DKK 0-5 mio. for regnskabsåret 2024/25.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 7-12 mio. og
- Et resultat før skat af restaktiviteterne på i niveauet DKK -7 mio.

I resultatforventningerne indgår, at der ikke sker væsentlige ændringer i porteføljen, hverken i form af køb eller salg af ejendomme, herunder Broen Shopping.

Grundene i koncernens restaktiviteter genererer ingen løbende indtjening, og omkostningerne i restaktiviteterne kan derfor ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Desuden er den væsentligste del af grundene værdiansat til forventet netto-realiseringsværdi, og et eller flere grundsalg i 2024/25 forventes derfor ikke at kunne forbedre indtjeningen i restaktiviteter væsentligt.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

Ejendomsportefølje

En række faktorer kan påvirke besøgs- og omsætningstal i koncernens shopping- og outletcentre og eventuelt medføre en lavere indtjening i koncernens ejendomsportefølje end forventet. Usikkerhedsfaktorerne er bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, inflations- og renteudvikling, lønudvikling m.v. – alt sammen faktorer, der kan påvirke forbrugernes rådighedsbeløb og købelyst.

Restaktiviteter

Agat Ejendomme er fortsat involveret i enkelte tvister og retssager vedrørende projekter gennemført i tidligere år. Ledelsen har vurderet de enkelte forhold og på den baggrund indarbejdet reservationer til imødegåelse heraf. Forholdene er vanskelige at vurdere, og der er risiko for, at der kan komme afvigelse.

Ledelsen ønsker at afhænde aktiverne i restaktiviteter snarest muligt. Den væsentligste del af grundene er værdiansat til forventet nettorealiseringsværdi, og der er således risiko for, at et eller flere grundsalg kan ende med tab.

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 kan blive påvirket af bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, af faktorer generelle for branchen, herunder inflations- og renteudviklingen og af faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2023/24.

REGNSKABSBERETNING

RESULTAT

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør i for 1.-3. kvartal 2024/25 DKK 5,2 mio. mod DKK -1,7 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK -56,1 mio. mod DKK -55,2 mio. i samme periode året før.

Omsætningen er realiseret med DKK 52,4 mio. mod DKK 64,8 mio. i samme periode året før. Omsætningen består i al væsentlighed af indtægter fra ejendomme i drift, og faldet i omsætningen skyldes primært, at der ultimo foregående regnskabsår blev solgt to ejendomme, som dermed ikke har genereret omsætning i koncernen i 1.-3. kvartal 2024/25.

Bruttoresultatet udgør DKK -3,6 mio. mod DKK -22,1 mio. i samme periode året før. I bruttoresultatet indgår værdireguleringer af investeringsejendomme med netto DKK -26,6 mio.

Resultat af joint ventures udgør DKK -34,5 mio. mod DKK -22,8 mio. i samme periode året før. Resultatet i 1.-3. kvartal 2024/25 er påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på DKK -37,6 mio.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 12,7 mio. mod DKK 15,2 mio. i samme periode året før, svarende til en reduktion på knap 17 %. Ledelsen har fortsat fokus på at reducere omkostningerne i koncernen i takt med, at forretningsomfanget reduceres.

Nettofinansieringsudgifterne udgør i 1.-3. kvartal 2024/25 DKK 5,3 mio. mod en indtægt på DKK 5,7 mio. i samme periode året før, idet der i sammenligningsperioden indgår en kursgevinst på gæld til kreditinstitutter på DKK 16,0 mio.

BALANCE

Balancen udgør pr. 31. oktober 2024 DKK 781,1 mio. mod DKK 868,1 mio. pr. 31. januar 2024. Ejendomsporteføljen udgør 90,1 % af koncernens balance, mens restaktiviteter udgør 9,9 %.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 559,1 mio. mod DKK 412,0 mio. pr. 31. januar 2024. Periodens værdireguleringer af investeringsejendomme udgør netto DKK -26,6 mio. primært som en konsekvens af øget afkastkrav. Ledelsen valgte i 2. kvartal 2024/25 at reklassificere koncernens outletcenter Outlet Arena Moravia i Tjekkiet og en mindre udlejningsejendom i Danmark fra Færdigopførte ejendomme og grunde til Investeringsejendomme, idet det var og fortsat er ledelsens vurdering, at ejendommene opfylder kriterierne herfor i IAS 40, Investeringsejendomme. Reklassifikationen medførte en tilgang til investeringsejendomme i 1. halvår 2024/25 på DKK 176,4 mio.

Nettoinvesteringer i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. oktober 2024 DKK 94,3 mio. mod DKK 124,1 mio. pr. 31. januar 2024. Faldet skyldes bl.a. det negative resultat i 1.-3. kvartal 2024/25 i joint ventures.

Udskudte skatteaktiver udgør som pr. 31. januar 2024 DKK 15,4 mio. De udskudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Færdigopførte ejendomme og grunde udgør DKK 45,1 mio. mod DKK 223,4 mio. pr. 31. januar 2024. Ændringen skyldes i al væsentlighed reklassificering af ejendomme i drift til investeringsejendomme, jf. omtale ovenfor.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 15,3 mio. mod DKK 18,7 mio. pr. 31. januar 2024. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Likvide beholdninger udgør DKK 24,7 mio. mod DKK 41,0 mio. pr. 31. januar 2024. Gæld til kreditinstitutter er i samme periode nedbragt med DKK 19,2 mio. Koncernens likviditetsreserve inklusive uudnyttede kreditfaciliteter udgør pr. 31. oktober 2024 DKK 44,0 mio.

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. oktober 2024 DKK 274,6 mio. mod DKK 332,3 mio. pr. 31. januar 2024. Ændringen svarer i al væsentlighed til periodens resultat. Soliditeten udgør 35,2 % mod 38,3 % pr. 31. januar 2024.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. oktober 2024 DKK 506,5 mio. mod DKK 535,8 mio. pr. 31. januar 2024. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 31. oktober 2024 DKK 371,3 mio. mod DKK 369,9 mio. pr. 31. januar 2024.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK -16,3 mio. mod DKK -53,0 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK 5,6 mio. mod DKK -13,3 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 0,1 mio. mod DKK 4,9 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -22,0 mio., primært som følge af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter, mod DKK -44,6 mio. i samme periode året før.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Der er efter regnskabsperiodens afslutning indgået aftale med koncernens største långiver om en forlængelse af finansieringen af Sillebroen Shopping, jf. selskabsmeddelelse nr. 8/2024 den 10. december 2024. Lånet udgør pr. 31. oktober 2024 DKK 399 mio. Långiver har imødekommet en forlængelse af lånet med 2½ år til udløb 30. juni 2028 med mulighed for – under visse forudsætninger – at forlænge løbetiden med yderligere 9 måneder til 31. marts 2029. Låneforlængelsen er sket på markedsrentevilkår til variabel rente.

Det er i den forbindelse aftalt, at bestyrelsen ikke indstiller til udlodning af udbytte i Agat Ejendomme A/S, før lånets restgæld er nedbragt til under DKK 300 mio.

Der er ikke herudover indtrådt begivenheder efter regnskabsperiodens udløb, der i væsentligt omfang påvirker koncernens finansielle stilling.

RISIKOFORHOLD

Koncernens nuværende rente- og afdragsforpligtelser kombineret med personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger overstiger aktuelt de nettolejeindtægter, som koncernen likviditetsmæssigt oppebærer fra driften af ejendomsporteføljen. Koncernen har p.t. en tilfredsstillende likviditet, men er afhængig af, at salg af restaktiviteter løbende bidrager til likviditeten. Koncernen har herudover forskellige manøvreringsmuligheder i forhold til at sikre det nødvendige beredskab.

De væsentligste risikoforhold for koncernen i øvrigt er beskrevet i koncernens årsrapport for 2023/24, hvortil henvises.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2024 til 31. oktober 2024 for Agat Ejendomme A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Delårsregnskaber som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2024 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2024 til 31. oktober 2024.

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

Aalborg, 11. december 2024

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Høltermand
Bestyrelsesformand

Karen Birgitte Mosbech
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Robert Andersen

Resultatopgørelse

DKK mio.	Note	9 mdr. 2024/25	9 mdr. 2023/24	3. kvartal 2024/25	3. kvartal 2023/24	Hele året 2023/24
Nettoomsætning	4	52,4	64,8	16,1	21,4	238,7
Projektomkostninger		-29,4	-57,3	-9,9	-24,8	-190,1
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		-26,6	-29,6	0,9	-11,2	-59,7
Bruttoresultat		-3,6	-22,1	7,1	-14,6	-11,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		-34,5	-22,8	-0,1	-16,1	-32,6
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		-38,1	-44,9	7,0	-30,7	-43,7
Andre eksterne omkostninger		3,8	4,8	1,1	1,2	6,5
Personaleomkostninger		8,2	9,5	2,6	3,2	11,9
Resultat før finansiering og afskrivninger		-50,1	-59,2	3,3	-35,1	-62,1
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,7	0,9	0,2	0,2	1,2
Resultat af primær drift		-50,8	-60,1	3,1	-35,3	-63,3
Finansielle indtægter		5,4	20,4	2,9	9,1	34,4
Finansielle omkostninger		-10,7	-14,7	-3,2	-5,1	-20,4
Resultat før skat		-56,1	-54,4	2,8	-31,3	-49,3
Skat af periodens resultat		0,0	0,8	0,0	0,0	0,8
Periodens resultat		-56,1	-55,2	2,8	-31,3	-50,1
Resultat pr. aktie i DKK						
Resultat pr. aktie (EPS)		-0,5	-0,5	0,0	-0,3	-0,4
Totalindkomstopgørelse						
Periodens resultat		-56,1	-55,2	2,8	-31,3	-50,1
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:						
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-0,1	0,8	-0,1	-0,1	0,8
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		-1,5	0,0	-1,5	0,0	-11,8
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,5
Skat af anden totalindkomst		0,0	-0,5	0,0	-0,2	-0,4
Periodens anden totalindkomst		-1,6	0,2	-1,7	-0,4	-11,9
Periodens totalindkomst		-57,7	-55,0	1,1	-31,7	-62,0

Balance

DKK mio.	Note	31.10.2024	31.1.2024
AKTIVER			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,4	0,2
Leasingaktiver		2,2	2,8
Materielle aktiver		2,6	3,0
Investeringsjendomme	5	559,1	412,0
Investeringsjendomme		559,1	412,0
Kapitalandele i joint ventures		37,4	44,0
Tilgodehavender hos joint ventures		55,4	77,4
Finansielle aktiver		92,8	121,4
Udsudte skatteaktiver		15,4	15,4
Andre langfristede aktiver		15,4	15,4
Langfristede aktiver		669,9	551,8
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Færdigopførte ejendomme og grunde	6	45,1	223,4
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1,8	2,2
Tilgodehavender hos joint ventures		1,5	2,7
Andre tilgodehavender		2,8	3,6
Periodeafgrænsningsposter		16,0	19,7
Tilgodehavender		22,1	28,2
Andre værdipapirer og kapitalandele		4,0	5,0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	7	15,3	18,7
Likvide beholdninger	7	24,7	41,0
Kortfristede aktiver		111,2	316,3
Aktiver		781,1	868,1

Balance

DKK mio.	Note	31.10.2024	31.1.2024
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		117,8	117,8
Andre reserver	8	-34,6	-33,0
Overført resultat		191,4	247,5
Egenkapital		274,6	332,3
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		442,4	404,9
Leasingforpligtelser		8,2	10,8
Langfristede forpligtelser		450,6	415,7
Kreditinstitutter		24,9	82,0
Leverandørgæld		8,2	14,6
Forudbetalinger fra kunder		0,3	0,0
Anden gæld		12,5	13,4
Leasingforpligtelser		3,8	3,6
Periodeafgrænsningsposter		6,2	6,5
Kortfristede forpligtelser		55,9	120,1
Forpligtelser		506,5	535,8
Passiver		781,1	868,1

Egenkapitaloppgørelse

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2023	117,8	-21,1	297,6	394,3
Periodens resultat	0,0	0,0	-55,2	-55,2
Periodens anden totalindkomst	0,0	0,2	0,0	0,2
Periodens totalindkomst	0,0	0,2	-55,2	-55,0
Egenkapital pr. 31. oktober 2023	117,8	-20,9	242,4	339,3
Egenkapital pr. 1. februar 2024	117,8	-33,0	247,5	332,3
Periodens resultat	0,0	0,0	-56,1	-56,1
Periodens anden totalindkomst	0,0	-1,6	0,0	-1,6
Periodens totalindkomst	0,0	-1,6	-56,1	-57,7
Egenkapital pr. 31. oktober 2024	117,8	-34,6	191,4	274,6

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	9 mdr. 2024/25	9 mdr. 2023/24	Hele året 2023/24
Resultat af primær drift	-50,8	-60,1	-63,3
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	34,5	22,8	32,6
Værdireguleringer investeringsejendomme	26,6	29,6	59,7
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,7	0,9	1,1
Nedskrivninger færdigopførte ejendomme og grunde	1,0	22,4	37,4
Hensatte forpligtelser	0,0	0,0	-45,0
Regulering af afskrivninger af leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet	0,4	-2,3	-2,9
Kursreguleringer	-0,1	0,1	-0,2
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	1,0	-18,4	84,3
Ændringer i tilgodehavender	4,8	5,9	12,3
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,0	0,8	0,8
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-2,2	-2,3	-2,7
Ændring i deponerings- og sikringskonti	3,3	3,7	5,8
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-7,0	-5,1	-4,8
Pengestrøm fra primær drift	12,2	-2,0	115,1
Betalte renter m.v.	-9,9	-14,7	-19,9
Modtagne renter m.v.	3,3	4,0	3,9
Betalt selskabsskat	0,0	-0,6	0,6
Pengestrøm fra driftsaktivitet	5,6	-13,3	99,7
Køb af materielle anlægsaktiver	-0,3	0,0	0,0
Salg af materielle anlægsaktiver	0,1	0,0	0,0
Investering i investeringsejendomme	-1,9	-0,4	-0,5
Salg af investeringsejendomme	4,6	6,5	6,5
Salg af joint ventures	-0,1	0,9	0,9
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-2,5	-2,4	-3,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,2	0,3	0,3
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0,1	4,9	4,0
Nedbringelse af langfristet finansiering	-18,9	-19,6	-23,3
Optagelse af projektf finansiering	0,0	0,1	0,0
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-0,3	-22,0	-92,6
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-2,8	-3,1	-4,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-22,0	-44,6	-119,9
Periodens pengestrøm	-16,3	-53,0	-16,2
Likvider, primo	41,0	57,2	57,2
Likvider, ultimo	24,7	4,2	41,0

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. Agat Ejendomme A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

Der er ikke udarbejdet delårsregnskab for moderselskabet. Delårsrapporten aflægges i DKK, der er præsentrationsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta i moderselskabet. Delårsrapporten er ikke revideret eller reviewet af selskabets revisor.

Agat Ejendomme har med virkning fra den 1. februar 2024 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. februar 2024 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke påvirket indregning og måling.

Den i delårsregnskabet anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2023/24. Regnskabspraksis er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. For en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis henvises til Agat Ejendommens årsrapport for 2023/24.

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 grunde.

De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2023/24, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

Resultatet for 1.-3. kvartal 2024/25 er påvirket af følgende væsentlige regnskabsmæssige skøn:

- Værdireguleringer af investeringsejendomme, DKK -26,6 mio.
- Værdireguleringer af investeringsejendomme i joint ventures, DKK -37,6 mio. Beløbet indgår i Indtægter af kapitalandele i joint ventures.

De samlede værdireguleringer er primært foretaget som følge af stigende afkastkrav på koncernens danske shoppingcentre.

Der er fortsat lav investeringsaktivitet og en afventende holdning i markedet for ejendomsinvesteringer i retail-segmentet, særligt i relation til shoppingcentre. I et sådant marked bliver det vanskeligere at fastsætte det skønnede afkastkrav på de enkelte ejendomme.

På baggrund af den markedsusikkerhed, som dette medfører, vurderede ledelsen det relevant at indhente nye eksterne vurderinger af værdien af koncernens shoppingcentre i forbindelse af aflæggelse af koncernens delårsrapport for 1. halvår 2024/25. Tidligere vurderingsrapporter er sædvanligvis indhentet en gang årligt i forbindelse med aflæggelse af årsregnskab for koncernen.

De nye vurderingsrapporter viste, at der siden aflæggelsen af årsregnskabet er sket en betydelig stigning i afkastkravene for shoppingcentre i Danmark.

BROEN Shopping var primo året værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,5 % i overensstemmelse med den udarbejdede eksterne vurderingsrapport, og Sillebroen Shopping var værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,9 %. De nye vurderingsrapporter indikerede et afkastkrav på 7,5 % på begge centre, hvilket for BROEN Shopping var en stigning i afkastkravet på 100 basispoint, mens det for Sillebroen Shopping var en stigning på 60 basispoint.

Pr. 31. juli 2024 blev begge centre derfor værdiansat på basis af en 10-årig DCF-model, hvor de forventede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra et afkastkrav på 7,5 %, og periodens værdireguleringer for 1. halvår 2024/25 udgjorde i alt DKK -65,1 mio., primært som en konsekvens af det stigende afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der ikke er ændret afkastkrav i 3. kvartal 2024/25, hvilket underbygges af foreliggende markedsrapporter. Værdireguleringer for 3. kvartal 2024/25 udgør DKK 0,9 mio. og dermed DKK -64,2 mio. for 1.-3. kvartal 2024/25.

Ledelsen har i 2. kvartal 2024/25 reklassificeret koncernens outletcenter Outlet Arena Moravia i Tjekket og en mindre udlejningsejendom i Danmark fra Færdigopførte ejendomme og grunde til Investeringsejendomme, idet det er ledelsens vurdering, at ejendommene opfylder kriterierne herfor i IAS 40, Investeringsejendomme. Reklassifikationen medfører en tilgang til investeringsejendomme i 1. halvår 2024/25 på DKK 176,4 mio. Samtlige ejendomme i ejendomsporteføljen er herefter klassificeret som investeringsejendomme.

Finansielt beredskab

Koncernens nuværende rente- og afdragsforpligtelser kombineret med personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger overstiger aktuelt de nettolejeindtægter, som koncernen likviditetsmæssigt opbeholder fra driften af ejendomsporteføljen. Koncernen har p.t. en tilfredsstillende likviditet, men er afhængig af, at salg af restaktiviteter løbende bidrager til likviditeten. Koncernen har herudover forskellige manøvreringsmuligheder i forhold til at sikre det nødvendige beredskab.

Note 3. Segmentoplysninger

Koncernen har to forretningsområder; Ejendomsportefølje og Restaktiviteter. Forretningsområderne udgør koncernens driftssegmenter efter IFRS 8. Segmentoplysningerne nedenfor er oplyst i overensstemmelse hermed.

Ejendomsporteføljen omfatter koncernens investeringsejendomme, idet alle koncernens ejendomme i ejendomsporteføljen efter reklassifikation af koncernens outletcenter i Tjekket og en mindre udlejningsejendom i Danmark i 2. kvartal 2024/25 er klassificeret som investeringsejendomme. I sammenligningsperioden omfatter ejendomsporteføljen koncernens danske investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme i drift, det polske shoppingcenter Galeria Sandecja samt det tjekkiske outlet Outlet Arena Moravia i Ostrava.

Restaktiviteter omfatter koncernens øvrige aktiviteter, der alle er under udfasning, herunder grunde i Danmark, Polen og Letland.

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
31.10.2024			
Nettoomsætning	49,4	3,0	52,4
Værdireguleringer investeringsejendomme, netto	-26,6	0,0	-26,6
Bruttoresultat	-2,8	-0,8	-3,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-32,4	-2,1	-34,5
Omkostninger	9,5	3,2	12,7
Resultat af primær drift	-44,7	-6,1	-50,8
Finansieringsudgifter, netto	6,8	-1,5	5,3
Resultat før skat	-51,5	-4,6	-56,1
Investeringsejendomme	559,1	0,0	559,1
Grunde	0,0	45,1	45,1
Segmentaktiver	703,4	77,7	781,1
Segmentforpligtelser	491,8	14,7	506,5
31.10.2023			
Nettoomsætning	62,9	1,9	64,8
Nedskrivninger af færdigopførte ejendomme og grunde	-14,3	-8,1	-22,4
Værdireguleringer investeringsejendomme, netto	-29,6	0,0	-29,6
Bruttoresultat	-16,8	-5,3	-22,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-21,3	-1,5	-22,8
Omkostninger	12,3	2,9	15,2
Resultat af primær drift	-50,4	-9,7	-60,1
Finansieringsudgifter, netto (indtægt)	-6,1	0,4	-5,7
Resultat før skat	-44,3	-10,1	-54,4
Investeringsejendomme	442,0	0,0	442,0
Færdigopførte ejendomme og grunde	280,1	61,3	341,4
Segmentaktiver	897,5	100,3	997,8
Segmentforpligtelser	595,5	63,0	658,5

Note 4. Omsætning

DKK mio.	9 mdr. 2024/25	9 mdr. 2023/24
Salg af projekter og ejendomme	1,5	0,4
Salg af tjenesteydelser	1,1	1,0
Lejeindtægter	49,8	63,4
I alt	52,4	64,8

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

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
9 mdr. 2024/25:			
Lejeindtægter	48,5	0,0	48,5
Salg af tjenesteydelser	0,9	0,0	0,9
Ejendomsportefølje i alt	49,4	0,0	49,4
Salg af projekter	0,0	1,5	1,5
Lejeindtægter	1,3	0,0	1,3
Salg af tjenesteydelser	0,2	0,0	0,2
Restaktiviteter i alt	1,5	1,5	3,0
Nettoomsætning i alt	50,9	1,5	52,4

9 mdr. 2023/24:	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
Lejeindtægter	62,1	0,0	62,1
Salg af tjenesteydelser	0,8	0,0	0,8
Ejendomsportefølje i alt	62,9	0,0	62,9
Salg af projekter	0,0	0,4	0,4
Lejeindtægter	1,3	0,0	1,3
Salg af tjenesteydelser	0,2	0,0	0,2
Restaktiviteter i alt	1,5	0,4	1,9
Nettoomsætning i alt	64,4	0,4	64,8

Note 5. Investeringsejendomme

DKK mio.	31.10.2024	31.1.2024
Kostpris pr. 1. februar	580,1	585,9
Valutakursreguleringer primo	-0,1	0,0
Tilgang i perioden, overført fra projektbeholdning	176,4	0,0
Tilgang i perioden (eksisterende investeringsejendomme)	1,9	0,5
Afgang i perioden	-5,1	-6,3
Kostpris i alt	753,2	580,1
Opskrivninger pr. 1. februar	0,0	0,5
Periodens tilbageførte opskrivninger	0,0	-0,5
Opskrivninger i alt	0,0	0,0
Nedskrivninger pr. 1. februar	168,1	108,7
Tilbageførte nedskrivninger vedr. årets afgang	-0,5	0,0
Periodens nedskrivninger	26,5	59,4
Nedskrivninger i alt	194,1	168,1
Regnskabsmæssig værdi	559,1	412,0

Note 6. Færdigopførte ejendomme og grunde

DKK mio.	31.10.2024	31.1.2024
Færdigopførte ejendomme og grunde, kostpris	211,6	480,4
Nedskrivninger	-166,5	-257,0
Færdigopførte ejendomme og grunde i alt	45,1	223,4
Der specificeres således:		
Ejendomsportefølje	0,0	176,0
Grunde (restaktiviteter)	45,1	47,4
Færdigopførte ejendomme og grunde i alt	45,1	223,4

Bogført værdi af færdigopførte ejendomme og grunde nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi udgør DKK 43,7 mio. (2023/24: DKK 222,0 mio., hvoraf DKK 46,0 mio. vedrører restaktiviteter).

Ledelsen har i 2. kvartal 2024/25 reklassificeret koncernens outletcenter Outlet Arena Moravia i Tjekket og en mindre udlejningsejendom i Danmark fra Færdigopførte ejendomme og grunde til Investeringsejendomme, idet det er ledelsens vurdering, at ejendommene opfylder kriterierne herfor i IAS 40, Investeringsejendomme. Samtlige ejendomme i ejendomsporteføljen er herefter klassificeret som investeringsejendomme.

Note 7. Likviditetsreserver

DKK mio.	31.10.2024	31.1.2024
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	24,7	41,0
Udnyttede kreditfaciliteter	4,0	5,0
I alt	28,7	46,0
Deponerede midler til senere frigivelse	15,3	18,7
Likviditetsreserve i alt	44,0	64,7

Note 8. Andre reserver

DKK mio.	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2023	-2,2	-18,9	-21,1
Anden totalindkomst:			
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,8	0,8
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	-0,5	-0,5
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-0,1	0,0	-0,1
Anden totalindkomst i alt	-0,1	0,3	0,2
Andre reserver pr. 31. oktober 2023	-2,3	-18,6	-20,9
Andre reserver pr. 1. februar 2024	-2,7	-30,3	-33,0
Anden totalindkomst:			
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	-0,1	-0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	-1,5	-1,5
Anden totalindkomst i alt	0,0	-1,6	-1,6
Andre reserver pr. 31. oktober 2024	-2,7	-31,9	-34,6

Note 9. Ændringer i eventualaktiver og eventualforpligtelser

Siden den senest offentliggjorte årsrapport er der ikke sket væsentlige ændringer i koncernens eventualaktiver og eventualforpligtelser.

Note 10. 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 2023/24.

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

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

Der er ikke sket ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder, som i væsentlig grad påvirker de oplysninger vedrørende finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, som fremgår af koncernens årsrapport 2023/24.

Note 11. Transaktioner med nærtstående parter

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter omfatter følgende:

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

DKK mio.	31.10.2024	31.1.2024	31.10.2023
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelshonorar	0,9	1,4	1,1
Vederlag m.v., direktion	3,0	4,1	3,2
Joint ventures:			
Honorarindtægter	1,1	1,4	1,0
Renteindtægter	2,7	3,4	2,6
Tilgodehavender (saldo)	56,9	80,1	78,8

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2024. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er hverken i Q1-Q3 2024/25 eller i sammenligningsperioden realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter eller foretaget nedskrivning af tilgodehavender hos nærtstående parter.

Note 12. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Der er efter regnskabsperiodens afslutning indgået aftale med koncernens største långiver om en forlængelse af finansieringen af Sillebroen Shopping, jf. selskabsmeddelelse nr. 8/2024 den 10. december 2024. Lånet udgør pr. 31. oktober 2024 DKK 399 mio. Långiver har imødekommet en forlængelse af lånet med 2½ år til udløb 30. juni 2028 med mulighed for – under visse forudsætninger – at forlænge løbetiden med yderligere 9 måneder til 31. marts 2029. Låneforlængelsen er sket på markedsrentevilkår til variabel rente.

Det er i den forbindelse aftalt, at bestyrelsen ikke indstiller til udlodning af udbytte i Agat Ejendomme A/S, før lånets restgæld er nedbragt til under DKK 300 mio.

Der er ikke herudover indtrådt begivenheder efter regnskabsperiodens udløb, der i væsentligt omfang påvirker koncernens finansielle stilling.