

DELÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2021/22

RESUMÉ

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I 1. HALVÅR 2021/22

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør DKK -8,6 mio. i 1. halvår 2021/22 mod DKK -11,2 mio. i 1. halvår 2020/21.

Periodens resultat efter skat udgør DKK -3,5 mio. mod DKK -18,6 mio. i samme periode året før. Resultatet fordeles med DKK -9,5 mio. i 1. kvartal 2021/22 og DKK 6,0 mio. i 2. kvartal 2021/22.

Det samlede resultat er negativt påvirket med DKK 16,7 mio. som en konsekvens af en i 1. kvartal 2021/22 tabt voldgiftssag vedrørende Strædet, Køge.

Ledelsen er tilfreds med den positive udvikling fra 1. kvartal 2021/22 til 2. kvartal 2021/22.

Resultat før skat af koncernens ejendomsportefølje udgør for 1. halvår 2021/22 DKK 19,5 mio., hvoraf DKK 5,5 mio. udgøres af en positiv værdiregulering af koncernens ejerandel af Ringsted Outlet. Resultatet fordeles med DKK 8,8 mio. i 1. kvartal 2021/22 og DKK 10,7 mio. i 2. kvartal 2021/22. I forhold til 1. halvår 2020/21 er resultatet af koncernens ejendomsportefølje forbedret med DKK 22,9 mio.

Den underliggende resultatudvikling i driften af koncernens shopping- og outletcentre har over de sidste år været i løbende fremdrift, når der ses bort fra covid-19-effekten. Efter genåbningen i foråret 2021 ser det ud til, at den tidligere gode udvikling fortsætter. Genåbningen af koncernens shopping- og outletcentre i foråret 2021 er således forløbet tilfredsstillende. Kunderne er vendt tilbage til de fysiske butikker og har pæn købelyst, og omsætningen i de enkelte centre er generelt realiseret på et tilfredsstillende niveau. For flere centre er omsætningen i 2. kvartal 2021/22 over niveauet for 2. kvartal i både 2020/21 og 2019/20.

Ejendomsporteføljen udgør mere end 80 % af koncernens balance, og ledelsen ønsker, at der over de kommende år skal endnu mere fokus på at sikre bedst mulig drift og optimering af koncernens ejendomsportefølje.

Koncernens resultat i development er negativt og udgør DKK -22,6 mio. Resultatet er utilfredsstillende og kan langt overvejende henføres til en i 1. kvartal 2021/22 tabt voldgiftssag vedrørende Køge-projektet opført i 2015-17. Bestyrelsen ønsker som tidligere oplyst større ledelsesmæssig fokus på ejendomsporteføljen, mere enkelhed og transparens, mindre kapitalbindinger og et større finansielt råderum. Dette, kombineret med en historisk manglende profitabilitet grundet tab i større enkeltstående projekter, betyder, at udvikling af nye projekter fremadrettet alene vil være i form af value-add på eksisterende aktiver eller udnyttelse og udvikling af grunde, som koncernen allerede ejer. Alle projekter under opførelse er forhåndssolgt til eksterne købere og forventes successivt afleveret frem til efteråret 2022. Development udgør pr. 31. juli 2021 14,3 % af koncernens balance.

Balancen udgør pr. 31. juli 2021 DKK 1.479,5 mio., og egenkapitalen udgør DKK 450,3 mio. svarende til en soliditet på 30,4 %.

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

FORVENTNINGER TIL 2021/22 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

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

Resultatforventningerne fordeles således:

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

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

Forventningerne til koncernens development-aktiviteter er baseret på de konkrete projekter, som ledelsen forventer, bliver gennemført og afleveret til investorer i løbet af 2021/22. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 11.

"Langt den største og vigtigste del af vores forretning er ejerskab, drift og optimering af centre, og derfor er vi meget tilfredse med, at vi efter en svær periode nu synes at være på rette vej. Vi er rigtig glade for her i 2. kvartal 2021/22 atter at kunne slå dørene op for alle vores lejere og deres kunder. Bekymringerne har været store i forhold til to til seks måneders tvangslukning af vores centre siden marts 2020 og de efterfølgende restriktioner, og i forhold til hvordan kundernes adfærd måske blev påvirket," siger adm. direktør Robert Andersen.

Robert Andersen fortsætter: "Vi har med genåbningen kunnet konstatere en stor interesse for igen at besøge de fysiske butikker, og en intensiv indsats i alle fem centre har i 2. kvartal medført tilfredsstillende resultater for vores portefølje, og for flere af vores centre er omsætningen højere end tilsvarende kvartal i både 2019/20 og 2020/21. Også 3. kvartal ser ud til at være kommet godt fra land, og samfundsøkonomien og rådighedsbeløbet i de private husholdninger i Danmark underbygger en tillid til, at forbruget også fremadrettet udvikler sig fornuftigt, og vi vil sammen med vores mange lejere bidrage til, at en pæn andel heraf finder vej til de fysiske butikker."

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 koncernregnskabets note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2020/21.

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	2. kvartal 2021/22	2. kvartal 2020/21	1. halvår 2021/22	1. halvår 2020/21	Hele året 2020/21
HOVEDTAL					
Nettoomsætning	15,1	23,9	32,3	83,9	161,6
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,0	0,0	0,0	0,0	-29,1
Bruttoresultat	-0,4	7,7	4,7	13,1	-101,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	9,9	3,0	12,3	3,0	17,4
Resultat af primær drift (EBIT)	13,4	0,3	4,2	-4,4	-121,5
Finansiering m.v.	-5,9	-7,0	-8,1	-14,6	-12,3
Resultat før skat og nedskrivninger m.v.	7,5	-6,7	-3,9	-19,0	-45,5
Resultat før skat	7,5	-6,7	-3,9	-19,0	-133,8
Periodens resultat	6,0	-6,6	-3,5	-18,6	-138,9
Periodens totalindkomst	5,8	-6,1	-4,2	-18,0	-138,1
Samlet balance	-	-	1.479,5	1.648,7	1.504,7
Investeringsejendomme	-	-	511,8	531,2	515,0
Projektportefølje	-	-	474,7	576,6	476,1
Egenkapital	-	-	450,3	540,0	454,5
Periodens pengestrøm	1,4	1,8	-15,2	-0,7	13,5
Netto rentebærende gæld, ultimo	-	-	722,1	790,6	721,7
NØGLETAL					
Egenkapitalforrentning (ROE)*	-	-	-1,6 %	-6,8 %	-28,2 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	-	-	30,4 %	32,8 %	30,2 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	-	-	3,8	5,5	3,9
Kurs/indre værdi (P/BV)	-	-	0,5	0,4	0,5
Antal aktier, ultimo	-	-	117.783.335	98.153.335	117.783.335
Gennemsnitlig antal aktier	-	-	117.783.335	98.153.335	100.753.389
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,1	-0,1	0,0	-0,2	-1,4
Udbytte i DKK pr. aktie	-	-	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	-	-	2,0	2,4	1,8

*) omregnet til helårsbasis.

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

For definition af nøgletal henvises til koncernens årsrapport 2020/21, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

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

1. HALVÅR 2021/22

Resultat før værdireguleringer og skat af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør DKK -8,6 mio. i 1. halvår 2021/22 mod DKK -11,2 mio. i 1. halvår 2020/21.

Resultat før skat udgør DKK -3,9 mio. mod DKK -19,0 mio. i samme periode året før. Resultatet fordeles med DKK -11,4 mio. i 1. kvartal 2021/22 og DKK 7,5 mio. i 2. kvartal 2021/22.

Periodens resultat udgør DKK -3,5 mio. mod DKK -18,6 mio. i samme periode året før. Resultatet fordeles med DKK -9,5 mio. i 1. kvartal 2021/22 og DKK 6,0 mio. i 2. kvartal 2021/22.

Det samlede resultat er negativt påvirket med DKK 16,7 mio. som en konsekvens af en tabt voldgiftssag vedrørende Strædet, Køge, jf. senere omtale.

Ledelsen er tilfreds med den positive udvikling fra 1. kvartal 2021/22 til 2. kvartal 2021/22.

Resultat før skat af koncernens ejendomsportefølje udgør for 1. halvår 2021/22 DKK 19,5 mio., hvoraf DKK 5,5 mio. udgøres af en positiv værdiregulering af koncernens ejerandel af Ringsted Outlet. Resultatet fordeles med DKK 8,8 mio. i 1. kvartal 2021/22 og DKK 10,7 mio. i 2. kvartal 2021/22. I forhold til 1. halvår 2020/21 er resultatet af koncernens ejendomsportefølje forbedret med DKK 22,9 mio.

Koncernens resultat i development er negativt og udgør DKK -22,6 mio. Resultatet er utilfredsstillende og kan langt overvejende henføres til en tabt voldgiftssag vedrørende Køge-projektet opført i 2015-17.

Resultatet er fordelt som følger:

Segment	1/2- 30/4-21	1/5- 31/7-21	H1 2021/22	Guidance 2021/22	H1 2020/21
Ejendomsportefølje (fortsættende aktivitet)	8,8	5,2	14,0	15 - 20	-3,4
Development	-19,7	-2,9	-22,6	-10 - -15	-7,8
Resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsportefølje og development	-10,9	2,3	-8,6	0 - 10	-11,2
Værdireguleringer og nedskrivning af ejendomsporteføljen	0,0	5,5	5,5	-	0,0
Restaktiviteter	-0,3	0,2	-0,1	-	-7,3
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	-11,2	8,0	-3,2	-	-18,5
Skat af resultat i joint ventures	-0,2	-0,5	-0,7	-	-0,5
Resultat før skat	-11,4	7,5	-3,9	-	-19,0

EJENDOMSPORTEFØLJE

Agat Ejendomes primære aktivitet er ejerskab og drift af ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør mere end 80 % af koncernens balance, og ledelsen ønsker, at der over de kommende år skal endnu mere fokus på at sikre bedst mulig drift af koncernens ejendomsportefølje.

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

Resultat før skat af koncernens ejendomsportefølje udgør for 1. halvår 2021/22 DKK 19,5 mio., hvoraf DKK 5,5 mio. udgøres af en positiv værdiregulering af koncernens ejerandel af Ringsted Outlet. Resultatet fordeles med DKK 8,8 mio. i 1. kvartal 2021/22 og DKK 10,7 mio. i 2. kvartal 2021/22. I forhold til 1. halvår 2020/21 er resultatet af koncernens ejendomsportefølje forbedret med DKK 22,9 mio., idet driften i sammenligningsperioden i endnu højere grad var negativt påvirket af covid-19-udbruddet.

Alle koncernens shopping- og outletcentre var som følge af covid-19-pandemien i overvejende grad lukket ned i flere uger i foråret 2020 og igen sidst på året 2020. De seneste nedlukninger, der har rakt langt ind i 2021, har påvirket 1. kvartal 2021/22 og er som følger:

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

Driften af de enkelte centre har i 1. kvartal 2021/22 lidt under den fortsatte nedlukning. Der blev fortsat ydet lejrabatter, ligesom der ikke blev opnået omsætningsleje fra en række butikker, hvor lejebetalingerne beregnes med udgangspunkt i butikkens realiserede omsætning. De udenlandske centre har generelt haft det sværere end de danske centre, bl.a. qua flere nedlukninger og væsentligt svagere hjælpepakker til lejerne.

Den underliggende resultatudvikling i driften af koncernens shopping- og outletcentre har over de sidste år været i løbende fremdrift, når der ses bort fra covid-19-effekten. Efter genåbningen i foråret 2021 ser det ud til, at den tidligere gode udvikling fortsætter. Genåbningen i foråret 2021 er således forløbet tilfredsstillende. Kunderne er vendt tilbage til de fysiske butikker og har pæn købelyst. Dette billede er fortsat sommeren over. Både besøgstal og omsætningen i centrene er som en naturlig følge af genåbningen i foråret 2021 og den løbende udfasning af restriktioner væsentligt forbedret fra 1. kvartal 2021/22 til 2. kvartal 2021/22 og viser generelt en tilfredsstillende udvikling med indekstal over 100 for de seneste tre måneder i forhold til samme periode året før for flere af centrene. Samtidig realiseres omsætningen pr. transaktion generelt højere end før covid-19-pandemien. Genåbningen af Ringsted Outlet pr. 1. marts 2021 er forløbet meget tilfredsstillende, og Ringsted Outlet viser igen meget positive takter både i forhold til antal besøgende og omsætningen i centret.

Driften af centrene er ligeledes væsentligt forbedret, idet nettolejeindtægterne i 2. kvartal 2021/22 udgør DKK 15,3 mio. mod DKK 10,6 mio. i 1. kvartal 2021/22. I forhold til 1. halvår 2020/21 er nettolejeindtægterne forbedret med DKK 5,6 mio.

Måleperioden for besøgstal og omsætning siden centrene genåbning er relativt kort, men det er ledelsens forventning, at centrene kan genvinde deres position i markedet efter pandemiens afslutning.

Ejendomsporteføljen har en vægtet udlejningsgrad på 92 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butiksesegmentet, er der væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen og de fysiske butikker.

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

Genåbningen efter covid-19-pandemien har vist, at online-handel ikke kan stå alene og erstatte den fysiske detailhandel, men indkøbsmønstrene ændrer sig løbende. Ledelsen har derfor fokus på, at koncernens centre for at tilpasse sig kundernes fremtidige behov skal kunne tilbyde oplevelser og andre services og ikke kun indkøbsmuligheder. Der skal tænkes i både supplerende og alternative lejere til det nuværende lejemix, herunder også nye koncepter, der ikke traditionelt har ligget i shoppingcentre. Aktuelt arbejdes der bl.a. på at øge udbuddet inden for leisure, herunder flere valgmuligheder blandt caféer og restauranter, og i øvrigt udbygge med liberale erhverv og i et vist omfang boliger.

Resultatet for 1. halvår 2021/22 kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	H1 2021/22	H1 2020/21
Nettolejeindtægter	15,6	12,0
Nettolejeindtægter, JV	10,3	8,3
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	25,9	20,3
Bruttoresultat i øvrigt	1,1	0,4
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	27,0	20,7
Overhead-omkostninger, inkl. JV	6,8	7,1
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT)*	20,2	13,6
Finansieringsudgifter, netto **)	-2,7	-13,4
Finansieringsudgifter, netto, JV	-3,5	-3,6
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)*	14,0	-3,4
Værdireguleringer*	0,0	0,0
Værdireguleringer* indeholdt i resultat af joint ventures	5,5	0,0
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	-0,7	-0,5
Resultat før skat	18,8	-3,9

Ledelsesberetning

* 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.

	31.7.21	31.1.21
Balancesum	1.213,9	1.234,8
Egenkapitalbinding	366,4	363,8

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 31. juli 2021 DKK 1.316,3 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.7.21	31.1.21
Investeringsejendomme (I)	511,8	515,0
Færdigopførte ejendomme (F)	341,7	339,9
Ejendomme i joint ventures	462,8	457,3
I alt	1.316,3	1.312,2
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	94,4 %	94,1 %
Retail i øvrigt	3,0 %	3,0 %
Boliger	2,6 %	2,9 %

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

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

Ejendomsporteføljen består pr. 31. juli 2021 af følgende ejendomme fordelt på i alt 107.250 m²:

Ejendom	Areal i m ²	Ejerandel	Klassifikation	Aktuel udlejningsgrad
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	I	90 %
BROEN Shopping, Esbjerg	32.800	35 %	I (joint venture)	92 %
Ringsted Outlet	13.200	50 %	F (joint venture)	95 %
Lejligheder, Strædet, Køge	650	100 %	I	100 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	600	100 %	I	100 %
Retailpark, Aabenraa	3.200	100 %	F	100 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	F	100 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	17.500	100 %	F	99 %
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	11.700	100 %	F	81 %

SILLEBROEN SHOPPING, FREDERIKSSUND

Sillebroen Shopping blev i overvejende grad lukket ned den 17. december 2020 og genåbnede den 21. april 2021. Besøgstal ser indtil videre fornuftige ud, omend lidt lavere end det forventede. Omsætningen i centret realiseres på et fornuftigt niveau og ligger for 2. kvartal 2021/22 over indeks 100 i forhold til 2. kvartal 2020/21 og på niveau med omsætningen i 2. kvartal 2019/20.

Udlejningsgraden udgør aktuelt 90 %, efter at enkelte lejere er fraflyttet. Der forhandles aktuelt med nye lejere til centre, og der arbejdes fortsat med at styrke F&B-segmentet, ligesom Agat Ejendomme arbejder med at opnå mulighed for på længere sigt at udvide ejendommen med ca. 4.000 m² boliger på den eksisterende grund.

BROEN SHOPPING, ESBJERG

Broen Shopping blev i overvejende grad lukket ned den 17. december 2020 og genåbnede den 21. april 2021. Biografen genåbnede den 6. maj 2021. Besøgstal ser fornuftige ud og er på niveau med det forventede. Omsætningen i centret realiseres på et fornuftigt niveau og ligger for 2. kvartal 2021/22 pænt over indeks 100 i forhold til 2. kvartal 2020/21 og også

over indeks 100 i forhold til 2. kvartal 2019/20.

Udlejningsgraden udgør 92 %. Der arbejdes med at forbedre udlejningssituationen i centret, og der er pæn interesse fra nye lejere til butikker i centret.

RINGSTED OUTLET

Ringsted Outlet var omfattet af nedlukning fra den 25. december 2020 og genåbnede den 1. marts 2021. Idet en del af lejekontrakterne i Ringsted Outlet indeholder bestemmelser om, at lejen beregnes som en procentdel af omsætningen, er outlettet derfor følsomt over for perioder med tvangslukning af butikker.

Ringsted Outlet er et åbent center, hvor butikkerne har direkte adgang til det fri. Outlettet har efter hver genåbning hurtigt genfundet den hidtidige gode udvikling, også efter genåbningen den 1. marts 2021. Ringsted Outlet realiserer igen meget tilfredsstillende vækstrater i både besøgs- og omsætningstal. Omsætningen i centret i 2. kvartal 2021/22 er således mere end 10 % højere end i 2. kvartal 2020/21 og mere end 20 % højere end i 2. kvartal 2019/20. Periodens værdiregulering af Ringsted Outlet udgør DKK 5,5 mio. for Agat Ejendomes ejerandel.

Hummel åbnede butik i centret i maj 2021, og lejekontrakt forhandles med et cafékoncept, som forventes at åbne i centret i løbet af efteråret 2021. Udlejningsgraden vil derefter udgøre 98 %. Der er interesse fra flere lejere til butikker i centret, og det er ledelsens forventning, at udlejningsgraden vil blive øget over de kommende måneder. Der arbejdes samtidigt videre med en udvidelse af outlettet, bl.a. begrundet i stor lejerinteresse samt den gode udvikling i outlettet og i outlet-nichen generelt.

GALERIA SANDECJA, NOWY SĄCZ, POLEN

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

Det er i Polen vedtaget ved lov, at udlejer ikke kan opkræve leje i den periode, de enkelte butikker har været tvangslukket, dog mod at lejer til gengæld forpligter sig til at forlænge lejemålets uopsigelig med en periode svarende til den nedlukkede periode med tillæg af seks måneder. Der er indgået individuelle aftaler med en række lejere baseret på den enkelte lejers situation. Herudover indeholder en del af lejekontrakterne bestemmelser om, at lejen beregnes som en procentdel af omsætningen i den enkelte butik. Nettolejen for dette center er således minimal i en stor del af 1. kvartal 2021/22, men i kraft af genåbningen betydeligt forbedret i 2. kvartal 2021/22.

På trods af covid-19-pandemien er udlejningsgraden fastholdt, og centret er 99 % udlejet. Genåbningen af centret er forløbet tilfredsstillende. Besøgstal er på niveau med det forventede, og omsætningen i centret er siden genåbningen løbende forbedret og ligger for perioden januar til juli 2021 (år-til-dato) over indeks 100 i forhold til samme periode året før.

Galeria Sandecja er et kendt og indkørt center i markedet, og ledelsen forventer, at centret vil genvinde sin hidtidige markedsposition efter pandemiens afslutning.

Finansieringen af projektet har udløb medio 2022, og der pågår aktuelt drøftelser med nuværende kreditgiver om en forlængelse af løbetiden på lånet.

OUTLET ARENA MORAVIA, OSTRAVA, TJEKKIET

Outlet Arena Moravia åbnede i november 2018. Outlettet har været meget negativt påvirket af covid-19-pandemien. Outlettet blev omfattet af sin tredje nedlukning, som varede fra den 27. december 2020 til den 9. maj 2021. Centret var således ikke i drift i hele 1. kvartal 2021/22.

Covid-19-pandemien har medført, at en række lejere har det svært, og flere lejere har været nødsaget til at afvikle deres aktiviteter. På trods af covid-19-pandemien er det lykkedes at indgå nye lejekontrakter, og udlejningsgraden er nu steget til 81 %. Der er senest indgået lejekontrakt med Tommy Hilfiger, som har åbnet butik i outlettet primo september 2021. Der er derudover forhandlinger med flere betydende lejere om at åbne butikker i centret.

Genåbningen er forløbet tilfredsstillende. Besøgstal var tilfredsstillende i maj, men har i juni og juli ligger under indeks 100 og er væsentligt påvirket af, at tilkørselsforholdene til centret aktuelt er udfordret af et større bro-arbejde. På trods heraf er omsætningen i centret for 2. kvartal 2021/22 over indeks 100 i forhold til 2. kvartal 2020/21. Bro-arbejdet forventes afsluttet i oktober 2021.

DEVELOPMENT

Resultat før skat af koncernens development-aktiviteter i 1. halvår 2021/22 udgør DKK -22,6 mio. mod DKK -7,8 mio. i samme periode året før. Resultatet fordeler sig med DKK -19,7 mio. i 1. kvartal 2021/22 og -2,9 mio. i 2. kvartal 2021/22. Resultatet er utilfredsstillende og negativt påvirket med DKK 16,7 mio. vedrørende en i 1. kvartal 2021/22 tabt voldgiftssag i relation til Strædet, Køge, jf. omtale nedenfor.

Balancen udgør pr. 31. juli 2021 DKK 211,7 mio. mod DKK 213,8 mio. pr. 31. januar 2021.

Bestyrelsen ønsker større ledelsesmæssig fokus på ejendomsporteføljen, mere enkelhed og transparens, mindre kapitalbindinger og et større finansielt råderum. Dette kombineret med en historisk manglende profitabilitet grundet tab i større enkeltstående projekter betyder, at udvikling af nye projekter fremadrettet alene vil være i form af value-add på eksisterende aktiver eller udnyttelse og udvikling af grunde, som koncernen allerede ejer. Alle projekter under opførelse er forhåndssolgt til eksterne købere og forventes successivt afleveret frem til efteråret 2022. Development udgør pr. 31. juli 2021 14,3 % af koncernens balance.

Ledelsen er opmærksom på flaskehalse og stigende byggepriser, men forventer ikke, at dette kan få indflydelse på hverken økonomi eller afleveringsterminer i relation til koncernens igangværende byggerier.

TABT VOLDGIFTSSAG I STRÆDET, KØGE

Køge Kommune og Agat Ejendomme har i 1. kvartal 2021/22 i et fælles konsortium tabt en voldgiftssag anlagt af GVL Entreprise. Sagen vedrører opførelsen af en andel af Strædet i Køge med tilhørende rehabiliteringscenter, daghjem og aflastningsboliger i byggeperioden 2015-17. Det samlede beløb, som konsortiet skulle betale, udgjorde DKK 65 mio. inkl. moms, procesrenter og sagsomkostninger. Køge Kommune og Agat Ejendomme hæfter solidarisk for opfyldelsen af kendelsen, og foreløbigt har parterne afregnet 50 % hver.

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

Afgørelsens betydning for Agat Ejendomme afhænger af den endelige indbyrdes fordeling i konsortiet og vil kunne påvirke driftsresultatet og likviditeten i større eller mindre grad.

Agat Ejendomme har tidligere reserveret et beløb til udfaldet af denne voldgiftssag, men det samlede beløb, som konsortiet skulle betale, var større end forventet. Resultatet er således negativt påvirket med DKK 16,7 mio. vedrørende dette forhold.

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

DKK mio.	H1 2021/22	H1 2020/21
Omsætning	8,1	9,7
Bruttoresultat	-12,6	1,3
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	0,3	-1,1
Omkostninger	5,2	8,0
Resultat før skat	-22,6	-7,8
	31.7.21	31.1.21
Grunde, igangværende og færdige projekter	80,0	82,3
Balancesum	211,7	213,8
Egenkapitalbinding	85,3	93,0

Udviklingen i projektbeholdningen i perioden, inkl. projekter i joint ventures, er en stigning på DKK 11,0 mio., jf. skema nedenfor:

DKK mio.	31.7.21	31.1.21
Færdigopførte projekter	10,2	13,2
Igangværende byggeri	82,4	51,6
Grunde og udviklingsomkostninger	99,7	116,5
I alt	192,3	181,3

PROJEKTER

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

Projekt	Agats ejerandel af areal (m ²)	Agats ejerandel	Status
Igangværende byggeri			
Havnehus 2, Østre Havn, Aalborg	2.850	50 %	5.675 m ² boligudlejningsejendom solgt til private investorer. Byggeriet er i gang, forløber planmæssigt, og det færdige projekt forventes afleveret til investor i efteråret 2021.
P-hus, Østre Havn, Aalborg	3.975	50 %	P-hus bestående af 217 p-pladser, der er solgt til brugerne i området. Byggeriet er i gang, forløber planmæssigt, og de færdige p-pladser forventes overdraget til køberne i efteråret 2021.
Storbutik, Brønderslev	2.300	100 %	2.300 m ² storbutik udlejet til Harald Nyborg. Byggeriet er færdiggjort i august 2021, og ejendommen, der er solgt til en privat investor, er overdraget til køber efter regnskabsperiodens udløb.
Aldi, Esbjerg	1.200	100 %	1.200 m ² storbutik til Aldi. Byggeriet er påbegyndt i juni 2021 og forventes færdigt ultimo 2021.
Boliger, Køge	3.000	100 %	3.000 m ² boligudlejningsejendom, som er solgt til Nectar Invest A/S. Byggeriet er påbegyndt, og overdragelse til investor forventes at finde sted i efteråret 2022.
Storbutik, Brønderslev	1.000	100 %	1.000 m ² storbutik udlejet til T. Hansen. Byggeriet er påbegyndt efter regnskabsperiodens udløb, i august 2021, og forventes færdig i januar 2022. Ejendommen er solgt til private investorer.
Grunde			
SporbyenScandia, Randers	35.000	50 %	Arealet omfatter de tidligere Bombardier togfabrikker og giver mulighed for udvikling af op til ca. 140.000 m ² 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 ² . Aktuelt er 48.200 m ² solgt og overdraget til investorer.
Østre Havn, Aalborg	6.500	50 %	Resterende udviklingspotentiale, primært kontorer.
Storbutik, Brønderslev	3.100	100 %	3.100 m ² storbutik, hvor lejekontrakt p.t. forhandles. Byggeriet forventes at stå færdigt i løbet af 2022. Ejendommen forventes solgt til private investorer.

RESTAKTIVITETER

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

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

Resultat før skat af restaktiviteterne i 1. halvår 2021/22 udgør DKK -0,1 mio. mod DKK -7,3 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.

DKK mio.	H1 2021/22	H1 2020/21
Omsætning	1,1	48,7
Bruttoresultat	1,2	-0,5
Omkostninger	1,0	5,6
Resultat før skat	-0,1	-7,3
	31.7.21	31.1.21
Grunde, igangværende og færdige projekter	53,0	53,9
Balancesum	53,9	56,1
Egenkapitalbinding	-1,4	-2,3

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

DKK mio.	Bogført værdi	Aktivitet
	31.7.21	
Grund, Bytom, Polen	30,4	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	6,1	Til salg via mægler.
Grund, Ulmana, Riga, Letland	7,5	Til salg via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	6,8	Til salg via mægler. Ændring af lokalplan til boligformål pågår.
Øvrige	2,2	
Restaktiviteter i alt	53,0	(31.1.21: DKK 53,9 mio.)

FORVENTNINGER TIL 2021/22 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

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

Resultatforventningerne fordeles således:

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

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

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

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

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

UDVIKLING I NETTOLEJEINDTÆGTER

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

Med risiko for bl.a. genopblussen af covid-19-udbruddet og for genindførelse af restriktioner med nye nedlukninger m.v. til følge, er risikoen ved investering i butiksejendomme, herunder shoppingcentre, steget, og der er risiko for, at det også det kommende år vil give sig udslag i stigende afkastkrav. De væsentligste risikofaktorer relaterer sig således til de påvirkninger på kort og mellemlangt sigt, som sygdomsudbruddet måtte have på driften og værdiansættelserne i det kommende år.

STRÆDET, KØGE

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

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

REGNSKABSBERETNING

RESULTAT

Omsætningen er i 1. halvår 2021/22 realiseret med DKK 32,3 mio. mod DKK 83,9 mio. i 1. halvår året før. Omsætningen varierer fra år til år i forhold til, hvilke projekter der afleveres til investorer.

Bruttoresultatet udgør DKK 4,7 mio. mod DKK 13,1 mio. i sammenligningsperioden. Bruttoresultatet er i 1. halvår 2021/22 påvirket af yderligere reservationer m.v. vedrørende en tabt voldgiftssag i relation til Strædet, Køge, på DKK 11,6 mio.

Resultat af joint ventures udgør DKK 12,3 mio. mod DKK 3,0 mio. i 1. halvår 2020/21. Heri er indeholdt en positiv værdiregulering af investeringsejendomme i joint ventures på DKK 5,5 mio.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 12,8 mio. mod DKK 20,5 mio. i sammenligningsperioden. Faldet i omkostningerne er en konsekvens af ledelsens fortsatte fokus på at reducere omkostninger.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 8,1 mio. mod 14,6 mio. i sammenligningsperioden. Ledelsen har i 1. kvartal 2021/22 udnyttet en option til at opnå en yderligere rentebesparelse på finansieringen af Sillebroen shopping ved at lave et ekstraordinært afdrag på lånet. Besparelsen herved er i nutidsværdi opgjort til DKK 8,2 mio. og indregnet på tidspunktet for det ekstraordinære afdrag. Herudover indgår betydelige procesrenter vedrørende en tabt voldgiftssag i relation til Strædet, Køge, i nettofinansieringsudgifterne.

BALANCE

Balancen udgør pr. 31. juli 2021 DKK 1.479,5 mio. mod DKK 1.504,7 mio. pr. 31. januar 2021. Ejendomsporteføljen udgør 82,1 % af koncernens balance, mens development udgør 14,3 % og restaktiviteter 3,6 %.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 511,8 mio. mod DKK 515,0 mio. pr. 31. januar 2021. Ændringen skyldes salg. Periodens værdireguleringer af investeringsejendomme udgør DKK 0,0 mio.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. juli 2021 DKK 355,3 mio. mod DKK 365,2 mio. pr. 31. januar 2021. Den samlede kapitalbinding heri er således reduceret med DKK 9,9 mio. Ændringen er primært en kombination af periodens positive resultat og udlodning af udbytte.

Udsudte skatteaktiver udgør DKK 21,8 mio. mod DKK 21,4 mio. pr. 31. januar 2021. 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 474,7 mio. mod DKK 476,1 mio. pr. 31. januar 2021.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 53,4 mio. mod DKK 46,3 mio. pr. 31. januar 2021. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. juli 2021 DKK 450,3 mio. mod DKK 454,5 mio. pr. 31. januar 2021. Ændringen svarer i al væsentlighed til periodens resultat. Soliditeten udgør 30,4 % mod 30,2 % pr. 31. januar 2021.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. juli 2021 DKK 1.029,2 mio. mod DKK 1.050,2 mio. pr. 31. januar 2021.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 31. juli 2021 DKK 722,1 mio. mod DKK 721,7 mio. pr. 31. januar 2021.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK -15,2 mio. mod DKK -0,7 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK -22,0 mio., positivt påvirket af udlodning fra joint ventures, men negativt påvirket af nedbringelse af kreditorgæld samt løbende drift, herunder renter (H1 2020/21: negative med DKK 6,8 mio.).

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 10,5 mio., positivt påvirket af udlodning fra joint ventures og salg af investeringsejendomme (H1 2020/21: positive med DKK 2,9 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -3,7 mio., positivt påvirket af optagelse af projektf finansiering og negativt påvirket af nedbringelse af langfristet finansiering (H1 2020/21: positive med DKK 3,2 mio.).

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

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

RISIKOFORHOLD

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

BESTYRELSEN

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2021 – 31. juli 2021 for Agat Ejendomme A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2021 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2021 – 31. juli 2021.

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

Aalborg, 16. september 2021

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Thorsen
Bestyrelsesformand

Michael Bruhn
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Karen Birgitte Mosbech

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	1. halvår 2021/22	1. halvår 2020/21	2. kvartal 2021/22	2. kvartal 2020/21	Hele året 2020/21
Nettoomsætning	4	32,3	83,9	15,1	23,9	161,6
Projektomkostninger		-27,6	-70,8	-5,3	-16,2	-234,0
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		0,0	0,0	0,0	0,0	-29,1
Bruttoresultat		4,7	13,1	9,8	7,7	-101,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		12,3	3,0	9,9	3,0	17,4
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		17,0	16,1	19,7	10,7	-84,1
Andre eksterne omkostninger		2,8	3,3	1,5	1,8	6,7
Personaleomkostninger		8,9	15,2	4,3	7,7	27,2
Resultat før finansiering og afskrivninger		5,3	-2,4	13,9	1,2	-118,0
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		1,1	2,0	0,5	0,9	3,5
Resultat af primær drift		4,2	-4,4	13,4	0,3	-121,5
Finansielle indtægter		11,7	3,2	1,4	1,5	22,6
Finansielle omkostninger		-19,8	-17,8	-7,3	-8,5	-34,9
Resultat før skat		-3,9	-19,0	7,5	-6,7	-133,8
Skat af periodens resultat		-0,4	-0,4	1,5	-0,1	5,1
Periodens resultat		-3,5	-18,6	6,0	-6,6	-138,9
RESULTAT PR. AKTIE I DKK						
Resultat pr. aktie (EPS)		0,0	-0,2	0,1	-0,1	-1,4
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE						
Periodens resultat		-3,5	-18,6	6,0	-6,6	-138,9
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:						
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-0,1	-0,9	-0,1	-0,3	-1,7
Værdiregulering af finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindkomst		0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		-0,7	0,0	0,0	0,1	0,0
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,1	0,2	-0,1	0,1	0,4
Skat af anden totalindkomst		0,0	1,3	0,0	0,6	2,0
Periodens anden totalindkomst		-0,7	0,6	-0,2	0,5	0,8
Periodens totalindkomst		-4,2	-18,0	5,8	-6,1	-138,1

BALANCE

DKK mio.	Note	31.7.2021	31.1.2021
Aktiver			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,9	1,3
Leasingaktiver		6,0	2,3
Materielle aktiver		6,9	3,6
Investeringsjendomme		511,8	515,0
Investeringsjendomme		511,8	515,0
Kapitalandele i joint ventures		248,8	260,3
Tilgodehavender hos joint ventures		105,5	103,9
Finansielle aktiver		354,3	364,2
Udsudte skatteaktiver		21,8	21,4
Andre langfristede aktiver		21,8	21,4
Langfristede aktiver		894,8	904,2
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Grunde, igangværende og færdige projekter		474,7	476,1
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		7,6	8,0
Tilgodehavender hos joint ventures		1,0	1,0
Tilgodehavende selskabsskat		0,1	0,2
Andre tilgodehavender		6,2	8,5
Periodeafgrænsningsposter		29,7	32,9
Tilgodehavender		44,6	50,6
Andre værdipapirer og kapitalandele		8,7	9,0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	53,4	46,3
Likvide beholdninger	5	3,3	18,5
Kortfristede aktiver		584,7	600,5
Aktiver		1.479,5	1.504,7

BALANCE

DKK mio.	Note	31.7.2021	31.1.2021
Passiver			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		117,8	117,8
Andre reserver	6	-21,2	-20,5
Overført resultat		353,7	357,2
Egenkapital		450,3	454,5
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		459,3	479,6
Hensatte forpligtelser		0,0	16,0
Leasingforpligtelser		21,7	2,0
Langfristede forpligtelser		481,0	497,6
Kreditinstitutter		412,4	397,0
Leverandørgæld		49,1	67,4
Forudbetalinger fra kunder		6,0	0,0
Hensatte forpligtelser		52,5	55,5
Anden gæld		20,6	23,6
Leasingforpligtelser		2,8	1,6
Periodeafgrænsningsposter		4,8	7,5
Kortfristede forpligtelser		548,2	552,6
Forpligtelser		1.029,2	1.050,2
Passiver		1.479,5	1.504,7

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2020	98,2	-21,3	481,1	558,0
Periodens resultat	0,0	0,0	-18,6	-18,6
Periodens anden totalindkomst	0,0	0,6	0,0	0,6
Periodens totalindkomst	0,0	0,6	-18,6	-18,0
Egenkapital pr. 31. juli 2020	98,2	-20,7	462,5	540,0
Egenkapital pr. 1. februar 2021	117,8	-20,5	357,2	454,5
Periodens resultat	0,0	0,0	-3,5	-3,5
Periodens anden totalindkomst	0,0	-0,7	0,0	-0,7
Periodens totalindkomst	0,0	-0,7	-3,5	-4,2
Egenkapital pr. 31. juli 2021	117,8	-21,2	353,7	450,3

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	1. halvår 2021/22	1. halvår 2020/21	Hele året 2020/21
Resultat af primær drift	4,2	-4,4	-121,5
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-12,3	-3,0	-17,4
Værdireguleringer investeringsejendomme	0,0	0,0	29,1
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1,1	2,2	3,7
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	0,0	0,0	66,3
Hensatte forpligtelser	-1,6	0,0	19,0
Kursreguleringer	-0,4	-0,3	-0,2
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	2,4	-11,1	-2,8
Ændringer i tilgodehavender	6,2	47,5	56,7
Modtaget udlodning fra joint ventures	14,0	24,5	36,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	0,9	0,4	-0,4
Salg af joint ventures	0,0	0,0	0,1
Ændring i deponerings- og sikringskonti	-7,1	3,6	12,8
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-18,6	-55,1	-50,4
Pengestrøm fra primær drift	-11,2	4,3	31,0
Betalte renter m.v.	-13,6	-15,4	-27,9
Modtagne renter m.v.	2,8	2,9	5,7
Betalt selskabsskat	0,0	1,4	-1,9
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-22,0	-6,8	6,9
Salg af materielle anlægsaktiver	0,0	0,6	0,5
Salg af investeringsejendomme	3,2	0,0	6,9
Investering i joint ventures	-0,2	0,0	0,0
Modtaget udlodning fra joint ventures	10,0	0,0	0,0
Udlodning fra associerede virksomheder	0,0	0,1	1,2
Salg af associerede virksomheder	0,0	0,0	5,8
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-2,5	-1,6	15,6
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,0	3,8	3,8
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	10,5	2,9	33,8
Optagelse af langfristet finansiering	0,0	0,0	14,1
Nedbringelse af langfristet finansiering	-17,8	-0,2	-5,6
Optagelse af projektfansiering	21,1	27,6	0,0
Nedbringelse af projektfansiering/afdrag kreditinstitutter	-6,0	-21,9	-66,7
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-1,0	-2,3	-3,6
Kapitalforhøjelse	0,0	0,0	36,1
Emissionsomkostninger	0,0	0,0	-1,5
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-3,7	3,2	-27,2
Periodens pengestrøm	-15,2	-0,7	13,5
Likvider, primo	18,5	5,1	5,1
Valutakursregulering af likvider	0,0	-0,1	-0,1
Likvider, ultimo	3,3	4,3	18,5

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

NOTE 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

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

Agat Ejendomme har med virkning fra den 1. februar 2021 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. februar 2021 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Den i delårsregnskabet anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2020/21. Regnskabspraksis er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. For en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis henvises til Agat Ejendommens årsrapport for 2020/21.

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

NOTE 2. REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

Ved udarbejdelse af delårsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har betydelig indflydelse på delårsregnskabet, særligt vedrørende måling af koncernens ejendomsportefølje og koncernens igangværende og færdige projekter.

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

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

Der er i 2. kvartal 2021/22 indregnet en dagsværdiregulering på DKK 5,5 mio., som indgår i resultat af joint ventures, idet værdireguleringen vedrører Ringsted Outlet, som ejes i et joint venture, hvor Agat Ejendommens ejerandel udgør 50 %.

NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har tre forretningsområder, som omfatter:

- Ejendomsportefølje
- Development-aktiviteter
- Restaktiviteter

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

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

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

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

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

Koncernregnskab

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Restaktivi- teter	I alt
31.7.2021				
Nettoomsætning	23,1	8,1	1,1	32,3
Bruttoresultat	16,1	-12,6	1,2	4,7
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	12,0	0,3	0,0	12,3
Omkostninger	6,6	5,2	1,0	12,8
Resultat af primær drift	21,5	-17,5	0,2	4,2
Finansieringsudgifter, netto	2,7	5,1	0,3	8,1
Resultat før skat	18,8	-22,6	-0,1	-3,9
Investeringsejendomme	511,8	0,0	0,0	511,8
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	341,7	80,0	53,0	474,7
Segmentaktiver	1.213,9	211,7	53,9	1.479,5
Segmentforpligtelser	847,5	126,4	55,3	1.029,2
31.7.2020				
Nettoomsætning	25,5	9,7	48,7	83,9
Bruttoresultat	12,3	1,3	-0,5	13,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	4,1	-1,1	0,0	3,0
Omkostninger	6,9	8,0	5,6	20,5
Resultat af primær drift	9,5	-7,8	-6,1	-4,4
Finansieringsudgifter, netto	13,4	0,0	1,2	14,6
Resultat før skat	-3,9	-7,8	-7,3	-19,0
Investeringsejendomme	531,2	0,0	0,0	531,2
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	396,8	117,7	62,1	576,6
Segmentaktiver	1.296,2	283,7	68,8	1.648,7
Segmentforpligtelser	933,4	114,6	60,7	1.108,7

NOTE 4. OMSÆTNING

DKK mio.	1. halvår 2021/22	1. halvår 2020/21
Salg af projekter og ejendomme	8,2	55,2
Salg af tjenesteydelser	0,9	3,3
Lejeindtægter	23,2	25,4
I alt	32,3	83,9

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. halvår 2021/22:			
Lejeindtægter	22,7	0,0	22,7
Salg af tjenesteydelser	0,4	0,0	0,4
Ejendomsportefølje i alt	23,1	0,0	23,1
Salg af projekter	0,0	7,1	7,1
Lejeindtægter	0,5	0,0	0,5
Salg af tjenesteydelser	0,5	0,0	0,5
Development i alt	1,0	7,1	8,1
Salg af projekter	0,0	1,1	1,1
Restaktiviteter i alt	0,0	1,1	1,1
Nettoomsætning i alt	24,1	8,2	32,3
1. halvår 2020/21:			
Lejeindtægter	24,6	0,0	24,6
Salg af tjenesteydelser	0,9	0,0	0,9
Ejendomsportefølje i alt	25,5	0,0	25,5
Salg af projekter	0,0	8,2	8,2
Lejeindtægter	0,8	0,0	0,8
Salg af tjenesteydelser	0,7	0,0	0,7
Development i alt	1,5	8,2	9,7
Salg af projekter	0,0	47,0	47,0
Salg af tjenesteydelser	1,7	0,0	1,7
Restaktiviteter i alt	1,7	47,0	48,7
Nettoomsætning i alt	28,7	55,2	83,9

NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER

DKK mio.	31.7.2021	31.1.2021
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	3,3	18,5
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	24,0	34,0
I alt	27,3	52,5
Deponerede midler til senere frigivelse	53,4	46,3
Likviditetsreserve i alt	80,7	98,8

NOTE 6. ANDRE RESERVER

DKK mio.	Reserve for værdireg. af fin. aktiver	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2020	-0,1	-4,0	-17,2	-21,3
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-0,9	-0,9
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,2	0,0	0,2
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	1,3	1,3
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,2	0,4	0,6
Andre reserver pr. 31. juli 2020	-0,1	-3,8	-16,8	-20,7
Andre reserver pr. 1. februar 2021	0,0	-3,6	-16,9	-20,5
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-0,7	-0,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,1	0,0	0,1
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,1	-0,8	-0,7
Andre reserver pr. 31. juli 2021	0,0	-3,5	-17,7	-21,2

NOTE 7. ÆNDRINGER I EVENTUALAKTIVER OG EVENTUALFORPLIGTELSE

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

NOTE 8. TRANSAKTIONER MED NÆRTSTÅENDE PARTER

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter omfatter følgende:

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

DKK mio.	31.7.2021	31.1.2021	31.7.2020
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelshonorar	0,7	1,6	0,8
Vederlag m.v., direktion	2,3	4,5	2,3
Joint ventures:			
Honorarindtægter	0,9	2,9	1,5
Renteindtægter	2,8	5,5	2,7
Tilgodehavender (saldo)	106,5	104,9	121,4
Associerede virksomheder:			
Honorarindtægter	0,0	0,1	0,1
Renteindtægter	0,0	0,1	0,0
Tilgodehavender (saldo)	0,0	0,0	1,3

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2021. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i 1. halvår 2021/22 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (H1 2020/21: DKK 0 mio.).

NOTE 9. DAGSVÆRDIHIERARKI FOR INVESTERINGSEJENDOMME OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Anvendt regnskabspraksis, værdiansættelsesmetoder og følsomheder vedrørende dagsværdimålingen af investeringsejendomme er uændrede i forhold til koncernens årsrapport 2020/21.

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

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

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

NOTE 10. BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

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