

DELÅRSRAPPORT

1. HALVÅR 2020/21

RESUMÉ

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I 1. HALVÅR 2020/21

Resultat før skat af koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør DKK -2,7 mio. i 2. kvartal 2020/21 og samlet DKK -10,3 mio. i 1. halvår 2020/21.

Periodens resultat før skat i 1. halvår 2020/21 udgør DKK -19,0 mio. mod DKK -25,5 mio. i samme periode året før. Resultat efter skat udgør DKK -18,6 mio. mod DKK -33,4 mio. i 1. halvår 2019/20.

Resultatet fordelt på kvartaler er som følger:

Segment	1/2-30/4-20	1/5-31/7-20	I alt 1/2-31/7-20
Ejendomsportefølje	-4,2	1,7	-2,5
Development	-3,4	-4,4	-7,8
Resultat før skat af de fremadrettede forretningsområder	-7,6	-2,7	-10,3
Restaktiviteter	-4,7	-4,0	-8,7
Resultat før skat	-12,3	-6,7	-19,0

Resultatet i 2. kvartal 2020/21 er væsentligt forbedret i forhold til resultatet for 1. kvartal 2020/21, hvor driften af koncernens ejendomsportefølje er forbedret med DKK 5,9 mio. som en positiv konsekvens af genåbningen af koncernens outlet- og shoppingcentre, og ledelsen har tillid til, at den positive udvikling vil fortsætte de kommende måneder.

Det samlede halvårsresultat er i væsentlig grad påvirket af det nuværende covid-19-udbrud, idet koncernens fem outlet- og shoppingcentre var lukket ned i en længere periode i 1. kvartal 2020/21 og nogle uger ind i 2. kvartal 2020/21. Den anslåede driftsmæssige effekt af sygdomsudbruddet for Agat Ejendomme's ejendomme i drift udgør knap DKK -13 mio., som er indeholdt i resultatet for 1. halvår 2020/21, hvoraf ca. DKK -3 mio. vedrører 2. kvartal 2020/21. Nettolejeindtægterne vedrørende ejendomsporteføljen er således faldet fra DKK 32,1 mio. i 1. halvår 2019/20 til DKK 18,9 mio. i 1. halvår 2020/21.

Shoppingcentrene viste før nedlukningen en tilfredsstillende udvikling i både omsætning og besøgstal og har efter genåbningen haft besøgs- og omsætningstal på niveau med tidligere, hvor særligt BROEN Shopping efter genåbningen viser gode takter.

Markedet viser, at outletcentre efter genåbningen fortsætter med at vise sig frem som en attraktiv aktivklasse. Outletcentre har hurtigt genfundet en god udvikling, og især Ringsted Outlet har igen meget tilfredsstillende besøgs- og omsætningstal, mens Outlet Arena Moravia i Tjekkiet fortsat er under indkøring.

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

Resultat før skat af koncernens development-aktiviteter i 1. halvår 2020/21 udgør DKK -7,8 mio. mod DKK -16,5 mio. i 1. halvår 2019/20. Agat Ejendomme har efter regnskabsperiodens udløb afleveret en 2.200 m² storbutik udlejet til Harald Nyborg-koncernen til private investorer. Agat Ejendomme oplever aktuelt en pæn fremdrift på flere af koncernens udviklingsprojekter, og ledelsen har tillid til, at koncernens development-aktiviteter kan generere positive resultater de kommende år, dog ikke i indeværende regnskabsår, idet flere salg er udskudt som følge af covid-19-pandemien.

Den forventede besparelse på de faste omkostninger er opnået, idet de faste omkostninger i 1. halvår 2020/21 udgør DKK 20,5 mio. mod DKK 34,1 mio. (ekskl. afsatte omstrukturingsomkostninger) i samme periode året før. Besparelsen udgør dermed DKK 13,6 mio. på et halvt år. Omkostningerne for 2. halvår 2020/21 forventes at udgøre DKK 15-20 mio. inkl. omkostninger relateret til restaktiviteter. Endvidere er der opnået en rentebesparelse på finansieringen af koncernens shoppingcenter Sillebroen Shopping.

Balancen udgør pr. 31. juli 2020 DKK 1.648,7 mio. mod DKK 1.719,3 mio. pr. 31. januar 2020. Koncernens egenkapital udgør DKK 540,0 mio. mod DKK 558,0 mio. pr. 31. januar 2020 og svarer til en soliditet på 32,8 %.

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

FORVENTNINGER TIL 2020/21 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ved offentliggørelse af Agat Ejendomes årsrapport for 2019/20 i marts 2020 valgte ledelsen at suspendere en udmelding om resultatforventningerne for regnskabsåret 2020/21, idet det med baggrund i covid-19-udbruddet var meget vanskeligt at give pålidelige resultatforventninger. Ledelsen valgte i juni 2020 i forbindelse med offentliggørelse af Agat Ejendomes delårsrapport for 1. kvartal 2020/21 at komme med en resultatforventning for regnskabsåret 2020/21, og denne resultatforventning fastholdes.

Ledelsen forventer et koncernresultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2020/21 på mellem DKK -10 mio. og DKK -20 mio. for koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development. Resultatforventningen er således opgjort eksklusiv resultatet af koncernens restaktiviteter. Forventningen er behæftet med usikkerhed. I resultatforventningerne er indeholdt en forventet effekt af covid-19-udbruddet på DKK -20 mio. til DKK -30 mio.

Det er ledelsens vurdering, at effekten af covid-19 fortsat er meget vanskelig at vurdere. Sygdomsudbruddet har skabt en betydelig usikkerhed, og den aktuelle situation, herunder risikoen for en genopblussen af sygdomsudbruddet, forstærker presset på detailhandlen. For Agat Ejendomme giver det sig særligt udslag i usikkerhed på udlejningssiden i relation til koncernens outlet- og shoppingcentre i drift, herunder værdiansættelserne heraf. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 5-6.

"Vi præsenterer i dag et regnskab for første halvår af 2020/21, hvor vi glæder os over, at vi med vores fem centre og mere end 250 lejemål her efter genåbningen set under et har opnået bedre besøgstal og en bedre omsætning end forventet, og vi har tillid til en fortsat positiv udvikling resten af dette regnskabsår." siger adm. direktør Robert Andersen.

Robert Andersen fortsætter: *"Covid-19 betød en opbremsning i projektsalg m.v., hvor mange aktører i markederne har været afventende. Vi oplever nu igen, at lejere og investorer kan og vil kigge fremad inden for selektive områder. Vores strategiske rejse mod at skabe et rentabelt ejendomsselskab med danske ejendomme og med tilknyttede developer-aktiviteter kan dermed intensiveres."*

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

agat
ejendomme

Udtalelser om fremtiden

De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen og faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2019/20.

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	2. kvartal 2020/21	2. kvartal 2019/20	1. halvår 2020/21	1. halvår 2019/20	Hele året 2019/20
HOVEDTAL					
Nettoomsætning	23,9	33,0	83,9	82,1	340,2
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,0	0,0	0,0	0,0	-55,4
Bruttoresultat	7,7	9,9	13,1	32,4	-89,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	3,0	1,7	3,0	7,2	29,7
Resultat af primær drift (EBIT)	0,3	-15,6	-4,4	-5,4	-124,3
Finansiering m.v.	-7,0	-9,7	-14,6	-20,4	-40,0
Resultat før skat og nedskrivninger m.v.	-6,7	-18,3	-19,0	-18,6	-30,2
Resultat før skat	-6,7	-25,2	-19,0	-25,5	-163,2
Periodens resultat	-6,6	-32,6	-18,6	-33,4	-191,9
Periodens totalindkomst	-6,1	-35,4	-18,0	-37,8	-197,1
Samlet balance	-	-	1.648,7	1.988,5	1.719,3
Investeringsejendomme	-	-	531,2	575,0	531,2
Projektportefølje	-	-	576,6	708,9	566,2
Egenkapital	-	-	540,0	717,3	558,0
Periodens pengestrøm	1,8	2,4	-0,7	-0,5	-0,6
Netto rentebærende gæld, ultimo	-	-	790,6	905,3	802,0
NØGLETAL					
Egenkapitalforrentning (ROE)*	-	-	-6,8 %	-9,1 %	-30,1 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	-	-	32,8 %	36,1 %	32,5 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	-	-	5,5	7,3	5,7
Kurs/indre værdi (P/BV)	-	-	0,4	0,5	0,7
Antal aktier, ultimo	-	-	98.153.335	98.153.335	98.153.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-0,1	-0,3	-0,2	-0,3	-2,0
Udbytte i DKK pr. aktie	-	-	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	-	-	2,4	3,9	4,0

*) omregnet til helårsbasis.

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

For definition af nøgletal henvises til koncernens årsrapport 2019/20, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

VÆSENTLIGSTE BEGIVENHEDER I 1. HALVÅR 2020/21

Agat Ejendommens resultat før skat i 1. halvår 2020/21 udgør DKK -19,0 mio. mod DKK -25,5 mio. i samme periode året før. Resultat efter skat udgør DKK -18,6 mio. mod DKK -33,4 mio. i 1. halvår 2019/20. Resultat før skat af koncernens fremadrettede forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør DKK -10,3 mio. i 1. halvår 2020/21.

Resultatet fordelt på kvartaler er som følger:

Segment	1/2-30/4-20	1/5-31/7-20	I alt 1/2-31/7-20
Ejendomsportefølje	-4,2	1,7	-2,5
Development	-3,4	-4,4	-7,8
Resultat før skat af de fremadrettede forretningsområder	-7,6	-2,7	-10,3
Restaktiviteter	-4,7	-4,0	-8,7
Resultat før skat	-12,3	-6,7	-19,0

Resultatet i 2. kvartal 2020/21 er væsentligt forbedret i forhold til resultatet for 1. kvartal 2020/21, hvor driften af koncernens ejendomsportefølje er forbedret med DKK 5,9 mio. som en positiv konsekvens af genåbningen af koncernens outlet- og shoppingcentre, og ledelsen har tillid til, at den positive udvikling vil fortsætte de kommende måneder.

Det samlede halvårsresultat er i væsentlig grad påvirket af det nuværende covid-19-udbrud, idet koncernens fem outlet- og shoppingcentre reelt var nedlukket i en længere periode i 1. kvartal 2020/21 og nogle uger ind i 2. kvartal 2020/21. Centrene blev medio marts 2020 lukket ned, med undtagelse af dagligvarebutikker, apoteker og andre dermed beslægtede butikker. Fire af centrene har været lukket som følge af politiske beslutninger, mens hovedparten af butikkerne i Ringsted Outlet selv valgte at lukke ned af hensyn til sikkerhed og sundhed for kunder og personale. Alle koncernens centre åbnede igen ultimo april eller i løbet af maj måned 2020.

Sygdomsudbruddet og lukkeperioden for koncernens centre medførte en helt uvant driftssituation med ekstraordinært meget fokus på dialog med lejere og på at etablere sikkerheds- og sundhedsmæssigt gode løsninger i forbindelse med genåbningen af de enkelte centre. Den anslåede driftsmæssige effekt af sygdomsudbruddet for Agat Ejendommens ejendomme i drift udgør knap DKK -10 mio. for 1. kvartal 2020/21 og knap DKK -3 mio. for 2. kvartal 2020.

For Agat Ejendomme har dette betydet, at de realiserede nettolejeindtægter er betydeligt reduceret i forhold til tidligere. Nettolejeindtægterne vedrørende ejendomsporteføljen er faldet fra DKK 32,1 mio. i 1. halvår 2019/20 til DKK 18,9 mio. i 1. halvår 2020/21. Faldet kan primært henføres til lavere basisleje, idet det i Polen er bestemt ved lov, at lejerne ikke skal betale husleje i lukkeperioden, lavere omsætningsleje og reservation til tab på debitorer.

Shoppingcentrene viste før nedlukningen en tilfredsstillende udvikling i både omsætning og besøgstal og har efter genåbningen haft besøgs- og omsætningstal på niveau med tidligere, hvor særligt BROEN Shopping efter genåbningen viser gode takter. Markedet viser, at outletcentre efter genåbningen fortsætter med at vise sig frem som en attraktiv aktivklasse. Outletcentrene har hurtigt genfundet en god udvikling, og især Ringsted Outlet har igen meget tilfredsstillende besøgs- og omsætningstal, mens Outlet Arena Moravia i Tjekkiet fortsat er under indkøring. Driften af ejendomsporteføljen er således væsentlig bedre i 2. kvartal 2020/21 end i 1. kvartal 2020/21.

Det er dog for tidligt at vurdere på effekten af midlertidige og permanente ændringer i forbrugsmønstre. Hvornår et mere præcist billede heraf kan opnås, er vanskeligt at vurdere, men udviklingen følges tæt.

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

Covid-19-udbruddet har negativ effekt på koncernen, og effekten kan blive væsentlig. Hvis koncernen ikke modtager den leje, som lejerne er pligtige til at betale i henhold til lejekontrakterne, medfører det lavere likviditetsindgange for koncernen. Dette kan være på både kort og mellemlangt sigt. Skulle krisen blive længerevarende, er der dog risiko for, at likviditeten bliver knap. Koncernen har imidlertid forskellige manøvreringsmuligheder i forhold til at sikre det nødvendige finansielle beredskab.

FORVENTNINGER TIL 2020/21 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ved offentliggørelse af Agat Ejendomes årsrapport for 2019/20 i marts 2020 valgte ledelsen at suspendere en udmelding om resultatforventningerne for regnskabsåret 2020/21, idet det med baggrund i covid-19-udbruddet var meget vanskeligt at give pålidelige resultatforventninger. Ledelsen valgte i juni 2020 i forbindelse med offentliggørelse af Agat Ejendomes delårsrapport for 1. kvartal 2020/21 at komme med en resultatforventning for regnskabsåret 2020/21, og denne resultatforventning fastholdes.

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

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

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

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

UDVIKLING I NETTOLEJEINDTÆGTER

Som det fremgår ovenfor, er det ledelsens vurdering, at effekten af covid-19 fortsat er meget vanskelig at vurdere, både på kort og mellemlangt sigt. Resultatforventningerne er baseret på en gradvis genåbning af samfundet, en gradvis bedring af den fysiske detailhandel og dermed også en bedre udlejningssituation for Agat Ejendomes outlet- og shoppingcentre i drift. Der er fortsat risiko for, at lejeniveauet kan komme under pres og vil falde, og at centrene i en periode vil opleve højere tomgang. Den væsentligste risikofaktor relaterer sig således til covid-19 og de påvirkninger, som sygdomsudbruddet måtte have på driften og værdiansættelserne i andet halvår 2020/21.

STRÆDET, KØGE

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

RISIKOFORHOLD I ØVRIGT

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

De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne påvirkes bl.a. af faktorer generelle for branchen og faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2019/20.

REGNSKABSBERETNING

RESULTAT

Omsætningen er i 1. halvår 2020/21 realiseret med DKK 83,9 mio. mod DKK 82,1 mio. i samme periode året før. Bruttoresultatet udgør DKK 13,1 mio. mod DKK 32,4 mio. i sammenligningsperioden. Resultat af joint ventures udgør DKK 3,0 mio. mod DKK 7,2 mio. i 1. halvår 2019/20.

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

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør i 1. halvår 2020/21 DKK 20,5 mio. mod DKK 45,0 mio. i samme periode året før. I omkostningerne i 1. halvår 2019/20 indgår afsatte omstruktureringssomkostninger på DKK 10,9 mio. som en konsekvens af den omkostningstilpasning, der blev gennemført medio 2019. Tages der højde herfor er der i 1. halvår 2020/21 opnået en samlet omkostningsbesparelse på knap DKK 14 mio. sammenlignet med samme periode året før. Omkostningerne for 2. halvår 2020/21 forventes at udgøre DKK 15-20 mio. inkl. omkostninger relateret til restaktiviteter.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 14,6 mio. mod DKK 20,4 mio. i sammenligningsperioden. En del af besparelsen kan henføres til en opnået rentebesparelse på Sillebroen-finansieringen, jf. senere omtale.

BALANCE

Balancen udgør pr. 31. juli 2020 DKK 1.648,7 mio. mod DKK 1.719,3 mio. pr. 31. januar 2020.

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

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. juli 2020 DKK 373,1 mio. mod DKK 393,4 mio. pr. 31. januar 2020.

Udskudte skatteaktiver udgør DKK 26,1 mio. mod DKK 24,4 mio. pr. 31. januar 2020. De udskudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Igangværende og færdige ejendomme og projekter udgør DKK 576,6 mio. mod DKK 566,2 mio. pr. 31. januar 2020.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 55,8 mio. mod DKK 59,7 mio. pr. 31. januar 2020. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. juli 2020 DKK 540,0 mio. mod DKK 558,0 mio. pr. 31. januar 2020. Ændringen kommer i al væsentlighed fra periodens resultat. Soliditeten udgør 32,8 % mod 32,5 % pr. 31. januar 2020.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. juli 2020 DKK 1.108,7 mio. mod DKK 1.161,3 mio. pr. 31. januar 2020, hvilket er en reduktion på DKK 52,6 mio., primært relateret til nedbringelse af leverandørgæld og anden gæld.

Finansieringen i Sillebroen Shopping, Frederikssund, er i 1. kvartal 2020/21 nedbragt med DKK 5 mio. og udgør pr. 31. juli 2020 DKK 475 mio. Lånet, der oprindeligt skulle indfries i efteråret 2020, blev i marts 2020 forlænget til 30. september 2023. Lånet oppebar oprindeligt en fast rente på 5 % p.a. Agat Ejendomme har forpligtet sig til betaling af et samlet afdrag på DKK 20,0 mio. i 2020 mod til gengæld at opnå en væsentlig nedsættelse af renten fra de hidtidige 5,0 % p.a. For regnskabsåret 2020/21 udgør likviditetseffekten af denne besparelse i niveauet DKK 10 mio.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 31. juli 2020 DKK 790,6 mio. mod DKK 802,0 mio. pr. 31. januar 2020.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK -0,7 mio. mod DKK -0,5 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK -6,8 mio., positivt påvirket af indbetaling af tilgodehavender fra salg og udlodning fra joint ventures, men negativt påvirket af nedbringelse af kreditorgæld og løbende drift, herunder renter (H1 2019/20: positive med DKK 12,7 mio.).

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 2,9 mio. positivt påvirket af salg af værdipapirer og negativt påvirket af øgede tilgodehavender hos joint ventures (H1 2019/20: negative med DKK 17,9 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er positive med DKK 3,2 mio., primært som følge af træk på bevilgede kreditter (H1 2019/20: positive med DKK 4,7 mio.).

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

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

RISIKOFORHOLD

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

EJENDOMSPORTEFØLJE

Driften af koncernens ejendomsportefølje er negativt påvirket af covid-19-udbruddet, jf. omtale foran. Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) udgør i 1. halvår 2020/21 DKK -2,5 mio. mod DKK 10,0 mio. i samme periode året før.

Nettolejeindtægterne vedrørende ejendomsporteføljen er faldet fra DKK 32,1 mio. i 1. halvår 2019/20 til DKK 18,9 mio. i 1. halvår 2020/21. En mindre del af dette fald skyldes salg af Amerika Plads, p-kælder, i december 2019. Den resterende del af faldet kan primært henføres til:

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

Efter i marts og april måned 2020 at opleve et meget lavt niveau for omsætning og kunder i koncernens centre, er situationen nu væsentlig bedre og nærmer sig et normaliseret niveau for flere af centrene. Outletcentrene har hurtigt genvundet en god udvikling, og i de mere traditionelle shoppingcentre, hvor besøgstal efter genåbningen fortsat er lidt under sidste års besøgstal, opleves, at det gennemsnitlige indkøb pr. kunde er øget i forhold til samme periode sidste år.

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

Ledelsen har løbende haft fokus på at indhente betalinger fra lejere for opkrævet husleje m.v., og dette er indtil videre lykkedes i overensstemmelse med det forventede. Ved udgangen af juli 2020 er der fortsat en del lejeres tancer, hvilket bl.a. skyldes, at der for flere lejeres vedkommende er givet henstand med betalinger. Der er reserveret til tab herpå i det omfang tilgodehavenderne vurderes uerholdelige.

Porteføljen har en vægtet udlejningsgrad på 93 %, og i outletcentrene er der igen pæn interesse for nye lejermål. I det porteføljen primært består af ejendomme i butiksegmentet, er der væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen og de fysiske butikker.

Det er for tidligt at vurdere på effekten af midlertidige og permanente ændringer i forbrugsmønstre. Hvornår et mere præcist billede heraf kan opnås, er vanskeligt at vurdere, men udviklingen følges tæt. Der skal tænkes i både supplerende og alternative lejere til det nuværende lejemix i centrene. Ledelsen har fokus på, at koncernens shoppingcentre skal kunne tilbyde oplevelser og ikke kun indkøbsmuligheder. Bl.a. arbejdes der på at øge udbuddet inden for leisure, herunder flere valgmuligheder blandt caféer og restauranter, og i øvrigt udbygge med liberale erhverv og i et vist omfang boliger.

DKK mio.	H1 2020/21	H1 2019/20
Nettolejeindtægter	10,6	20,6
Nettolejeindtægter, JV	8,3	11,5
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	18,9	32,1
Bruttoresultat i øvrigt	0,4	1,2
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	19,3	33,3
Overhead-omkostninger, inkl. JV	5,8	3,2
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT)*	13,5	30,1
Finansieringsudgifter, netto	-11,9	-15,3
Finansieringsudgifter, netto, JV	-3,6	-4,0
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)*	-2,0	10,8
Værdireguleringer*	0,0	0,0
Værdireguleringer* indeholdt i resultat af joint ventures	0,0	0,0
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	-0,5	-0,8
Resultat før skat	-2,5	10,0
Afkast drift ejendomme (NOI) ift. bogført værdi	n/a	4,7 %

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

Ledelsesberetning

	31.7.20	31.1.20
Balancesum	1.088,6	1.111,0
Egenkapitalbinding	263,2	321,0

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 31. juli 2020 DKK 1.176,7 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.7.20	31.1.20
Investeringsejendomme (I)	531,2	531,2
Færdigopførte ejendomme (F)	199,9	200,5
Ejendomme i joint ventures	445,6	445,3
I alt	1.176,7	1.177,0
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shoppingcentre o. lign.	94,0 %	94,0 %
Retail i øvrigt	4,0 %	4,0 %
Boliger	2,0 %	2,0 %

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

Ejendomsporteføljen består pr. 31. juli 2020 af følgende ejendomme fordelt på i alt 95.200 m²:

Ejendom	Areal i m ²	Ejerandel	Klassifikation	Aktuel udlejningsgrad
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	I	91 %
BROEN Shopping, Esbjerg	32.800	35 %	I (joint venture)	92 %
Lejligheder, Strædet, Køge	900	100 %	I	100 %
Ringsted Outlet	13.200	50 %	F (joint venture)	96 %
Retailpark, Aabenraa	3.200	100 %	F	81 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	F	100 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	17.500	100 %	F	98 %

SILLEBROEN SHOPPING, FREDERIKSSUND

Sillebroen Shopping blev medio marts påbudt lukket som følge af en politisk beslutning, hvorefter alene dagligvareenheden, apoteket og enkelte dermed beslægtede butikker holdt åbent. Centret åbnede igen den 11. maj 2020. Besøgstal i centret har siden genåbningen været lidt lavere end i tilsvarende periode i 2019. Omsætningstal er efter genåbningen igen på niveau med samme periode året før.

Der arbejdes fortsat med at styrke F&B-segmentet i centret, ligesom Agat Ejendomme arbejder med at opnå mulighed for på længere sigt at udvide ejendommen med ca. 4.000 m² boliger på den eksisterende grund.

BROEN SHOPPING, ESBJERG

Også BROEN Shopping blev medio marts påbudt lukket som følge af en politisk beslutning, hvorefter alene dagligvareenheden, apoteket og enkelte dermed beslægtede butikker holdt åbent. Centret åbnede igen den 11. maj 2020. Besøgstal i centret har siden genåbningen været lidt lavere end i tilsvarende periode i 2019. Omsætningen i centret viser efter genåbningen igen positive takter og ligger over indeks 100 i forhold til samme periode året før.

RINGSTED OUTLET

Ringsted Outlet er et åbent center og har ikke været påbudt lukket som følge af politiske beslutninger. Med baggrund i sikkerhedsmæssige og sundhedsmæssige overvejelser i forhold til både kunder og personale valgte en række af butikkerne dog alligevel at lukke i en periode, men er nu igen åbne for handel. En del af lejekontrakterne indeholder bestemmelser om, at lejen beregnes som en procentdel af omsætningen, og derfor er nettelejen faldet markant i den periode, hvor butikkerne har været lukket.

Det er ledelsens vurdering, at særligt koncernens outletcentre drager nytte af at være åbne centre, hvor der er nem adgang til det fri. Ringsted Outlet har hurtigt genfundet den hidtidige gode udvikling og har hen over de seneste måneder realiseret meget tilfredsstillende vækstrater i både besøgs- og omsætningstal. Der er indgået lejekontrakt med By Malene Birger og Jack & Jones, og udlejningsgraden udgør nu 96 %.

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

GALERIA SANDECJA, NOWY SĄCZ, POLEN

Centret blev lukket ned den 14. marts 2020 som følge af et politisk påbud om at lukke. Alene dagligvareenhed, apotek og dagligvarerelaterede butikker forblev åbne. Centret genåbnede den 4. maj 2020. Det blev i Polen vedtaget ved lov, at udlejer ikke kan opkræve leje i den periode, de enkelte butikker har været tvangslukket, dog mod at lejer til gengæld forpligter sig til at forlænge lejemålets uopsigelighed med en periode svarende til den nedlukkede periode med tillæg af seks måneder. Som følge heraf er nettolejen for dette center minimal i en stor del af 1. kvartal 2020/21. Genåbningen af centret er indtil videre forløbet nogenlunde tilfredsstillende. Dog ligger både besøgstal og omsætningen i centret under indeks 100 i forhold til tilsvarende periode sidste år.



Ringsted Outlet

DEVELOPMENT

Resultat før skat af koncernens development-aktiviteter i 1. halvår 2020/21 udgør DKK -7,8 mio. mod DKK -16,5 mio. i 1. halvår 2019/20. Balancen udgør pr. 31. juli 2020 DKK 283,7 mio., hvilket er på niveau med 31. januar 2020.

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

Agat Ejendomme har efter regnskabsperiodens udløb færdigopført og afleveret en 2.200 m² storbutik udlejet til Harald Nyborg-koncernen. Ejendommen er solgt til private investorer, og overdragelse af ejendommen til køberne har fundet sted i august 2020.

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

Agat Ejendomme oplever aktuelt en pæn fremdrift på flere af koncernens udviklingsprojekter, og ledelsen har tillid til, at koncernens development-aktiviteter kan generere positive resultater de kommende år, dog ikke i indværende regnskabsår, idet flere salg er udskudt som følge af covid-19-pandemien.

DKK mio.	H1 2020/21	H1 2019/20
Omsætning	9,7	42,7
Bruttoresultat	1,3	15,1
Resultat af joint ventures	-1,1	-0,5
Resultat før skat	-7,8	-16,5
	31.7.20	31.1.20
Igangværende og færdige projekter	117,7	102,8
Balancesum	283,7	279,6
Egenkapitalbinding	169,1	152,2

Udviklingen i projektbeholdningen i året, inkl. projekter i joint ventures, er en stigning på DKK 28,6 mio. og kan forklares som følger:

DKK mio.	31.7.20	31.1.20
Færdigopførte projekter	36,3	40,6
Igangværende byggeri	48,1	9,3
Grunde og udviklingsomkostninger	108,1	114,0
I alt	192,5	163,9

PROJEKTER

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

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

Projekt	Agats ejerandel af areal (m ²)	Agats ejerandel	Status
Færdigopførte			
Beddingen 7A, Østre Havn, Aalborg (restlejligheder)	500	50 %	43 ejerlejligheder, hvoraf 39 enheder er solgt og overdraget til køberne. Ud af de tilbageværende fire lejligheder er tre udlejet.
Smedegaarden, Holbæk	1.250	100 %	19 lejligheder, hvoraf syv er solgt og overdraget til køberne. Ud af de resterende 13 lejligheder er syv udlejet.
Igangværende byggeri			
Storbutik, Thisted	2.200	100 %	2.200 m ² storbutik udlejet til Harald Nyborg-koncernen. Byggeriet er afsluttet efter regnskabsperiodens udløb, og lejemålet er afleveret til lejer primo august 2020. Ejendommen er solgt til private investorer, og overdragelse af ejendommen til køberne har fundet sted efter regnskabsperiodens udløb, i august 2020.
Havnehus 2, Østre Havn, Aalborg	2.850	50 %	5.675 m ² boligudlejningsejendom solgt til private investorer. Byggeriet er i gang, og det færdige projekt forventes afleveret til investor i efteråret 2021.
Storbutik, Brønderslev	1.600	100 %	1.600 m ² storbutik udlejet til JYSK. Byggeriet er påbegyndt medio juni 2020, og lejemålet forventes afleveret til lejer i efteråret 2020. Ejendommen er solgt til en privat investor.
Grunde			
SporbyenScandia, Randers	49.500	50 %	Arealet omfatter de tidligere Bombardier togfabrikker og giver mulighed for udvikling af i niveauet 140.000 m ² blandede butikker, boliger, kontorer m.v., hvoraf ca. 41.000 m ² er solgt og overdraget til investorer.
Østre Havn, Aalborg	6.500	50 %	Resterende udviklingspotentiale, primært kontorer.



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

RESTAKTIVITETER

Efter at der i løbet af de første måneder af 2020/21 er afleveret yderligere lejligheder til køberne i Bielany, Warszawa, består de væsentligste aktiviteter under restaktiviteter pr. 31. juli 2020 af drift, udlejning og optimering af koncernens outletcenter Outlet Arena Moravia i Ostrava, Tjekkiet, samt to grunde i Polen og to grunde i Letland.

Resultat før skat af restaktiviteterne i 1. halvår 2020/21 udgør DKK -8,7 mio. mod DKK -19,0 mio. i 1. halvår 2019/20.

Ledelsen arbejder målrettet med drift, udlejning og optimering af Outlet Arena Moravia, der åbnede i november 2018. Outlet Arena Moravia er negativt påvirket af covid-19-pandemien. Outlettet blev lukket ned den 14. marts som følge af en politisk beslutning og genåbnede den 27. april. Driften af outlettet er påvirket af, at lejeindtægterne i nedlukningsperioden har været relativt lave, og at der er anvendt ekstra markedsføringskroner i forbindelse med genåbningen. Herudover har flere lejere benyttet sig af en hjælpepakke, hvor regeringen har ydet kompensation på 50 % af lejen i kalenderårets 2. kvartal, mod at udlejer ydede en rabat på 30 % af lejen.

Det er ledelsens vurdering, at centret aktuelt drager nytte af at være et åbent center, hvor butikkerne har direkte adgang til det fri. Udviklingen i både besøgstal og omsætning i outlettet efter genåbningen er i forhold til sidste år igen positiv, og driften af outlettet i 2. kvartal 2020/21 er noget bedre end i 1. kvartal 2020/21. Udlejningsgraden er forøget til 78 %, og nye lejere er bl.a. Under Armour og Esprit.

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

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

DKK mio.	H1 2020/21	H1 2019/20
Omsætning	54,1	11,6
Bruttoresultat	0,9	-4,5
Omkostninger	6,9	11,1
Resultat før skat	-8,7	-19,0
	31.7.20	31.1.20
Investeringsejendomme og projekter	259,0	262,9
Balancesum	276,4	328,7
Egenkapitalbinding	107,7	84,8

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

DKK mio.	Bogført værdi	Aktivitet
	31.7.20	
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet (Etape 1: 11.700 m ² opført, etape 2: 5.300 m ² ikke påbegyndt)	196,9	Etape 1 åbnede i november 2018 og er 78 % udlejet.
Grund, Bytom, Polen	30,5	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	11,3	Til salg via mægler.
Grund, Ulmana, Riga, Letland	10,1	Til salg via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	6,8	Til salg via mægler.
Øvrige, primært Bielany, Warszawa, Polen	3,4	
Restaktiviteter i alt	259,0	(30.4.20: DKK 259,9 mio.)

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2020 – 31. juli 2020 for Agat Ejendomme A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2020 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2020 – 31. juli 2020.

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

Aalborg, 15. september 2020

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Thorsen
Bestyrelsesformand

Henrik Tonsgaard Heideby
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Michael Bruhn

Karen Birgitte
Mosbech

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	1. halvår 2020/21	1. halvår 2019/20	2. kvartal 2020/21	2. kvartal 2019/20	Hele året 2019/20
Nettoomsætning	4	83,9	82,1	23,9	33,0	340,2
Projektomkostninger		-70,8	-49,7	-16,2	-23,1	-374,3
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		0,0	0,0	0,0	0,0	-55,4
Bruttoresultat		13,1	32,4	7,7	9,9	-89,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		3,0	7,2	3,0	1,7	29,7
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		16,1	39,6	10,7	11,6	-59,8
Andre eksterne omkostninger		3,3	11,8	1,8	8,3	12,3
Personaleomkostninger		15,2	30,5	7,7	17,6	45,7
Resultat før finansiering og afskrivninger		-2,4	-2,7	1,2	-14,3	-117,8
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		2,0	2,7	0,9	1,3	6,5
Resultat af primær drift		-4,4	-5,4	0,3	-15,6	-124,3
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0,0	0,3	0,0	0,1	1,1
Finansielle indtægter		3,2	3,8	1,5	2,4	7,5
Finansielle omkostninger		-17,8	-24,2	-8,5	-12,1	-47,5
Resultat før skat		-19,0	-25,5	-6,7	-25,2	-163,2
Skat af periodens resultat		-0,4	7,9	-0,1	7,4	28,7
Periodens resultat		-18,6	-33,4	-6,6	-32,6	-191,9
RESULTAT PR. AKTIE I DKK						
Resultat pr. aktie (EPS)		-0,2	-0,3	-0,1	-0,3	-2,0
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE						
Periodens resultat		-18,6	-33,4	-6,6	-32,6	-191,9
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:						
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-0,9	-1,8	-0,3	-0,5	-1,4
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		0,0	0,0	0,1	0,0	-1,6
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,2	-1,9	0,1	-2,0	-1,5
Skat af anden totalindkomst		1,3	-0,7	0,6	-0,3	-0,7
Periodens anden totalindkomst		0,6	-4,4	0,5	-2,8	-5,2
Periodens totalindkomst		-18,0	-37,8	-6,1	-35,4	-197,1

BALANCE

DKK mio.	Note	31.7.2020	31.1.2020
Aktiver			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1,7	2,4
Leasingaktiver		2,9	4,9
Materielle aktiver		4,6	7,3
Investeringsjendomme		531,2	531,2
Investeringsjendomme		531,2	531,2
Kapitalandele i joint ventures		251,7	273,2
Kapitalandele i associerede virksomheder		6,9	7,0
Tilgodehavender hos joint ventures		98,7	109,4
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1,3	1,3
Andre værdipapirer og kapitalandele		0,0	3,6
Finansielle aktiver		358,6	394,5
Udsudte skatteaktiver		26,1	24,4
Andre langfristede aktiver		26,1	24,4
Langfristede aktiver		920,5	957,4
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Igangværende og færdige projekter		576,6	566,2
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		13,0	57,0
Tilgodehavender hos joint ventures		22,7	10,8
Tilgodehavende selskabsskat		2,1	3,5
Andre tilgodehavender		10,9	12,6
Periodeafgrænsningsposter		33,4	37,1
Tilgodehavender		82,1	121,0
Andre værdipapirer og kapitalandele		9,4	9,9
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	55,8	59,7
Likvide beholdninger	5	4,3	5,1
Kortfristede aktiver		728,2	761,9
Aktiver		1.648,7	1.719,3

BALANCE

DKK mio.	Note	31.7.2020	31.1.2020
Passiver			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		98,2	98,2
Andre reserver	6	-20,7	-21,3
Overført resultat		462,5	481,1
Egenkapital		540,0	558,0
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter	7	478,7	19,0
Leasingforpligtelser		2,4	3,3
Langfristede forpligtelser		481,1	22,3
Kreditinstitutter	7	469,5	924,6
Leverandørgæld		64,2	96,6
Selskabsskat		5,2	5,2
Hensatte forpligtelser		52,5	52,6
Anden gæld		28,8	49,6
Leasingforpligtelser		2,0	3,4
Periodeafgrænsningsposter		5,4	7,0
Kortfristede forpligtelser		627,6	1.139,0
Forpligtelser		1.108,7	1.161,3
Passiver		1.648,7	1.719,3

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2019	98,2	-16,1	673,0	755,1
Periodens resultat	0,0	0,0	-33,4	-33,4
Periodens anden totalindkomst	0,0	-4,4	0,0	-4,4
Periodens totalindkomst	0,0	-4,4	-33,4	-37,8
Egenkapital pr. 31. juli 2019	98,2	-20,5	639,6	717,3
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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	1. halvår 2020/21	1. halvår 2019/20	Hele året 2019/20
Resultat af primær drift	-4,4	-5,4	-124,3
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-3,0	-7,2	-29,7
Værdireguleringer investeringsejendomme	0,0	0,0	55,4
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	2,2	2,6	6,9
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	0,0	6,9	53,0
Hensatte forpligtelser	0,0	-0,1	51,9
Kursreguleringer	-0,3	-6,8	-10,5
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-11,1	39,5	116,9
Ændringer i tilgodehavender	47,5	1,3	-28,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	24,5	10,0	99,5
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	0,4	7,9	8,6
Investering i joint ventures	0,0	0,0	-11,6
Ændring i deponerings- og sikringskonti	3,6	15,5	43,7
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-55,1	-23,3	-57,6
Pengestrøm fra primær drift	4,3	40,9	174,0
Betalte renter m.v.	-15,4	-27,2	-51,2
Modtagne renter m.v.	2,9	2,9	5,9
Betalt/modtaget selskabsskat	1,4	-3,9	-4,9
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-6,8	12,7	123,8
Køb af materielle anlægsaktiver	0,0	-0,1	-0,1
Salg af materielle anlægsaktiver	0,6	0,1	0,1
Salg af investeringsejendomme	0,0	0,0	12,8
Udlodning fra associerede virksomheder	0,1	0,0	0,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-1,6	-18,0	-9,5
Investering i joint ventures	0,0	-0,2	-0,3
Salg af værdipapirer og kapitalandele	3,8	0,3	0,5
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	2,9	-17,9	3,5
Afdrag på langfristet finansiering	-0,2	0,0	0,0
Optagelse af langfristet finansiering	0,0	0,0	19,0
Optagelse af projektf finansiering	27,6	43,1	0,0
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-21,9	-36,1	-142,6
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-2,3	-2,3	-4,3
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	3,2	4,7	-127,9
Periodens pengestrøm	-0,7	-0,5	-0,6
Likvider, primo	5,1	5,8	5,8
Valutakursregulering af likvider	-0,1	0,0	-0,1
Likvider, ultimo	4,3	5,3	5,1

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 1. februar 2020 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2020 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Den i delårsregnskabet anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2019/20. Regnskabspraksis er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. For en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis henvises til Agat Ejendomes årsrapport for 2019/20.

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.

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

De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2019/20, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har tre forretningsområder, som omfatter:

- Ejendomsportefølje
- Development-aktiviteter
- Restaktiviteter

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

Ejendomsporteføljen omfatter koncernens danske investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme i drift samt det polske shoppingcenter Galeria Sandecja i Nowy Sącz.

Koncernens development-aktiviteter omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark. Herudover indgår udvikling af fast ejendom i Sverige indtil 1. juli 2019 i sammenligningsåret, hvorefter de svenske aktiviteter indgår i restaktiviteter.

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

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Restaktivi- teter	I alt
31.7.2020				
Nettoomsætning	20,1	9,7	54,1	83,9
Bruttoresultat	10,9	1,3	0,9	13,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	4,1	-1,1	0,0	3,0
Omkostninger	5,6	8,0	6,9	20,5
Resultat af primær drift	9,4	-7,8	-6,0	-4,4
Finansieringsudgifter, netto	-11,9	0,0	-2,7	-14,6
Resultat før skat	-2,5	-7,8	-8,7	-19,0
Investeringsejendomme	531,2	0,0	0,0	531,2
Igangværende og færdige ejendomme/projekter	199,9	117,7	259,0	576,6
Segmentaktiver	1.088,6	283,7	276,4	1.648,7
Segmentforpligtelser	825,4	114,6	168,7	1.108,7
31.7.2019				
Nettoomsætning	27,8	42,7	11,6	82,1
Bruttoresultat	21,8	15,1	-4,5	32,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	6,6	-0,5	1,1	7,2
Omkostninger	3,1	30,8	11,1	45,0
Resultat af primær drift	25,3	-16,2	-14,5	-5,4
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	0,3	0,0	0,3
Finansieringsudgifter, netto	-15,3	-0,6	-4,5	-20,4
Resultat før skat	10,0	-16,5	-19,0	-25,5
Investeringsejendomme	561,8	0,0	13,2	575,0
Igangværende og færdige ejendomme/projekter	228,0	135,8	345,1	708,9
Segmentaktiver	1.219,6	342,6	426,3	1.988,5
Segmentforpligtelser	853,1	119,3	298,8	1.271,2

NOTE 4. OMSÆTNING

DKK mio.	1. halvår 2020/21	1. halvår 2019/20
Salg af projekter og ejendomme	55,2	15,6
Salgsværdi af årets produktion på kontrakter med løbende indregning	0,0	30,1
Salg af tjenesteydelser	3,3	3,3
Lejeindtægter	25,4	33,1
I alt	83,9	82,1

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

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
1. halvår 2020/21:			
Lejeindtægter	19,2	0,0	19,2
Salg af tjenesteydelser	0,9	0,0	0,9
Ejendomsportefølje i alt	20,1	0,0	20,1
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
Lejeindtægter	5,4	0,0	5,4
Salg af tjenesteydelser	1,7	0,0	1,7
Restaktiviteter i alt	7,1	47,0	54,1
Nettoomsætning i alt	28,7	55,2	83,9

1. halvår 2019/20:			
Lejeindtægter	25,9	0,0	25,9
Salg af tjenesteydelser	1,9	0,0	1,9
Ejendomsportefølje i alt	27,8	0,0	27,8
Salg af projekter	30,1	11,8	41,9
Lejeindtægter	0,5	0,0	0,5
Salg af tjenesteydelser	0,3	0,0	0,3
Development i alt	30,9	11,8	42,7
Salg af projekter	0,0	3,8	3,8
Lejeindtægter	6,7	0,0	6,7
Salg af tjenesteydelser	1,1	0,0	1,1
Restaktiviteter i alt	7,8	3,8	11,6
Nettoomsætning i alt	66,5	15,6	82,1

NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER

DKK mio.	31.7.2020	31.1.2020
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	4,3	5,1
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	29,0	86,3
I alt	33,3	91,4
Deponerede midler til senere frigivelse	55,8	59,7
Likviditetsreserve i alt	89,1	151,1

NOTE 6. ANDRE RESERVER

DKK mio.	Reserve for værdireg. af fin. aktiver	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2019	-0,1	-2,5	-13,5	-16,1
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-1,7	-1,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	-1,9	0,0	-1,9
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-0,7	-0,7
Anden totalindkomst i alt	0,0	-1,9	-2,5	-4,4
Andre reserver pr. 31. juli 2019	-0,1	-4,4	-16,0	-20,5
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

NOTE 7. FINANSIERING

Finansieringen i Sillebroen Shopping, Frederikssund, skulle oprindeligt indfries i efteråret 2020, men er i marts 2020 forlænget til 30. september 2023, hvorfor der er foretaget en reklassifikation af lånet fra kortfristede til langfristede gældsforpligtelser.

NOTE 8. ÆNDRINGER I EVENTUALAKTIVER OG EVENTUALFORPLIGTELSE

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

NOTE 9. DAGSVÆRDIHIERARKI FOR INVESTERINGSEJENDOMME OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Anvendt regnskabspraksis, værdiansættelsesmetoder og følsomheder vedrørende dagsværdimålingen af investeringsejendomme er uændrede i forhold til koncernens årsrapport 2019/20.

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

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

Der er ikke sket ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder, som i væsentlig grad påvirker de informationer vedrørende finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, som fremgår af koncernens årsrapport 2019/20.

NOTE 10. 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.	31.7.2020	31.1.2020	31.7.2019
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelshonorar	0,8	1,6	0,8
Vederlag m.v., direktion	2,3	5,7	3,4
Joint ventures:			
Honorarindtægter	1,5	10,3	2,6
Renteindtægter	2,7	5,3	2,5
Garantiprovision	0,0	0,2	0,2
Tilgodehavender (saldo)	121,4	120,2	129,3
Associerede virksomheder:			
Honorarindtægter	0,1	0,1	0,0
Renteindtægter	0,0	0,1	0,0
Tilgodehavender (saldo)	1,3	1,3	1,3

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2020. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i 1. halvår 2020/21 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (H1 2019/20: DKK 0 mio.).

NOTE 11. BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Som nævnt i ledelsesberetningen er Agat Ejendomme negativt påvirket af den nuværende covid-19-pandemi. Genåbningen af koncernens shoppingcentre og outletcentre er forløbet tilfredsstillende, men der er risiko for, at sygdomsudbruddet, herunder en genoplussen heraf, vil kunne få yderligere negative konsekvenser for koncernen end allerede forventet. Der er ikke herudover efter regnskabsperiodens udløb indtrådt væsentlige begivenheder, som kan påvirke koncernens finansielle stilling.