

# DELÅRSRAPPORT

## 1. kvartal 2022/23

9. juni 2022

Delårsrapport for perioden 1.2.2022-30.4.2022

Agat Ejendomme A/S • Vestre Havnepromenade 7 • 9000 Aalborg • Danmark

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

**agat**  
ejendomme

## RESUMÉ

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør DKK 1,9 mio. mod DKK -10,9 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK 0,4 mio. mod DKK -9,5 mio. i samme periode året før.

Resultatet er drevet af et positivt resultat før skat på DKK 4,4 mio. i ejendomsporteføljen, et resultat på DKK -2,1 mio. i development og et resultat på DKK -1,9 mio. i restaktiviteter.

Balancen udgør pr. 30. april 2022 DKK 1.451,2 mio., og egenkapitalen udgør DKK 458,6 mio. svarende til en soliditet på 31,6 %.

### EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat af koncernens ejendomsportefølje udgør i 1. kvartal 2022/23 DKK 4,4 mio., hvoraf DKK 0,9 mio. udgøres af netto positive værdireguleringer af koncernens ejendomme i drift. I 1. kvartal 2021/22 udgjorde resultat før skat af ejendomsporteføljen DKK 8,6 mio.

Nettolejeindtægterne er i 1. kvartal 2022/23 realiseret med DKK 14,3 mio. mod DKK 10,6 mio. i 1. kvartal året før og dermed en forbedring på DKK 3,7 mio.

Den underliggende drift af centrene er således væsentligt forbedret i forhold til samme periode sidste år, idet centrene i overvejende grad var lukket ned fra slutningen af 2020 til ind i foråret 2021 som følge af covid-19-pandemien. Det er ledelsens vurdering, at besøgstal og omsætningen i centrene i 1. kvartal 2022/23 generelt er på et tilfredsstillende niveau.

Ejendomsporteføljen udgør 86,2 % af koncernens balance, og ledelsen ønsker, at der over de kommende år skal mest muligt fokus på drift og forbedring af koncernens ejendomsportefølje.

Ringsted Outlet er efter regnskabsperiodens udløb sat til salg i en udbudsproces, hvor flere investorer p.t. analyserer muligheden for at købe centret.

### DEVELOPMENT

Koncernens resultat før skat i development er negativt og udgør DKK -2,1 mio. mod DKK -19,7 mio. i samme periode året før.

Koncernens development-aktiviteter er under udfasning, hvilket betyder, at udvikling af nye projekter fremadrettet alene vil være i form af value-add på eksisterende aktiver eller udnyttelse og udvikling af grunde, som koncernen allerede ejer.

Development udgør pr. 30. april 2022 10,1 % af koncernens balance, og vil blive reduceret yderligere i efteråret 2022 i forbindelse med færdiggørelse og aflevering af et boligudlejningsprojekt i Køge.

### FORVENTNINGER TIL 2022/23 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2022/23 på DKK 0-10 mio. for koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjort eksklusiv resultatet af koncernens restaktiviteter.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 10-15 mio. mod tidligere DKK 5-10 mio. og
- Et resultat før skat af development på DKK -5 mio. til DKK -10 mio. mod tidligere DKK 0 til DKK -5 mio.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 9.

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

**agat**  
ejendomme

### Udtalelser om fremtiden

De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen og faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2021/22.

## Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	1. kvartal 2022/23	1. kvartal 2021/22	Hele året 2021/22
<b>HOVEDTAL</b>			
Nettoomsætning	15,0	17,2	134,5
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	1,1	0,0	1,0
Bruttoresultat	6,8	-5,1	-1,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	3,8	2,4	49,6
Resultat af primær drift (EBIT)	5,2	-9,2	24,6
Finansiering m.v.	-4,8	-2,2	-18,3
<b>Resultat før skat</b>	<b>0,4</b>	<b>-11,4</b>	<b>6,3</b>
Periodens resultat	0,4	-9,5	4,3
Periodens totalindkomst	0,5	-10,0	3,6
Samlet balance	1.451,2	1.468,6	1.441,7
Investeringsejendomme	507,4	515,0	506,3
Projektportefølje	438,5	479,4	422,9
<b>Egenkapital</b>	<b>458,6</b>	<b>444,5</b>	<b>458,1</b>
Periodens pengestrøm	15,7	-16,6	-17,0
Netto rentebærende gæld, ultimo	708,0	736,7	700,3
<b>NØGLETAL</b>			
Egenkapitalforrentning (ROE)*)	0,4 %	-8,5 %	0,9 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	31,6 %	30,3 %	31,8 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	3,9	3,8	3,9
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,5	0,5	0,5
Antal aktier, ultimo	117.783.335	117.783.335	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,0	-0,1	0,0
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	2,0	2,0	2,0

\*) omregnet til helårsbasis.

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

For definition af nøgletal henvises til koncernens årsrapport 2021/22, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

## FREMADRETET STRATEGISK FOKUS

Agat Ejendommens overordnede formål er at drive et ejendomsselskab i Danmark og at sikre aktionærerne et langsigtet, attraktivt og stabilt afkast.

Agat Ejendommens primære aktivitet er ejerskab og drift af ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør 86,2 % af koncernens balance, og ledelsen ønsker, at der skal mest muligt fokus på drift og forbedring af koncernens eksisterende ejendomsportefølje, hvorfor koncernens øvrige aktiviteter er under afvikling. Det er ledelsens målsætning, at driften af ejendomsporteføljen løbende vil bidrage med en stabil indtjening til koncernen.

Koncernens development-aktiviteter er under udfasning, og udvikling af nye projekter vil fremadrettet alene være i form af value-add på eksisterende aktiver eller udnyttelse og udvikling af grunde, som koncernen allerede ejer.

### PERIODENS RESULTAT FØR SKAT I Q1 2022/23 FORDELT PÅ FORRETNINGSOMRÅDER (DKK MIO.)

<b>4,4</b>	<b>-2,1</b>	<b>-1,9</b>
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter

### FORRETNINGSOMRÅDERNES ANDEL AF KONCERNBALANCEN

<b>86,2%</b>	<b>10,1%</b>	<b>3,7%</b>
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter

### EGENKAPITALBINDING I FORRETNINGSOMRÅDERNE (DKK MIO.)

<b>407,7</b>	<b>29,4</b>	<b>21,5</b>
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter

For nærmere beskrivelser heraf, herunder også det strategiske fokus i 2022/23 for de enkelte forretningsområder, henvises til koncernens årsrapport 2021/22.

## RESULTATOVERBLIK FOR 1. KVARTAL 2022/23

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør i 1. kvartal 2022/23 DKK 1,9 mio. mod DKK -10,9 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK 0,4 mio. mod DKK -9,5 mio. i samme periode året før.

Resultat er drevet af et positivt resultat før skat på DKK 4,4 mio. i ejendomsporteføljen, et resultat på DKK -2,1 mio. i development og et resultat på DKK -1,9 mio. i restaktiviteter.

Resultatet er fordelt som følger:

Segment	1/2- 30/4-22	Guidance 2022/23	1/2- 30/4-21
Ejendomsportefølje (fortsættende aktivitet)	4,0	10 - 15	8,8
Development	-2,1	-5 - -10	-19,7
<b>Resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsportefølje og development</b>	<b>1,9</b>	<b>0 - 10</b>	<b>-10,9</b>
Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporteføljen, netto	0,9	-	0,0
Restaktiviteter	-1,9	-	-0,3
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	0,9	-	-11,2
Skat af resultat i joint ventures	-0,5	-	-0,2
<b>Resultat før skat</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>-11,4</b>

## EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat (og før skat indeholdt i resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 1. kvartal 2022/23 DKK 4,9 mio., hvoraf DKK 0,9 mio. udgøres af netto positive værdireguleringer af koncernens ejendomme i drift. I 1. kvartal 2021/22 udgjorde resultat før skat (og før skat indeholdt i resultat af joint ventures) af ejendomsporteføljen DKK 8,8 mio., idet sammenligningsperioden indeholder en engangsgevinst på DKK 8,2 mio. ved genforhandling af lånevilkår vedr. finansieringen af Sillebroen Shopping.

Driften af centrene er væsentligt forbedret i forhold til samme periode sidste år, idet centrene i overvejende grad var lukket ned fra slutningen af 2020 til ind i foråret 2021 som følge af covid-19-pandemien.

Ringsted Outlet genåbnede den 1. marts 2021, mens de øvrige danske centre åbnede igen den 21. april 2021. De to udenlandske centre åbnede igen primo maj 2021. I perioderne frem til genåbning blev der fortsat ydet lejerabatter, ligesom der ikke blev opnået omsætningsleje fra en række butikker, hvor lejebetalingerne beregnes med udgangspunkt i den enkelte butiks realiserede omsætning.

Genåbningen i foråret 2021 forløb tilfredsstillende, og kunderne vendte tilbage til de fysiske butikker med en pæn købelyst. Dette billede fortsatte sommeren over, men besøgstal og omsætningen i centrene var ultimo 2021 igen påvirket af restriktioner, herunder mundbindskrav m.v. Alle restriktioner i koncernens danske centre ophørte pr. 1. februar 2022, og der er nu alene få restriktioner tilbage i koncernens to udenlandske centre.

Da store dele af centrene var nedlukkede i både foråret 2020 og foråret 2021 er det ikke relevant at sammenligne besøgstal og omsætning i centrene til disse perioder. Det er ledelsens vurdering, at besøgstal og omsætningen i centrene i 1. kvartal 2022/23 generelt er på et tilfredsstillende niveau, også set i forhold til den aktuelle geopolitiske situation og de aktuelt meget høje energipriser og betydelige prishop på andre varer, herunder dagligvarer.

Nettolejeindtægterne er i 1. kvartal 2022/23 realiseret med DKK 14,3 mio. mod DKK 10,6 mio. i 1. kvartal året før og dermed en forbedring på DKK 3,7 mio.

Ringsted Outlet, som havde en meget tilfredsstillende genåbning i foråret 2021, viser fortsat positive takter, både i forhold til antal besøgende og omsætningen i centret. I kraft af centrrets fortsatte positive udvikling har ledelsen sammen med sin joint venture-partner besluttet at sætte centret til salg. Udbudsprocessen er igangsat, og flere investorer analyserer p.t. muligheden for at købe centret.

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

Resultatet for 1. kvartal 2022/23 kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	Q1 2022/23	Q1 2021/22
Nettolejeindtægter	8,5	6,5
Nettolejeindtægter, JV	5,8	4,1
<b>Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)</b>	<b>14,3</b>	<b>10,6</b>
Bruttoresultat i øvrigt	0,6	0,8
<b>Bruttoresultat i alt, inkl. JV</b>	<b>14,9</b>	<b>11,4</b>
Overhead-omkostninger, inkl. JV	4,0	3,5
<b>Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT)*</b>	<b>10,9</b>	<b>7,9</b>
Finansieringsudgifter, netto **)	-5,2	2,7
Finansieringsudgifter, netto, JV	-1,7	-1,8
<b>Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)*</b>	<b>4,0</b>	<b>8,8</b>
Værdireguleringer*	0,3	0,0
Værdireguleringer* indeholdt i resultat af joint ventures	0,6	0,0
<b>Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures</b>	<b>4,9</b>	<b>8,8</b>
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	-0,5	-0,2
<b>Resultat før skat</b>	<b>4,4</b>	<b>8,6</b>

\* Da flere ejendomme i koncernens ejendomsportefølje er klassificeret som varebeholdninger og ikke som investeringsejendomme, har ledelsen vurderet, at værdireguleringer mest hensigtsmæssigt skal opgøres inkl. eventuelle nedskrivninger og tilbageførte nedskrivninger af varebeholdningen for bedre at kunne fremstille og vise den underliggende drift af ejendommene.

\*\*) Q1 21/22: inkl. gevinst på DKK 8,2 mio. ved genforhandling af lånevilkår vedr. finansieringen af Sillebroen Shopping.

## Ledelsesberetning

DKK mio.	30.422	31.1.22
Balancesum	1.251,5	1.238,0
Egenkapitalbinding	407,7	407,0

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 30. april 2022 DKK 1.305,5 mio. fordelt således:

DKK mio.	30.422	31.1.22
Investeringsejendomme (I)	507,4	506,3
Færdigopførte ejendomme (F)	309,9	310,6
Ejendomme i joint ventures	488,2	487,8
<b>I alt</b>	<b>1.305,5</b>	<b>1.304,7</b>
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	94,8 %	94,8 %
Retail i øvrigt	3,1 %	3,1 %
Boliger	2,1 %	2,1 %

Segmentfordelingen er udtryk for, at porteføljen er opstartet med primært koncernens danske shopping- og outletcentre, herunder Sillebroen Shopping og ejerandelene i BROEN Shopping og Ringsted Outlet. Porteføljen er sidenhen udvidet med koncernens udlejede boliger i Køge og Holbæk.

Ejendomsporteføljen består pr. 30. april 2022 af følgende ejendomme fordelt på i alt 107.000 m<sup>2</sup>:

Ejendom	Areal i m <sup>2</sup>	Ejerandel	Klassifikation	Aktuel udlejningsgrad
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	I	90 %
BROEN Shopping, Esbjerg	32.800	35 %	I (joint venture)	93 %
Ringsted Outlet	13.200	50 %	F (joint venture)	96 %
Lejligheder, Strædet, Køge	400	100 %	I	67 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	600	100 %	I	83 %
Retailpark, Aabenraa	3.200	100 %	F	100 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	F	65 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	17.500	100 %	F	99 %
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	11.700	100 %	F	77 %

**SILLEBROEN SHOPPING, FREDERIKSSUND**

Udlejningsgraden udgør 90 %. Der forhandles aktuelt med nye lejere til centret, og der arbejdes fortsat med at styrke F&B-segmentet, ligesom Agat Ejendomme arbejder med at opnå mulighed for på længere sigt at kunne udvide ejendommen med ca. 4.000 m<sup>2</sup> boliger på den eksisterende grund.

**BROEN SHOPPING, ESBJERG**

Udlejningsgraden udgør 93 %, og der er senest indgået lejekontrakt med Telenor, Change og Bog & Idé/Legekæden, hvor de to sidstnævnte åbner i centret i juni 2022. Endvidere er der for nyligt skiftet fitnessoperatør i centret, og Fitness World er nu lejer på en 10-årig lejekontrakt. Der arbejdes med at forbedre udlejningssituationen i centret yderligere, og der er pæn interesse fra potentielle nye lejere.

**RINGSTED OUTLET**

Udlejningsgraden udgør aktuelt 96 %. Der er interesse fra flere lejere til butikker i centret, og det er ledelsens forventning, at udlejningsgraden vil blive øget over de kommende måneder. Der arbejdes samtidigt videre med en udvidelse af outlettet, bl.a. begrundet i stor lejerinteresse samt den gode udvikling i outlettet og i outlet-nichen generelt.

I kraft af centrets positive udvikling har ledelsen som nævnt foran sammen med sin joint venture-partner besluttet at sætte centret til salg. Udbudsprocessen er igangsat, og flere investorer analyserer p.t. muligheden for at købe centret.

**GALERIA SANDECJA, NOWY SĄCZ, POLEN**

Finansieringen af ejendommen har udløb medio 2022. Der har igennem en længere periode pågået drøftelser med nuvæ-

rende kreditgiver om en forlængelse af løbetiden på lånet, men der er endnu ikke opnået enighed mellem parterne om betingelserne herfor. Der er risiko for, at det kan afføde et behov for at sælge ejendommen førend ledelsen egentlig havde påtænkt, og førend centret når at kunne bevise en stabil og tilfredsstillende udvikling i besøgs- og omsætningstal ovenpå covid-19-pandemien. Dette kan resultere i en relativt lav salgpris.

Agat Ejendomme indregnede derfor i regnskabsåret 2021/22 en nedskrivning af ejendommen til en forventet lavere salgpris, og Agat Ejendomme har dermed ingen egenkapital bundet i centret. Ingen selskaber i koncernen, heller ikke moderselskabet Agat Ejendomme A/S, kautionerer for lånet.

#### OUTLET ARENA MORAVIA, OSTRAVA, TJEKKIET

Udlejningsgraden udgør aktuelt 77 %. Tommy Hilfiger åbnede butik i centret primo september 2021, og der er forhandlinger med flere betydende lejere om at åbne butikker i centret.

#### DEVELOPMENT

Development-aktiviteterne er under udfasning, og omfanget af development-aktiviteter blev betydeligt reduceret i løbet af regnskabsåret 2021/22. Det sidste projekt, der p.t. er under opførelse, er forhåndssolgt til eksterne købere og forventes afleveret i efteråret 2022. Development udgør pr. 30. april 2022 10,1 % af koncernens balance.

Ledelsen er opmærksom på flaskehalse og stigende byggepriser, men forventer ikke, at dette får indflydelse på hverken økonomi eller afleveringstermin i relation til koncernens igangværende byggeri.

Agat Ejendomme ønsker at reducere omfanget af development-aktiviteter yderligere og ønsker bl.a. at sælge sin ejerandel i SporbyenScandia P/S, idet færdigudviklingen af dette område må forventes at have en længere tidshorisont end koncernen ønsker med hensyn til udfasning af development-aktiviteterne.

Koncernens tilbageværende aktiver i development fremgår af projektoversigten på næste side.

Resultat før skat af koncernens development-aktiviteter udgør i 1. kvartal 2022/23 DKK -2,1 mio. mod DKK -19,7 mio. i sammenligningsperioden.

Balancen udgør pr. 30. april 2022 DKK 146,8 mio. mod DKK 150,0 mio. pr. 31. januar 2022.

DKK mio.	Q1 2022/23	Q1 2021/22
Omsætning	0,4	5,3
Bruttoresultat	-1,2	-11,7
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	-0,6	-0,2
Omkostninger	1,0	2,6
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2,1</b>	<b>-19,7</b>
	30.4.22	31.1.22
Grunde, igangværende og færdige projekter	76,8	59,3
Balancesum	146,8	150,0
Egenkapitalbinding	29,4	45,7

Udviklingen i projektbeholdningen i året, inkl. projekter i joint ventures, er en stigning på DKK 17,5 mio., jf. skema nedenfor:

DKK mio.	30.4.22	31.1.22
Færdigopførte projekter	6,4	6,4
Igangværende byggeri	35,6	18,2
Grunde og udviklingsomkostninger	71,5	71,4
<b>I alt</b>	<b>113,5</b>	<b>96,0</b>

**PROJEKTER**

Oversigten nedenfor viser de væsentligste projekter og grunde i development i koncernen. Oversigten indeholder projekter i såvel 100 %-ejede selskaber som i joint ventures.

Projekt	Agats ejerandel af areal (m <sup>2</sup> )	Agats ejerandel	Status
<b>Igangværende byggeri</b>			
Boliger, Køge	3.000	100 %	3.000 m <sup>2</sup> boligudlejningsejendom, som er solgt til Nectar Invest A/S. Byggeriet er i gang, og overdragelse til investor forventes at finde sted i efteråret 2022.
<b>Grunde</b>			
SporbyenScandia, Randers	30.000	50 %	Arealet omfatter de tidligere Bombardier togfabrikker og giver mulighed for udvikling af op til ca. 140.000 m <sup>2</sup> blandede butikker, boliger, kontorer m.v., hvor krav til opholdsarealer og p-pladser dog medfører, at der alene forventes udnyttet ca. 115-120.000 m <sup>2</sup> . Aktuelt er ca. 57.000 m <sup>2</sup> solgt og overdraget til investorer.
Østre Havn, Aalborg	6.500	50 %	Resterende udviklingspotentiale, primært kontorer.
Grunde/projektmuligheder i øvrigt	6-10.000	100 %	Udviklingspotentiale, butikker og boliger

**RESTAKTIVITETER**

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består af to grunde i Polen og to grunde i Letland. Grundene ønskes afhændet snarest muligt. Det er dog ledelsens vurdering, at et salg af grundene, kan trække ud som en konsekvens af den aktuelle geopolitiske usikkerhed i Europa.

Resultat før skat af restaktiviteterne udgør i 1. kvartal 2022/23 DKK -1,9 mio. mod DKK -0,3 mio. i samme periode året før. Grundene i Polen og Letland genererer ingen løbende indtjening, og omkostningerne i restaktiviteter kan derfor ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne. I periodens resultat indgår en nedskrivning af en af koncernens lettiske grunde med DKK 1,1 mio., hvorefter værdien svarer til et netop modtaget tilbud fra en potentiel køber til grunden.

DKK mio.	Q1 2022/23	Q1 2021/22
Omsætning	0,0	1,1
Bruttoresultat	-1,2	-0,1
Omkostninger	0,4	0,5
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1,9</b>	<b>-0,3</b>
DKK mio.	30.4.22	31.1.22
Grunde, igangværende og færdige projekter	51,8	53,0
Balancesum	52,9	53,7
Egenkapitalbinding	21,5	5,4

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

DKK mio.	Bogført værdi 30.4.22	Aktivitet
Grund, Bytom, Polen	30,4	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	6,1	Til salg via mægler.
Grund, Ulmana, Riga, Letland	6,3	Til salg via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	6,8	Til salg via mægler. Ændring af lokalplan til boligformål pågår.
Øvrige	2,2	
<b>Restaktiviteter i alt</b>	<b>51,8</b>	<b>(31.1.22: DKK 53,0 mio.)</b>



## FORVENTNINGER TIL 2022/23 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2022/23 på DKK 0-10 mio. for koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjort eksklusiv resultatet af koncernens restaktiviteter.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 10-15 mio. mod tidligere DKK 5-10 mio. og
- Et resultat før skat af development på DKK -5 mio. til DKK -10 mio. mod tidligere DKK 0 mio. til DKK -5 mio.

I resultatforventningerne indgår, at der ikke sker nye covid-19-relaterede nedlukninger af koncernens shopping- og outletcentre i 2022/23. Endvidere indgår, at der ikke sker ændringer i porteføljen, hverken i form af køb eller salg af ejendomme heri.

Driften af koncernens ejendomsporteføljen er indtil videre generelt forløbet tilfredsstillende, og baseret på årets første måneder både i relation til drift og udlejning er det ledelsens vurdering, at resultatet af ejendomsporteføljen kan realiseres bedre end oprindeligt forventet. I development er der risiko for, at enkelte projekter ikke lever op til ledelsens forventninger, hvilket er baggrunden for ændringen i resultatforventningerne til development.

Forventningerne til koncernens development-aktiviteter er baseret på de konkrete projekter, som ledelsen forventer bliver gennemført og afleveret til investorer i løbet af 2022/23, idet det bemærkes, at liggeomkostninger og omkostninger i øvrigt til udvikling af de resterende grunde i forretningsområdet forventes at overstige den budgetterede indtjening fra projekter, der afleveres i 2022/23.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

### UDVIKLING I NETTOLEJEINDTÆGTER

Som det fremgår, indgår det i resultatforventningerne, at der ikke sker nedlukninger af eller restriktioner i koncernens shopping- og outletcentre i 2022/23, f.eks. som en konsekvens af en eventuel genopblussen af covid-19-udbruddet i efteråret 2022. Skulle det ske, er der risiko for, at det vil mindske efterspørgslen efter nye lejemaal, og at lejeniveauet kan komme under pres, ligesom det kan medføre øgede lejertab og samlet set en lavere indtjening i koncernens ejendomsportefølje.

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

### STRÆDET, KØGE

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

*De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen og faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2021/22.*

## REGNSKABSBERETNING

### RESULTAT

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder ejendomsportefølje og development udgør DKK 1,9 mio. i 1. kvartal 2022/23 mod DKK -10,9 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK 0,4 mio. mod DKK -9,5 mio. i samme periode året før.

Omsætningen er i 1. kvartal 2022/23 realiseret med DKK 15,0 mio. mod DKK 17,2 mio. i samme periode året før. Bruttoresultatet udgør DKK 6,8 mio. mod DKK -5,1 mio. i sammenligningsperioden. Bruttoresultatet var i 1. kvartal 2021/22 (sammenligningsperioden) bl.a. påvirket af yderligere reservationer m.v. på DKK 11,4 mio. til en tabt voldgiftssag vedr. et tidligere gennemført projekt.

Resultat af joint ventures udgør DKK 3,8 mio. mod DKK 2,4 mio. i sammenligningsperioden.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 5,4 mio. mod DKK 6,5 mio. i sammenligningsperioden. Faldet i omkostningerne, knap 17 %, er en konsekvens af ledelsens fortsatte fokus på at reducere omkostningerne i koncernen.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 4,8 mio. mod 2,2 mio. i samme periode året før. Ledelsen udnyttede i 1. kvartal 2021/22 (sammenligningsperioden) en option til at opnå en yderligere rentebesparelse på finansieringen af Sillebros Shopping ved at lave et ekstraordinært afdrag på lånet. Besparelsen herved blev i nutidsværdi opgjort til DKK 8,2 mio. og indregnet i 1. kvartal 2021/22. Herudover indgår i sammenligningsperioden betydelige procesrenter vedrørende en tabt voldgiftssag.

### BALANCE

Balancen udgør pr. 30. april 2022 DKK 1.451,2 mio. mod DKK 1.441,7 mio. pr. 31. januar 2022. Ejendomsporteføljen udgør 86,2 % af koncernens balance, mens development udgør 10,1 % og restaktiviteter 3,7 %.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 507,4 mio. mod DKK 506,3 mio. pr. 31. januar 2022. Periodens værdireguleringer af investeringsejendomme udgør netto DKK 1,1 mio.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 30. april 2022 DKK 377,3 mio. mod DKK 386,1 mio. pr. 31. januar 2022. Ændringen er primært en kombination af periodens positive resultat, forøget udlån til joint ventures og modtaget udlodning af udbytte.

Udsudte skatteaktiver udgør som pr. 31. januar 2022 DKK 19,3 mio. De udsudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Grunde, igangværende og færdige ejendomme og projekter udgør DKK 438,5 mio. mod DKK 422,9 mio. pr. 31. januar 2022. Stigningen kan i al væsentlighed henføres til koncernens igangværende projekter.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 36,9 mio. mod DKK 46,6 mio. pr. 31. januar 2022. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Koncernens egenkapital udgør pr. 30. april 2022 DKK 458,6 mio. mod DKK 458,1 mio. pr. 31. januar 2022. Ændringen svarer i al væsentlighed til periodens resultat. Soliditeten udgør 31,6 % mod 31,8 % pr. 31. januar 2022.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 30. april 2022 DKK 992,6 mio. mod DKK 983,6 mio. pr. 31. januar 2022. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 30. april 2022 DKK 708,0 mio. mod DKK 700,3 mio. pr. 31. januar 2022.

### PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK 15,7 mio. mod DKK -16,6 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK -2,3 mio., positivt påvirket af bl.a. lavere pengebindinger i tilgodehavender og indeståender på deponerings- og sikringskonti, men negativt påvirket af øget pengebinding i projekter samt løbende drift, herunder renter (Q1 2021/22: negative med DKK 29,9 mio.).

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 9,3 mio., positivt påvirket af modtaget udlodning fra joint ventures (Q1

2021/22: positive med DKK 9,0 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK 8,7 mio., positivt påvirket af optagelse af projektf finansiering til igangværende projekter og negativt påvirket af nedbringelse af primært projektf finansiering (Q1 2021/22: positive med DKK 4,3 mio.).

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB**

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb indtrådt begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker koncernens finansielle stilling. Covid-19-pandemien og den aktuelle geopolitiske usikkerhed og ulykkelige situation i Ukraine har imidlertid ført voldsomme prisstigninger med sig både i form af historisk høje energipriser og betydelige prishop på andre varer, herunder dagligvarer. Fortsætter dette høje prisniveau, uden at lønnen følger med, kan det betyde, at de enkelte forbrugere får færre penge til rådighed til øvrige forbrugsvarer, ligesom de stigende renter kan påvirke dette yderligere. Det kan medføre lavere besøgs- og omsætningstal i shopping- og outletcentre og eventuelt medføre fald i koncernens lejeindtægter og i sidste ende kan situationen få betydning for værdiansættelserne af koncernens ejendomme.

### **RISIKOFORHOLD**

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i koncernens årsrapport for 2021/22, hvortil henvises.

### **BESTYRELSEN**

Bestyrelsen består efter afholdt generalforsamling den 26. april 2022 fortsat af fire medlemmer. Bestyrelsen er konstitueret med Peter Thorsen som formand og Michael Bruhn som næstformand. Revisionsudvalgets opgaver varetages af den samlede bestyrelse.

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2022 – 30. april 2022 for Agat Ejendomme A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2022 – 30. april 2022.

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, 9. juni 2022

**DIREKTIONEN**

Robert Andersen  
CEO

Vivi Sørensen  
CFO

**BESTYRELSEN**

Peter Thorsen  
Bestyrelsesformand

Michael Bruhn  
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Karen Birgitte Mosbech

**RESULTATOPGØRELSE**

DKK mio.	Note	1. kvartal 2022/23	1. kvartal 2021/22	Hele året 2021/22
Nettoomsætning	4	15,0	17,2	134,5
Projektkostninger		-9,3	-22,3	-136,9
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		1,1	0,0	1,0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6,8</b>	<b>-5,1</b>	<b>-1,4</b>
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		3,8	2,4	49,6
<b>Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures</b>		<b>10,6</b>	<b>-2,7</b>	<b>48,2</b>
Andre eksterne omkostninger		1,8	1,3	5,7
Personaleomkostninger		3,2	4,6	16,1
<b>Resultat før finansiering og afskrivninger</b>		<b>5,6</b>	<b>-8,6</b>	<b>26,4</b>
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,4	0,6	1,8
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>5,2</b>	<b>-9,2</b>	<b>24,6</b>
Finansielle indtægter		2,2	10,3	15,4
Finansielle omkostninger		-7,0	-12,5	-33,7
<b>Resultat før skat</b>		<b>0,4</b>	<b>-11,4</b>	<b>6,3</b>
Skat af periodens resultat		0,0	-1,9	2,0
<b>Periodens resultat</b>		<b>0,4</b>	<b>-9,5</b>	<b>4,3</b>
<b>RESULTAT PR. AKTIE I DKK</b>				
Resultat pr. aktie (EPS)		0,0	-0,1	0,0
<b>TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>				
Periodens resultat		0,4	-9,5	4,3
<b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>				
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-0,3	0,0	-0,6
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		0,0	-0,7	-0,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,4	0,2	0,7
Skat af anden totalindkomst		0,0	0,0	-0,1
<b>Periodens anden totalindkomst</b>		<b>0,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,7</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>		<b>0,5</b>	<b>-10,0</b>	<b>3,6</b>

**BALANCE**

DKK mio.	Note	30.4.2022	31.1.2022
<b>Aktiver</b>			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,6	0,6
Leasingaktiver		1,1	1,2
<b>Materielle aktiver</b>		<b>1,7</b>	<b>1,8</b>
Investeringsjendomme		507,4	506,3
<b>Investeringsjendomme</b>		<b>507,4</b>	<b>506,3</b>
Kapitalandele i joint ventures		266,8	273,5
Tilgodehavender hos joint ventures		107,8	106,6
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>374,6</b>	<b>380,1</b>
Udsudte skatteaktiver		19,3	19,3
<b>Andre langfristede aktiver</b>		<b>19,3</b>	<b>19,3</b>
<b>Langfristede aktiver</b>		<b>903,0</b>	<b>907,5</b>
<i>Kortfristede aktiver</i>			
<b>Grunde, igangværende og færdige projekter</b>		<b>438,5</b>	<b>422,9</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		4,3	6,6
Tilgodehavender hos joint ventures		2,7	6,0
Tilgodehavende selskabsskat		0,1	0,1
Andre tilgodehavender		5,3	5,4
Periodeafgrænsningsposter		33,1	35,7
<b>Tilgodehavender</b>		<b>45,5</b>	<b>53,8</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		10,1	9,4
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	36,9	46,6
Likvide beholdninger	5	17,2	1,5
<b>Kortfristede aktiver</b>		<b>548,2</b>	<b>534,2</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.451,2</b>	<b>1.441,7</b>

**BALANCE**

DKK mio.	Note	30.4.2022	31.1.2022
<b>Passiver</b>			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		117,8	117,8
Andre reserver	6	-21,1	-21,2
Overført resultat		361,9	361,5
<b>Egenkapital</b>		<b>458,6</b>	<b>458,1</b>
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		445,7	459,0
Leasingforpligtelser		14,9	15,9
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>460,6</b>	<b>474,9</b>
Kreditinstitutter		426,9	402,0
Leverandørgæld		23,6	25,8
Forudbetalinger fra kunder		3,7	0,0
Hensatte forpligtelser		52,5	52,5
Anden gæld		14,3	18,1
Leasingforpligtelser		4,8	4,9
Periodeafgrænsningsposter		6,2	5,4
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>532,0</b>	<b>508,7</b>
<b>Forpligtelser</b>		<b>992,6</b>	<b>983,6</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.451,2</b>	<b>1.441,7</b>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. februar 2021</b>	<b>117,8</b>	<b>-20,5</b>	<b>357,2</b>	<b>454,5</b>
Periodens resultat	0,0	0,0	-9,5	-9,5
Periodens anden totalindkomst	0,0	-0,5	0,0	-0,5
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>-9,5</b>	<b>-10,0</b>
<b>Egenkapital pr. 30. april 2021</b>	<b>117,8</b>	<b>-21,0</b>	<b>347,7</b>	<b>444,5</b>
<b>Egenkapital pr. 1. februar 2022</b>	<b>117,8</b>	<b>-21,2</b>	<b>361,5</b>	<b>458,1</b>
Periodens resultat	0,0	0,0	0,4	0,4
Periodens anden totalindkomst	0,0	0,1	0,0	0,1
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>
<b>Egenkapital pr. 30. april 2022</b>	<b>117,8</b>	<b>-21,1</b>	<b>361,9</b>	<b>458,6</b>



**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

DKK mio.	1. kvartal 2022/23	1. kvartal 2021/22	Hele året 2021/22
Resultat af primær drift	5,2	-9,2	24,6
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-3,8	-2,4	-49,6
Værdireguleringer investeringsejendomme	-1,1	0,0	-1,0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,4	0,5	1,7
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	1,9	0,0	32,6
Hensatte forpligtelser	0,0	-0,9	-1,6
Regulering af afskrivninger af leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet	-0,1	0,0	3,0
Kursreguleringer	0,5	0,1	-1,3
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-17,9	-3,0	23,6
Ændringer i tilgodehavender	4,8	5,0	2,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,5	13,0	31,5
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	2,9	0,9	-4,4
Investering i joint ventures	0,0	0,0	-5,2
Ændring i deponerings- og sikringskonti	9,4	-1,4	0,0
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-1,5	-24,3	-49,8
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>1,2</b>	<b>-21,7</b>	<b>6,3</b>
Betalte renter m.v.	-5,8	-9,6	-24,6
Modtagne renter m.v.	2,2	1,4	6,5
Betalt selskabsskat	0,1	0,0	0,0
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-2,3</b>	<b>-29,9</b>	<b>-11,8</b>
Salg af materielle anlægsaktiver	0,1	0,0	0,0
Salg af investeringsejendomme	0,0	0,0	10,5
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-0,8	-1,0	-3,3
Investering i joint ventures	0,0	0,0	-0,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	10,0	10,0	10,0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>9,3</b>	<b>9,0</b>	<b>17,0</b>
Nedbringelse af langfristet finansiering	0,0	-15,1	-20,6
Optagelse af projektf finansiering	15,1	23,2	18,3
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-5,3	-3,4	-16,6
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-1,1	-0,4	-3,3
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>8,7</b>	<b>4,3</b>	<b>-22,2</b>
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>15,7</b>	<b>-16,6</b>	<b>-17,0</b>
Likvider, primo	1,5	18,5	18,5
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>17,2</b>	<b>1,9</b>	<b>1,5</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 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 2022 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. februar 2022 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Den i delårsregnskabet anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2021/22. 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 2021/22.

**NOTE 2. REGSKABSMÆSSIGE 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 2021/22, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

**NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER**

Koncernen har tre forretningsområder, som omfatter:

- Ejendomsportefølje
- Development-aktiviteter (ophørende i takt med udvikling og salg af koncernens egne grunde)
- Restaktiviteter (ophørende)

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

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

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

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

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Restaktivi- teter	I alt
30.4.2022				
Nettoomsætning	14,6	0,4	0,0	15,0
Bruttoresultat	9,2	-1,2	-1,2	6,8
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	4,4	-0,6	0,0	3,8
Omkostninger	4,0	1,0	0,4	5,4
Resultat af primær drift	9,6	-2,8	-1,6	5,2
Finansieringsudgifter, netto	5,2	-0,7	0,3	4,8
Resultat før skat	4,4	-2,1	-1,9	0,4
Investeringsejendomme	507,4	0,0	0,0	507,4
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	309,9	76,8	51,8	438,5
Segmentaktiver	1.251,5	146,8	52,9	1.451,2
Segmentforpligtelser	843,8	117,4	31,4	992,6

## Koncernregnskab

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Restaktivi- teter	I alt
30.4.2021				
Nettoomsætning	10,8	5,3	1,1	17,2
Bruttoresultat	6,7	-11,7	-0,1	-5,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	2,6	-0,2	0,0	2,4
Omkostninger	3,4	2,6	0,5	6,5
Resultat af primær drift	5,9	-14,5	-0,6	-9,2
Finansieringsudgifter, netto	-2,7	5,2	-0,3	2,2
Resultat før skat	8,6	-19,7	-0,3	-11,4
Investeringsejendomme	515,0	0,0	0,0	515,0
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	341,5	84,9	53,0	479,4
Segmentaktiver	1.203,5	211,0	54,1	1.468,6
Segmentforpligtelser	859,4	107,3	57,4	1.024,1

## NOTE 4. OMSÆTNING

DKK mio.	1. kvartal 2022/23	1. kvartal 2021/22
Salg af projekter og ejendomme	0,0	5,8
Salg af tjenesteydelser	0,7	0,6
Lejeindtægter	14,3	10,8
<b>I alt</b>	<b>15,0</b>	<b>17,2</b>

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

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
1. kvartal 2022/23:			
Lejeindtægter	14,1	0,0	14,1
Salg af tjenesteydelser	0,5	0,0	0,5
<b>Ejendomsportefølje i alt</b>	<b>14,6</b>	<b>0,0</b>	<b>14,6</b>
Salg af projekter	0,0	0,0	0,0
Lejeindtægter	0,2	0,0	0,2
Salg af tjenesteydelser	0,2	0,0	0,2
<b>Development i alt</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>
Salg af projekter	0,0	0,0	0,0
<b>Restaktiviteter i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>15,0</b>	<b>0,0</b>	<b>15,0</b>

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

**NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER**

DKK mio.	30.4.2022	31.1.2022
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	17,2	1,5
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	1,0	14,6
<b>I alt</b>	<b>18,2</b>	<b>16,1</b>
Deponerede midler til senere frigivelse	36,9	46,6
<b>Likviditetsreserve i alt</b>	<b>55,1</b>	<b>62,7</b>

**NOTE 6. ANDRE RESERVER**

DKK mio.	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
<b>Andre reserver pr. 1. februar 2021</b>	<b>-3,6</b>	<b>-16,9</b>	<b>-20,5</b>
Anden totalindkomst:			
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	-0,7	-0,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,2	0,0	0,2
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,5</b>
<b>Andre reserver pr. 30. april 2021</b>	<b>-3,4</b>	<b>-17,6</b>	<b>-21,0</b>
<b>Andre reserver pr. 1. februar 2022</b>	<b>-2,9</b>	<b>-18,3</b>	<b>-21,2</b>
Anden totalindkomst:			
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	-0,3	-0,3
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,4	0,0	0,4
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,1</b>
<b>Andre reserver pr. 30. april 2022</b>	<b>-2,5</b>	<b>-18,6</b>	<b>-21,1</b>

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

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

**NOTE 8. DAGSVÆRDIHIERARKI FOR INVESTERINGSEJENDOMME OG FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi (Dagsværdihierarki: Niveau 3).

Anvendt regnskabspraksis, værdiansættelsesmetoder og følsomheder vedrørende dagsværdimålingen af investeringsejendomme er uændrede i forhold til koncernens årsrapport 2021/22.

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 2021/22.

**NOTE 9. TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER**

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter omfatter følgende:

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

DKK mio.	30.4.2022	31.1.2022	30.4.2021
<b>Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):</b>			
Bestyrelshonorar	0,3	1,2	0,4
Vederlag m.v., direktion	1,1	4,5	1,1
<b>Joint ventures:</b>			
Honorarindtægter	0,7	2,1	0,5
Renteindtægter	1,4	5,8	1,4
Tilgodehavender (saldo)	110,5	112,6	105,0
<b>Associerede virksomheder:</b>			
Honorarindtægter	0,0	0,1	0,0

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2022. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i Q1 2022/23 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1 2021/22: DKK 0 mio.).

**NOTE 10. BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB**

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb indtrådt begivenheder, der i væsentligt omfang påvirker koncernens finansielle stilling. Covid-19-pandemien og den aktuelle geopolitiske usikkerhed og ulykkelige situation i Ukraine har imidlertid ført voldsomme prisstigninger med sig både i form af historisk høje energipriser og betydelige prishop på andre varer, herunder dagligvarer. Fortsætter dette høje prisniveau, uden at lønnen følger med, kan det betyde, at de enkelte forbrugere får færre penge til rådighed til øvrige forbrugsvarer, ligesom de stigende renter kan påvirke dette yderligere. Det kan medføre lavere besøgs- og omsætningstal i shopping- og outletcentre og eventuelt medføre fald i koncernens lejeindtægter og i sidste ende kan situationen få betydning for værdiansættelserne af koncernens ejendomme.