

DELÅRSRAPPORT 1. KVARTAL 2019/20

For perioden 1.2.2019-30.4.2019

11. juni 2019

agat
ejendomme

Agat Ejendomme A/S
Vestre Havnepromenade 7
9000 Aalborg
Danmark

CVR-nr. 24256782
www.agat.dk

RESUMÉ

Resultater i første kvartal 2019/20

Resultat før skat i 1. kvartal 2019/20 udgør DKK -0,3 mio. mod DKK -5,9 mio. i 1. kvartal 2018/19. Resultat efter skat udgør DKK -0,8 mio. mod DKK -8,9 mio. i samme periode året før.

Resultat før skat af ejendomsporteføljen bidrager positivt med DKK 5,2 mio. Driften af koncernens ejendomsportefølje har i 1. kvartal 2019/20 genereret et afkast på 4,7 % i forhold til bogført værdi af ejendommene. Det er som forventet på niveau med det realiserede afkast i 2018/19.

Resultat før skat af development-aktiviteterne udgør DKK -2,3 mio., mens resultat før skat af restaktiviteterne udgør DKK -3,2 mio., primært som følge af en fortsat høj, men nødvendig omkostningsbase.

Balancen udgør pr. 30. april 2019 DKK 2.010,5 mio. mod DKK 2.038,2 mio. pr. 31. januar 2019. Koncernens egenkapital udgør DKK 752,7 mio. mod DKK 755,1 mio. pr. 31. januar 2019 og svarer til en soliditet på 37,4 %.

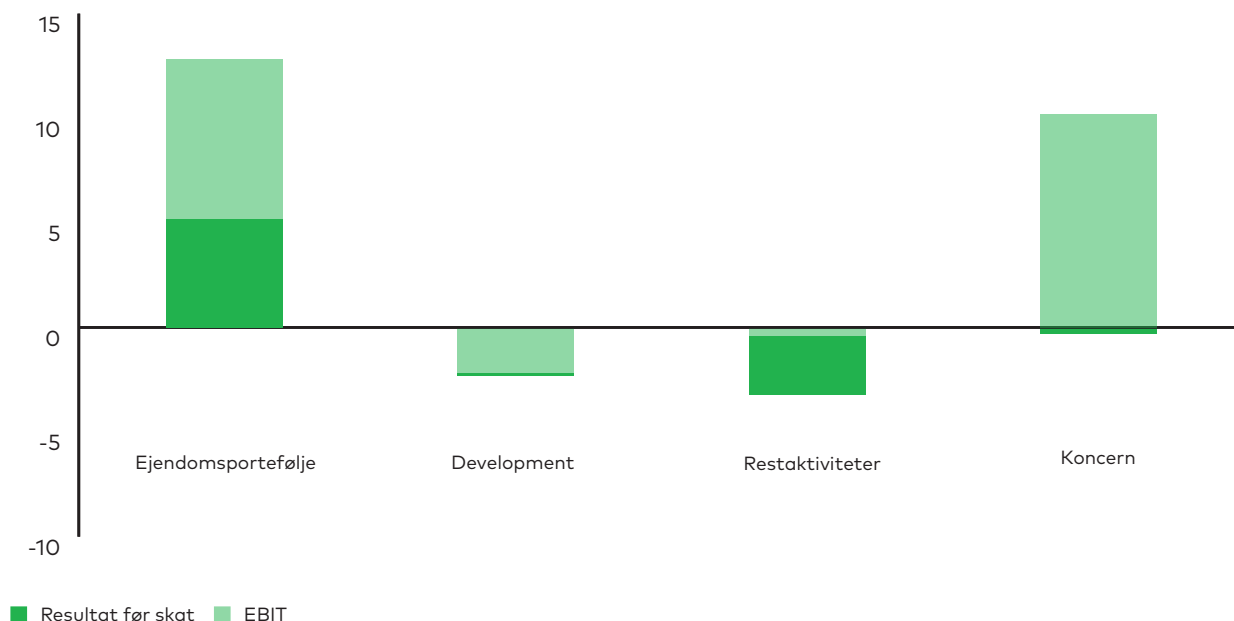
Forventninger til 2019/20

Ledelsen forventer fortsat for regnskabsåret 2019/20 et koncernresultat før skat på DKK 20-30 mio.

Ny identitet

Som et naturligt led i det strategiskifte, som bestyrelsen vedtog i januar 2019, blev det på den ordinære generalforsamling i april 2019 besluttet at ændre navn for selskabet. TK Development A/S er skiftet ud til fordel for Agat Ejendomme A/S, der skal afspejle det strategiske fokus på at drive et ejendomsselskab med tilhørende development-aktiviteter.

Indtjening i 1. kvartal 2019/20, DKK mio.



Kontaktdetaljer:
Adm. direktør Søren Kempf Holm
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 koncernregnskabet note 3, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2018/19.

Hoved- og nøgletal for koncernen

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

DKK mio.	1. kvartal 2019/20	1. kvartal 2018/19	Hele året 2018/19
Hovedtal			
Nettoomsætning	49,1	81,5	753,2
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,0	-15,0	-15,0
Bruttoresultat	22,5	-2,7	-71,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	5,5	20,0	35,4
Resultat af primær drift (EBIT)	10,2	-2,9	-122,8
Finansiering, m.v.	-10,7	-3,0	-27,8
Resultat før skat og nedskrivninger m.v.	-0,3	-5,3	18,1
Resultat før skat	-0,3	-5,9	-148,6
Periodens resultat	-0,8	-8,9	-156,3
Periodens totalindkomst	-2,4	-14,4	-172,1
Samlet balance	2.010,5	2.195,4	2.038,2
Investeringsejendomme	575,0	13,2	595,1
Projektportefølje	727,7	1.506,8	749,7
Egenkapital	752,7	912,8	755,1
Periodens pengestrøm	-2,9	4,2	1,0
Netto rentebærende gæld, ultimo	881,6	933,6	900,7
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning (ROE)*)	-0,4 %	-3,9 %	-18,6 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	37,4 %	41,6 %	37,0 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	7,7	9,3	7,7
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,6	0,8	0,6
Antal aktier, ultimo	98.153.335	98.153.335	98.153.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,0	-0,1	-1,6
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	4,4	7,1	4,6

*) omregnet til helårsbasis.

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

For definition af nøgletal henvises til koncernens årsrapport 2018/19, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

KONCERNEN

Resultat

Omsætningen er i 1. kvartal 2019/20 realiseret med DKK 49,1 mio. mod DKK 81,5 mio. i samme periode året før. Omsætningen varierer fra år til år i forhold til hvilke projekter, der afleveres til investorer.

Bruttoresultatet udgør i 1. kvartal 2019/20 DKK 22,5 mio. mod DKK -2,7 mio. i 1. kvartal 2018/19, som var påvirket af en negativ værdiregulering på DKK 15 mio. af koncernens tyske investeringsejendom.

Resultat af joint ventures udgør DKK 5,5 mio. mod DKK 20,0 mio. i 1. kvartal 2018/19, som var positivt påvirket af en tilbageført nedskrivning på DKK 15 mio. vedrørende Ringsted Outlet.

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

Personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger udgør i 1. kvartal 2019/20 DKK 16,4 mio. mod DKK 19,8 mio. i samme periode året før. Faldet i omkostningerne er bl.a. en konsekvens af den organisationstilpasning, der blev gennemført i januar 2019. Den fulde omkostningsbesparelse efter afvikling af aktiviteter uden for Danmark og Sverige forventes fortsat at udgøre min. DKK 25 mio. p.a.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK -10,7 mio. mod DKK -3,0 mio. i samme periode året før. I 1. kvartal 2018/19 indgår en positiv dagsværdiregulering af andre værdipapirer og kapitalandele på DKK 6,3 mio.

Resultat før skat i 1. kvartal 2019/20 udgør DKK -0,3 mio. mod DKK -5,9 mio. i 1. kvartal 2018/19. Resultat efter skat udgør DKK -0,8 mio. mod DKK -8,9 mio. i 1. kvartal 2018/19.

Balance

Balancen udgør pr. 30. april 2019 DKK 2.010,5 mio. mod DKK 2.038,2 mio. pr. 31. januar 2019. Der er ikke i regnskabsperioden sket væsentlige ændringer i sammensætningen af balancen, og enkelte udvalgte balanceposter er derfor alene kommenteret kort.

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

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 30. april 2019 DKK 447,0 mio. mod DKK 451,1 mio. pr. 31. januar 2019.

Udskudte skatteaktiver er på niveau med 31. januar 2019 og udgør DKK 50,2 mio. De udskudte skatteaktiver vedrører koncernens danske og svenske aktiviteter, idet koncernens øvrige udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Igangværende og færdige ejendomme og projekter er faldet med DKK 22,0 mio. i forhold til 31. januar 2019 og udgør pr. 30. april 2019 DKK 727,7 mio. Faldet er primært en følge af aflevering af et projekt i Sverige til investor.

Koncernens egenkapital udgør pr. 30. april 2019 DKK 752,7 mio. mod DKK 755,1 mio. pr. 31. januar 2019. Soliditeten udgør 37,4 % mod 37,0 % pr. 31. januar 2019.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 30. april 2019 DKK 1.257,8 mio. mod DKK 1.283,1 mio. pr. 31. januar 2019 og er dermed reduceret med DKK 25,3 mio., hvoraf DKK 24,3 mio. er reduktion af gæld til kreditinstitutter.

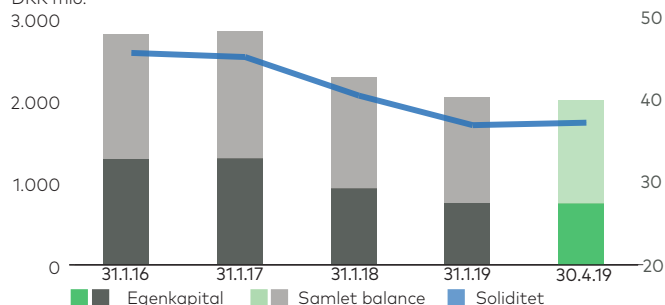
Pengestrømme

Periodens pengestrømme udgør DKK -2,9 mio. mod DKK 4,2 mio. i samme periode året før.

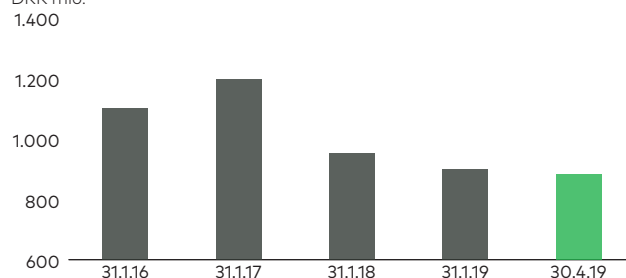
Pengestrømme fra driftsaktivitet er positive med DKK 27,8 mio. I perioden er pengebindingen i projekter reduceret som følge af aflevering af projekter, og herudover har Agat Ejendomme modtaget udlodning af udbytte fra joint ventures (Q1 2018/19: positive med DKK 73,4 mio.).

Pengestrømme fra investeringsaktivitet er negative med DKK 5,8 mio. primært som følge af øgede tilgodehavender hos joint ventures (Q1 2018/19: positive med DKK 0,3 mio.).

Egenkapital, balance og soliditet
DKK mio.



Netto rentebærende gæld
DKK mio.



Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er negative med DKK 24,9 mio. som en kombination af optagelse af projektfinsiering til igangværende projekter og nedbringelse af mellemværender med kreditinstitutter i øvrigt (Q1 2018/19: negative med DKK 69,5 mio.).

Finansielle forhold

Udviklingen i likviditeten er fortsat positiv. De samlede driftskreditrammer i koncernen udgør DKK 150 mio. men forventes nedbragt i løbet af indeværende regnskabsår som et led i ledelsens ønske om alene at arbejde med projekt- og egenkapitalfinansiering.

Netto rentebærende gæld udgør pr. 30. april 2019 DKK 881,6 mio. mod DKK 900,7 mio. pr. 31. januar 2019. Projektkreditter indfries inden forfald i forbindelse med aflevering af de pågældende projekter til investorer eller søges forlænget. I et af koncernens polske projekter udløber finansieringen medio 2019. Denne finansiering er søgt forlænget, og forhandlinger herom er i gang. Der kan være risiko for, at kreditgivende pengeinstitut i genforhandlingen ønsker finansieringen nedbragt eller underlagt skærpede krav til covenants.

Forventninger til 2019/20

Ledelsen forventer fortsat for regnskabsåret 2019/20 et koncernresultat før skat på DKK 20-30 mio.

Resultatforventningen er baseret på ledelsens forventninger til driften af ejendomsporteføljen og forventninger til konkrete development-projekter, herunder tidsmæssige forventninger.

Risikoforhold

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i årsrapporten 2018/19, hvortil der henvises.

Bestyrelsen

På selskabets ordinære generalforsamling i april 2019 blev de fire hidtidige bestyrelsesmedlemmer genvalgt, og Karen Mosbech blev indvalgt som nyt medlem til bestyrelsen. Bestyrelsen er konstitueret med Peter Thorsen som formand og Henrik Heideby som næstformand.

Ny identitet

Som et naturligt led i det strategiske skifte, som bestyrelsen vedtog i januar 2019, blev det på den ordinære generalforsamling i april 2019 besluttet at ændre navn for selskabet. TK Development A/S er skiftet ud til fordel for Agat Ejendomme A/S, der skal afspejle det strategiske fokus på at drive et ejendomsselskab med tilhørende development-aktiviteter.



RETAILPARK SÖDERTALJE, SVERIGE

Agat Ejendomme har afleveret en 8.100 m² fuldt udlejet retailpark til investor

EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat udgør i 1. kvartal 2019/20 DKK 5,2 mio. mod DKK 18,2 i 1. kvartal 2018/19, som var positivt påvirket af en tilbageført nedskrivning vedrørende Ringsted Outlet på DKK 15 mio.

Driften af koncernens ejendomsportefølje er på niveau med samme periode året før og har i 1. kvartal 2019/20 genereret et afkast på 4,7 % (årsbasis) i forhold til bogført værdi af ejendommene. Dette er som forventet på niveau med det realiserede afkast i 2018/19.

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

DKK mio.	Q1 2019/20	Q1 2018/19
Nettolejeindtægter	10,7	12,1
Bruttoresultat i øvrigt	0,3	0,6
Bruttoresultat i alt	11,0	12,7
Resultat joint ventures	3,4	18,6
Omkostninger	1,6	2,5
Finansieringsudgifter, netto	-7,6	10,6
Resultat før værdireguleringer og skat	5,2	3,2
Resultat før skat	5,2	18,2
Afkast drift ejendomme ift. bogført værdi	4,7 %	4,7 %
	30.4.19	31.1.19
Balancesum	1.209,9	1.207,7
Egenkapitalbinding	400,6	380,9

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 30. april 2019 DKK 1.376,6 mio. fordelt således:

DKK mio.	30.4.19	31.1.19
Investeringsejendomme (I)	561,8	561,8
Færdigopførte ejendomme (F)	227,8	227,8
Ejendomme i joint ventures	587,0	583,4
I alt	1.376,6	1.373,0
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shoppingcentre o. lign.	87,6 %	87,6 %
Retail i øvrigt	3,5 %	3,5 %
Parkeringsfaciliteter m.v.	8,9 %	8,9 %

Segmentfordelingen er udtryk for, at porteføljen er opstartet med primært koncernens danske shoppingcentre, herunder Sillebroen Shopping og ejerandelene i BROEN Shopping og Ringsted Outlet.

Ejendomsporteføljen består pr. 30. april 2019 af følgende ejendomme fordelt på i alt 126.300 m²:

Ejendom	Areal i m ²	Ejerandel	Klassifikation	Aktuel udlejningsgrad	Kundetal (YTD 2019-2018)	Omsætn. i centret (YTD 2019-2018)
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	I	94 %	●	●
BROEN Shopping, Esbjerg	32.800	35 %	I (joint venture)	94 %	●	●
Ringsted Outlet	13.200	50 %	F (joint venture)	93 %	●	●
Amerika Plads, p-kælder	32.000	50 %	F (joint venture)	n/a	-	-
Retailpark, Aabenraa	3.200	100 %	F	81 %	-	-
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	F	100 %	-	-
Galeria Sandecja, Nowy Sącz	17.500	100 %	F	99 %	●	●

Ringsted Outlet fortsætter den meget positive udvikling, som centret nu har oplevet igennem flere år. Der arbejdes samtidig med at sikre myndighedsforholdene til en mulig udvidelse af centret, og lokalplanarbejdet til brug herfor er igangsat.

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

I relation til Galeria Sandecja i Nowy Sącz, Polen, er genforhandling af en række lejekontrakter, hvor lejeres bindinger i forhold til uopsigelse udløber i 2019, påbegyndt. Lovmæssige restriktioner for bl.a. shoppingcentre for at holde åbent om søndagen har betydet faldende besøgstal. Ledelsen noterer dog med tilfredshed, at omsætningen i centret trods disse restriktioner alligevel stiger.

DEVELOPMENT

Resultat før skat i 1. kvartal 2019/20 udgør DKK -2,3 mio. mod DKK -4,6 mio. i 1. kvartal 2018/19.

I resultatet indgår, at Agat Ejendomme har afleveret en retailpark i Södertälje på 8.100 m² til investor. Projektet er fuldt udlejet. Lejerne er bl.a. Willy's (dagligvarebutik), Lager 157 og en fitnesskæde. Projektet er solgt til Svenska Handelsfastigheter, og salget er sket på basis af forward funding, hvor Svenska Handelsfastigheter har betalt for projektet i takt med projektets opførelse. Avancen ved salg er indregnet løbende efter produktionsmetoden, og derfor indgår alene en mindre del af avancen i 1. kvartal 2019/20.

Herudover er der solgt flere lejligheder på Beddingen 7, Østre Havn, Aalborg.

Balancen er faldet fra DKK 371,6 mio. pr. 31. januar 2019 til DKK 350,6 mio. pr. 30. april 2019. Faldet kan primært henføres til aflevering af projekter, bl.a. aflevering af Södertälje, Sverige.

DKK mio.	Q1 2019/20	Q1 2018/19
Omsætning	27,8	65,0
Bruttoresultat	8,5	-0,4
Resultat af joint ventures	1,1	1,4
Resultat før skat	-2,3	-4,6
	30.4.19	31.1.19
Igangværende og færdige projekter	130,6	147,0
Balancesum	350,6	371,6
Egenkapitalbinding	217,0	237,6

Igangværende og færdige projekter er faldet med DKK 16,4 mio. i forhold til 31. januar 2019. Udviklingen, inkl. projekter i joint ventures, er et fald på DKK 20,7 mio. og kan forklares som følger:

DKK mio.	30.4.19	31.1.19
Færdigopførte projekter	35,9	42,5
Igangværende byggeri	37,8	57,0
Grunde og udviklingsomkostninger	120,3	115,2
I alt	194,0	214,7

Projekter

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

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

Projekt	Agats ejerandel af areal (m ²)	Agats ejerandel	
Færdigopførte			
Strædet, Køge (restlejligheder)	1.000	100 %	Lejlighederne var indflytningsklare i foråret 2018. Der er 8 lejligheder tilbage. Lejlighederne søges p.t. lejet ud, og det forventes, at lejlighederne vil overgå til koncernens ejendomsportefølje i Q2 2019/20.
Beddingen 7A, Østre Havn, Aalborg (restlejligheder)	500	50 %	7.000 m ² ejerboliger, i alt 43 lejligheder, var indflytningsklare ultimo 2018. 38 af enhederne er solgt.
Igangværende byggeri			
Beddingen 5, Østre Havn, Aalborg	3.050	50 %	6.100 m ² udlejningsboliger. Betinget solgt til et privat ejendomsselskab, som selv forestår udlejningen. Byggeriet forventes færdigt ultimo 2019. Avancen ved salg indregnes efter produktionsmetoden.
Smedegaarden, Holbæk	3.200	100 %	1.300 m ² dagligvareenhed udlejet til Salling Group og betinget solgt til ATP-Ejendomme A/S. 1.900 m ² boliger, hvor forhåndssalg er påbegyndt. Byggeriet forventes færdigt ultimo 2019.
Grunde			
SporbyenScandia, Randers	54.750	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. 30.000 m ² er solgt og overdraget til investorer.
Østre Havn, Aalborg	8.950	50 %	Forhandlinger med en privat investor om en udlejningsejendom på ca. 4.900 m ² .

RESTAKTIVITETER

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

Resultat før skat i 1. kvartal 2019/20 udgør DKK -3,2 mio. mod DKK -19,5 mio. i 1. kvartal 2018/19, som bl.a. var påvirket af en negativ værdiregulering af koncernens tyske investeringsejendom på DKK 15 mio. Aktiviteterne nødvendiggør fortsat en relativt stor omkostningsbase, som ikke kan dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Omkostningerne forventes i 2019/20 at udgøre i niveauet DKK 17 mio., hvorefter de forventes at være kraftigt faldende frem mod 2021/22.

Bogført værdi af projekterne udgør pr. 30. april 2019 DKK 382,5 mio. mod DKK 388,1 mio. pr. 31. januar 2019. Projekter med en bogført værdi på DKK 291,3 mio. er betinget solgt.

DKK mio.	Q1 2019/20	Q1 2018/19
Omsætning	7,8	1,9
Bruttoresultat	3,0	-15,0
Resultat før skat	-3,2	-19,5
	30.4.19	31.1.19
Investeringsejendomme og projekter	382,5	388,1
Balancesum	450,0	458,9
Egenkapitalbinding	135,1	136,6

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

	Bogført værdi 30.4.19	Aktivitet
Boligprojekt under opførelse, Bielany, Warszawa	77,8	Byggeri af etape 4 på 12.500 m ² forventes færdigt i efteråret 2019. 92 % af de 227 boligenheder er forhåndssolgt (Q4 2018/19: 86 %). Koncernen står naturligvis ved de garantier, der stilles over for køberne af ejerlejlighederne i projektet. De stillede garantier bakkes op af tilsvarende garantier fra den udførende entreprenør.
Grund, Bytom	30,5	Betinget solgt. Due dilligence pågår. Handlen effektueres, hvis betingelserne herfor er opfyldt.
Grund, Sosnowiec	6,9	Dialog med mulig køber.
Øvrige	1,9	
Polen i alt	117,1	
Grund, Prag	27,5	Dialog med mulig køber.
Outlet Arena Moravia, Ostrava (Etape 1: 11.700 m ² opført, etape 2: 5.300 m ² ikke påbegyndt)	203,3	Etape 1 åbnede i november 2018 og er 77 % udlejet. Betinget solgt til CPI Property Group. Betingelserne relaterer sig primært til opnåelse af en vis udlejningsgrad og myndighedstilladelse til bl.a. en ekstra tilkørselsvej. Betingelserne, som Agat Ejendomme i et vist omfang ikke selv kontrollerer opfyldelsen af, er endnu ikke opfyldt.
Tjekkiet i alt	230,8	
Grund, Ulmana, Riga	10,1	Sat til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga	11,3	Udlejning pågår.
Letland i alt	21,4	
Investeringsejendom, Lüdenscheid	13,2	Til salg.
Tyskland i alt	13,2	
Restaktiviteter i alt	382,5	

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2019 – 30. april 2019 for Agat Ejendomme A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden 1. februar 2019 – 30. april 2019.

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

Aalborg, 11. juni 2019

DIREKTIONEN

Søren Kempf Holm
Adm. direktør, CEO

Robert Andersen
Direktør

BESTYRELSEN

Peter Thorsen
Bestyrelsesformand

Henrik Tonsgaard Heideby
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Michael Bruhn

Karen Birgitte Mosbech

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	1. kvartal 2019/20	1. kvartal 2018/19	Hele året 2018/19
Nettoomsætning	4	49,1	81,5	753,2
Projektomkostninger		-26,6	-69,2	-809,8
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		0,0	-15,0	-15,0
Bruttoresultat		22,5	-2,7	-71,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		5,5	20,0	35,4
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		28,0	17,3	-36,2
Andre eksterne omkostninger		3,5	5,8	20,9
Personaleomkostninger		12,9	14,0	64,3
I alt		16,4	19,8	85,2
Resultat før finansiering og afskrivninger		11,6	-2,5	-121,4
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		1,4	0,4	1,4
Resultat af primær drift		10,2	-2,9	-122,8
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0,2	0,0	2,0
Finansielle indtægter		1,4	8,9	24,9
Finansielle omkostninger		-12,1	-11,9	-52,7
I alt		-10,5	-3,0	-25,8
Resultat før skat		-0,3	-5,9	-148,6
Skat af periodens resultat		0,5	3,0	7,7
Periodens resultat		-0,8	-8,9	-156,3
RESULTAT PR. AKTIE I DKK				
Resultat pr. aktie (EPS)		0,0	-0,1	-1,6
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE				
Periodens resultat		-0,8	-8,9	-156,3
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-1,3	-4,4	-15,7
Værdiregulering af finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindkomst		0,0	0,0	-0,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,1	0,1	0,2
Skat af anden totalindkomst		-0,4	-1,2	-0,2
Periodens anden totalindkomst		-1,6	-5,5	-15,8
Periodens totalindkomst		-2,4	-14,4	-172,1

BALANCE

DKK mio.	Note	30.4.2019	31.1.2019
Aktiver			
Langfristede aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3,1	3,3
Leasingaktiver		8,8	0,0
Materielle aktiver		11,9	3,3
Investeringsejendomme		575,0	575,0
Investeringsejendomme		575,0	575,0
Kapitalandele i joint ventures		327,2	332,4
Kapitalandele i associerede virksomheder		6,0	5,9
Tilgodehavender hos joint ventures		103,0	115,4
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1,3	1,3
Andre værdipapirer og kapitalandele		3,9	4,1
Finansielle aktiver		441,4	459,1
Udsudte skatteaktiver		50,2	48,2
Andre langfristede aktiver		50,2	48,2
Langfristede aktiver		1.078,5	1.085,6
Kortfristede aktiver			
Igangværende og færdige projekter			
		727,7	749,7
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		26,5	30,1
Tilgodehavender hos joint ventures		16,8	3,3
Tilgodehavende selskabsskat		2,0	2,2
Andre tilgodehavender		14,9	13,5
Periodeafgrænsningsposter		34,3	34,6
Tilgodehavender		94,5	83,7
Andre værdipapirer og kapitalandele		10,3	10,3
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	96,6	103,1
Likvide beholdninger	5	2,9	5,8
Kortfristede aktiver		932,0	952,6
Aktiver		2.010,5	2.038,2

BALANCE

DKK mio.	Note	30.4.2019	31.1.2019
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital		98,2	98,2
Andre reserver	6	-17,7	-16,1
Overført resultat		672,2	673,0
Egenkapital		752,7	755,1
Forpligtelser			
Kreditinstitutter		480,0	480,0
Leasingforpligtelser		4,6	0,0
Langfristede forpligtelser		484,6	480,0
Kreditinstitutter		563,3	587,6
Forudbetalinger fra kunder		2,4	0,0
Leverandørgæld		153,5	163,2
Selskabsskat		2,6	2,8
Hensatte forpligtelser		0,6	0,7
Anden gæld		39,0	42,3
Leasingforpligtelser		4,2	0,0
Periodeafgrænsningsposter		7,6	6,5
Kortfristede forpligtelser		773,2	803,1
Forpligtelser		1.257,8	1.283,1
Passiver		2.010,5	2.038,2

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapi- tal i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2018	98,2	-0,3	824,9	922,8
Effekt af implementering af IFRS 15	0,0	0,0	4,4	4,4
Periodens resultat	0,0	0,0	-8,9	-8,9
Periodens anden totalindkomst	0,0	-5,5	0,0	-5,5
Periodens totalindkomst	0,0	-5,5	-8,9	-14,4
Egenkapital pr. 30. april 2018	98,2	-5,8	820,4	912,8
Egenkapital pr. 1. februar 2019	98,2	-16,1	673,0	755,1
Periodens resultat	0,0	0,0	-0,8	-0,8
Periodens anden totalindkomst	0,0	-1,6	0,0	-1,6
Periodens totalindkomst	0,0	-1,6	-0,8	-2,4
Egenkapital pr. 30. april 2019	98,2	-17,7	672,2	752,7

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	1. kvartal 2019/20	1. kvartal 2018/19	Hele året 2018/19
Resultat af primær drift	10,2	-2,9	-122,8
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-5,5	-20,0	-35,4
Værdireguleringer investeringsejendomme	0,0	15,0	15,0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1,5	0,2	1,0
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	0,0	0,6	109,7
Hensatte forpligtelser	-0,1	1,6	0,0
Kursreguleringer	-5,0	1,2	1,1
Ændringer i investeringer i projekter, m.v.	26,6	5,2	76,6
Ændringer i tilgodehavender	2,4	28,5	27,4
Modtaget udlodning fra joint ventures	10,0	0,0	0,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	4,7	0,2	13,4
Salg af joint ventures	0,0	0,0	9,1
Investering i joint ventures	0,0	-1,2	-5,7
Ændring i deponerings- og sikringskonti	6,4	51,4	18,3
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-7,1	5,8	91,8
Pengestrøm fra primær drift	44,1	85,6	199,5
Betalte renter, m.v.	-14,4	-13,6	-60,6
Modtagne renter, m.v.	1,4	2,0	9,2
Betalt selskabsskat	-3,3	-0,6	-5,5
Pengestrøm fra driftsaktivitet	27,8	73,4	142,6
Køb af materielle anlægsaktiver	0,0	-0,6	-0,7
Salg af materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,1
Udlodning fra associerede virksomheder	0,0	1,2	1,2
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-5,7	-0,2	8,0
Investering i joint ventures	-0,2	-0,2	-0,8
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,1	0,1	0,5
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-5,8	0,3	8,3
Optagelse af projektf finansiering	5,7	24,7	121,3
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-29,4	-94,2	-271,2
Leasingbetalinger	-1,2	0,0	0,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-24,9	-69,5	-149,9
Periodens pengestrøm	-2,9	4,2	1,0
Likvider, primo	5,8	4,8	4,8
Likvider, ultimo	2,9	9,0	5,8

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

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

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

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

Regnskabspraksis er, bortset fra ovenstående, uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2018/19. Regnskabspraksis er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. For en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis henvises til Agat Ejendommens årsrapport for 2018/19.

Der er i forhold til første kvartal 2018/19 sket en ændring i sammensætningen af segmenter. Bestyrelsen besluttede i januar 2019 at ændre strategi og arbejde med opbygning af en ejendomsportefølje frem for salg af koncernens færdigopførte ejendomme i drift. Koncernens danske og polske færdigopførte ejendomme, der tidligere var klassificeret som afviklingsaktiviteter indgår nu i koncernens ejendomsportefølje. Som følge heraf har koncernen nu følgende forretningsområder: ejendomsportefølje, development-aktiviteter og restaktiviteter mod tidligere development-aktiviteter og afviklingsaktiviteter. Sammenligningstal for Q1 2018/19 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Påvirkning af implementeringen af IFRS 16 på delårsperiodens tal:

DKK mio.	Tidligere praksis	Effekt af IFRS 16	Ny praksis
Andre eksterne omkostninger	-4,7	1,2	-3,5
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver	-0,3	-1,1	-1,4
Resultat af primær drift	10,3	0,1	10,2
Finansiering i alt	-10,6	-0,1	-10,7
Resultat før skat	-0,3	-0,0	-0,3
Periodens resultat	-0,8	-0,0	-0,8
Periodens totalindkomst	-2,4	-0,0	-2,4
	Tidligere praksis	Effekt af IFRS 16	Ny praksis
Balance pr. 30.4.2019			
Leasingaktiver	0,0	8,8	8,8
Aktiver i alt	2.001,7	8,8	2.010,5
Egenkapital	752,7	-0,0	752,7
Leasingforpligtelser, langfristede	0,0	4,6	4,6
Leasingforpligtelser, kortfristede	0,0	4,2	4,2
Passiver i alt	2.001,7	8,8	2.010,5

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

NOTE 2. REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER

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

NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER

Der er i forhold til Q1 2018/19 sket en ændring i sammensætningen af segmenter. Bestyrelsen besluttede i januar 2019 at ændre strategi og som følge heraf har koncernen nu tre forretningsområder, som omfatter:

- Ejendomsportefølje
- Development-aktiviteter
- Restaktiviteter

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

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

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

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

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Rest- aktiviteter	I alt
30.4.2019				
Nettoomsætning	13,5	27,8	7,8	49,1
Bruttoresultat	11,0	8,5	3,0	22,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	3,4	1,1	1,0	5,5
Omkostninger	1,6	11,8	4,4	17,8
Resultat af primær drift	12,8	-2,2	-0,4	10,2
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	0,2	0,0	0,2
Finansieringsudgifter, netto	7,6	0,3	2,8	10,7
Resultat før skat	5,2	-2,3	-3,2	-0,3
Investeringsejendomme	561,8	0,0	13,2	575,0
Igangværende og færdige ejendomme/projekter	227,8	130,6	369,3	727,7
Segmentaktiver	1.209,9	350,6	450,0	2.010,5
Segmentforpligtelser	809,3	133,6	314,9	1.257,8
30.4.2018				
Nettoomsætning	14,6	65,0	1,9	81,5
Bruttoresultat	12,7	-0,4	-15,0	-2,7
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	18,6	1,4	0,0	20,0
Omkostninger	2,5	13,8	3,9	20,2
Resultat af primær drift	28,8	-12,8	-18,9	-2,9
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansieringsudgifter, netto	10,6	-8,2	0,6	3,0
Resultat før skat	18,2	-4,6	-19,5	-5,9
Investeringsejendomme	0,0	0,0	13,2	13,2
Igangværende og færdige ejendomme/projekter	872,2	322,5	312,1	1.506,8
Segmentaktiver	1.119,4	709,8	366,2	2.195,4
Segmentforpligtelser	936,1	205,8	140,7	1.282,6

NOTE 4. OMSÆTNING

DKK mio.	1. kvartal 2019/20	1. kvartal 2018/19
Salg af projekter og ejendomme	3,7	12,1
Salgsværdi af årets produktion på kontrakter med løbende indregning	27,4	45,8
Salg af tjenesteydelser	1,6	8,0
Lejeindtægter	16,4	15,6
I alt	49,1	81,5

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

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
Q1 2019/20:			
Lejeindtægter	12,8	0,0	12,8
Salg af tjenesteydelser	0,7	0,0	0,7
Ejendomsportefølje i alt	13,5	0,0	13,5
Salg af projekter	27,4	0,0	27,4
Lejeindtægter	0,2	0,0	0,2
Salg af tjenesteydelser	0,2	0,0	0,2
Development i alt	27,8	0,0	27,8
Salg af projekter	0,0	3,7	3,7
Lejeindtægter	3,4	0,0	3,4
Salg af tjenesteydelser	0,7	0,0	0,7
Restaktiviteter i alt	4,1	3,7	7,8
Nettoomsætning i alt	45,4	3,7	49,1
Q1 2018/19:			
Lejeindtægter	14,3	0,0	14,3
Salg af tjenesteydelser	0,3	0,0	0,3
Ejendomsportefølje i alt	14,6	0,0	14,6
Salg af projekter	45,8	12,1	57,9
Lejeindtægter	1,3	0,0	1,3
Salg af tjenesteydelser	5,8	0,0	5,8
Development i alt	52,9	12,1	65,0
Salg af tjenesteydelser	1,9	0,0	1,9
Restaktiviteter i alt	1,9	0,0	1,9
Nettoomsætning i alt	69,4	12,1	81,5

NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER

DKK mio.	30.4.2019	31.1.2019
Likviditetsreserve+rne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	2,9	5,8
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	80,3	69,9
I alt	83,2	75,7
Deponerede midler til senere frigivelse	96,6	103,1
Likviditetsreserve i alt	179,8	178,8

NOTE 6. ANDRE RESERVER

DKK mio.	Reserve for værdireg. af fin. aktiver	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2018	0,0	-2,7	2,4	-0,3
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-4,4	-4,4
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,1	0,0	0,1
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-1,2	-1,2
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,1	-5,6	-5,5
Andre reserver pr. 30. april 2018	0,0	-2,6	-3,2	-5,8
Andre reserver pr. 1. februar 2019	-0,1	-2,5	-13,5	-16,1
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-0,5	-0,5
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-0,8	-0,8
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,1	0,0	0,1
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-0,4	-0,4
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,1	-1,7	-1,6
Andre reserver pr. 30. april 2019	-0,1	-2,4	-15,2	-17,7

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.	30.4.2019	31.1.2019	30.4.2018
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelseshonorar	0,4	1,5	0,4
Vederlag, m.v., direktion	1,8	5,5	1,5
Joint ventures:			
Honorarindtægter	1,1	3,6	0,7
Renteindtægter	1,2	5,4	1,4
Garantiprovision	0,2	3,3	0,5
Tilgodehavender (saldo)	119,8	118,7	140,0
Associerede virksomheder:			
Honorarindtægter	0,0	0,9	0,8
Renteindtægter	0,0	0,1	0,0
Tilgodehavender (saldo)	1,3	1,3	3,4

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2019. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i Q1 2019/20 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1 2018/19: DKK 0 mio.).

NOTE 9. FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Der er ikke i regnskabsperioden sket ændringer i klassifikationen i henhold til dagsværdihierarkiet. Der er ikke sket ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder, som i væsentlig grad påvirker de informationer vedrørende finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, som fremgår af koncernens årsrapport 2018/19.

NOTE 10. BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

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