

DELÅRSRAPPORT

1. - 3. kvartal 2022/23

14. december 2022

Delårsrapport for perioden 1.2.2022-31.10.2022

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

CVR-nr. 24256782 • www.agat.dk

agat
ejendomme

RESUMÉ

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør i 1.-3. kvartal 2022/23 DKK 7,1 mio. mod DKK -3,0 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK -50,9 mio. mod DKK -2,6 mio. i samme periode året før.

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) er drevet af et positivt driftsresultat på DKK 9,1 mio. i ejendomsporteføljen, et resultat på DKK -2,0 mio. i development, et resultat på DKK -3,6 mio. i restaktiviteter samt nedskrivninger og netto værdireguleringer i ejendomsporteføljen på DKK -57,9 mio.

Balancen udgør pr. 31. oktober 2022 DKK 1.372,4 mio., og egenkapitalen udgør DKK 407,4 mio. svarende til en soliditet på 29,7 %.

EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 1.-3. kvartal 2022/23 DKK -48,8 mio. I 1.-3. kvartal året før udgjorde resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af ejendomsporteføljen DKK 26,3 mio., idet sammenligningsperioden også indeholder en engangsgevinst på DKK 8,2 mio. ved genforhandling af lånevilkår vedr. finansieringen af Sillebroen Shopping og netto positive værdireguleringer på DKK 7,0 mio.

I periodens resultat indgår nedskrivninger og værdireguleringer af ejendomsporteføljen på DKK -57,9 mio., primært som følge af de aktuelle markedsforhold, herunder høj inflation, rentestigninger og høje energipriser, og det er ledelsens vurdering, at disse forhold har medført øget usikkerhed i markedet og bl.a. betydet stigende afkastkrav på koncernens investeringsejendomme.

Nettolejeindtægterne er i 1.-3. kvartal 2022/23 realiseret med DKK 40,2 mio. mod DKK 41,1 mio. i 1.-3. kvartal året før. Første halvår 2022/23 forløb tilfredsstillende, og der blev realiseret en NOI, der var bedre end samme periode året før. I 3. kvartal 2022/23 er forbrugerne blevet mere tilbageholdende, og omsætningen i flere af koncernens centre er de seneste tre måneder realiseret under indeks 100 i forhold til samme periode året før, hvilket for flere lejemaal medfører lavere nettolejeindtægter i koncernen.

Sammenlignet med de første ni måneder af 2019 ligger omsætningen i koncernens centre fortsat over indeks 100, alene med en enkelt undtagelse, og omsætningen i centrene er generelt tilbage på niveauet før covid-19-pandemien.

Ejendomsporteføljen udgør 85,8 % af koncernens balance, og ledelsen ønsker, at der over de kommende år skal mest muligt fokus på drift og forbedring af koncernens ejendomsportefølje.

Finansieringen af Sillebroen Shopping med en restgæld på DKK 430 mio. har udløb 30. september 2023 og er derfor pr. 31. oktober 2022 klassificeret som kortfristet gæld. Der er efter regnskabsperiodens udløb indgået aftale med långiver, PKA, om at forlænge restløbetiden på lånet til 30. december 2025. Lånet oppebærer en fast rente på 2 % i hele lånets restløbetid, mod at der afdrages samlet DKK 54 mio. frem til udløb.

DEVELOPMENT

Koncernens resultat før skat i development er negativt og udgør DKK -2,0 mio. mod DKK -22,3 mio. i samme periode året før.

Development udgør pr. 31. oktober 2022 10,8 % af koncernens balance og er reduceret betydeligt efter regnskabsperiodens udløb i forbindelse med planmæssig aflevering af et boligudlejningsprojekt i Køge til køber.

Agat Ejendomme har herefter ingen projekter under opførelse, og development-aktiviteterne vil fra næste regnskabsår ophøre som særskilt forretningsområde. De resterende grunde vil fra 1. februar 2023 blive overført til restaktiviteterne.

FORVENTNINGER TIL 2022/23 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

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

Resultatforventningerne fordeles således:

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

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 10.

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

agat
ejendomme

Udtalelser om fremtiden

De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport for Agat Ejendomme A/S, 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 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2021/22.

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	3. kvartal 2022/23	3. kvartal 2021/22	9 mdr. 2022/23	9 mdr. 2021/22	Hele året 2021/22
HOVEDTAL					
Nettoomsætning	17,4	41,5	53,8	73,8	134,5
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-25,0	-0,1	-24,1	-0,1	1,0
Bruttoresultat	-17,9	-4,1	-3,4	0,6	-1,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-24,3	19,9	-17,0	32,2	49,6
Resultat af primær drift (EBIT)	-47,2	10,4	-35,0	14,6	24,6
Finansiering m.v.	-5,8	-4,4	-15,7	-12,5	-18,3
Resultat før skat	-53,0	6,0	-50,7	2,1	6,3
Periodens resultat	-53,2	0,9	-50,9	-2,6	4,3
Periodens totalindkomst	-53,0	0,8	-50,7	-3,4	3,6
Samlet balance	-	-	1.372,4	1.455,0	1.441,7
Investeringsejendomme	-	-	478,7	508,9	506,3
Projektportefølje	-	-	440,1	446,9	422,9
Egenkapital	-	-	407,4	451,1	458,1
Periodens pengestrøm	-4,9	-2,0	1,5	-17,2	-17,0
Netto rentebærende gæld, ultimo	-	-	725,6	714,3	700,3
NØGLETAL					
Egenkapitalforrentning (ROE)*)	-	-	-15,7 %	-0,8 %	0,9 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	-	-	29,7 %	31,0 %	31,8 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	-	-	3,5	3,8	3,9
Kurs/indre værdi (P/BV)	-	-	0,6	0,6	0,5
Antal aktier, ultimo	-	-	117.783.335	117.783.335	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-0,4	0,0	-0,4	0,0	0,0
Udbytte i DKK pr. aktie	-	-	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	-	-	2,0	2,2	2,0

*) omregnet til helårsbasis.

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

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

STRATEGISK FOKUS

Agat Ejendommens primære aktivitet er ejerskab og drift af ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør 85,8 % af koncernens balance.

Ledelsen ønsker, at der skal mest muligt fokus på drift og forbedring af koncernens eksisterende ejendomsportefølje, hvorfor koncernens øvrige aktiviteter er under afvikling, og de faste omkostninger i koncernen minimeres løbende.

PERIODENS RESULTAT FØR SKAT (OG FØR SKAT AF RESULTAT AF JOINT VENTURES) I Q1-Q3 2022/23 FORDELT PÅ FORRETNINGSOMRÅDER (DKK MIO.)

-48,8	-2,0	-3,6
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter

FORRETNINGSOMRÅDERNES ANDEL AF KONCERNBALANCEN

85,8%	10,8%	3,4%
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter

EGENKAPITALBINDING I FORRETNINGSOMRÅDERNE (DKK MIO.)

366,5	25,6	15,3
Ejendomsportefølje	Development	Restaktiviteter

STRATEGISK FOKUS I 2022/23 I FORRETNINGSOMRÅDERNE

Det overordnede strategiske fokus i 2022/23 for de enkelte forretningsområder fremgår nedenfor. For nærmere omtale i øvrigt henvises til omtalen i koncernens årsrapport 2021/22.

Ejendomsportefølje

Antal ejendomme	9	<ul style="list-style-type: none"> Fokus på forbedring af NOI. Fokus på reduktion af tomme lejemål. Igangværende forhandlinger om salg af Ringsted Outlet. Mulighed for salg af Galeria Sandecja undersøges. Finansieringen søges optimeret.
Antal kvm. (udlejningsareal i fht. ejerandel)	78.900	
Bogført værdi af porteføljen	788,9 mio.	
Bogført værdi af porteføljen i joint ventures	456,2 mio.	
Samlede aktiver	1.177,0 mio.	
Gæld	810,5 mio.	

Development

Antal projekter/grunde *)	6	<ul style="list-style-type: none"> Boligudlejningsprojekt i Køge afleveret efter regnskabsperiodens udløb. Fokus på salg af de resterende 5 projekter/grunde. Reduktion af omkostninger.
Bogført værdi af projekter	84,4 mio.	
Bogført værdi af projekter i joint ventures	40,0 mio.	
Samlede aktiver	149,1 mio.	
Gæld	123,5 mio.	

*) Arealer i SporbyenScandia, Randers og på Østre Havn, Aalborg er hver indregnet som et projekt.

Restaktiviteter

Antal grunde	3	<ul style="list-style-type: none"> Fokus på snarest muligt salg. Reduktion af omkostninger.
Bogført værdi af grunde	45,5 mio.	
Samlede aktiver	46,3 mio.	
Gæld	31,0 mio.	

RESULTATOVERBLIK FOR 1. – 3. KVARTAL 2022/23

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens forretningsområder, ejendomsportefølje og development, udgør i 1.-3. kvartal 2022/23 DKK 7,1 mio. mod DKK -3,0 mio. i samme periode året før.

Periodens resultat udgør DKK -50,9 mio. mod DKK -2,6 mio. i samme periode året før.

Resultatet er fordelt som følger:

Segment	1/2- 30/4-22	1/5- 31/7-22	1/8- 31/10-22	Q1-Q3 2022/23	Guidance 2022/23	Q1-Q3 2021/22
Ejendomsportefølje (fortsættende aktivitet)	4,0	3,7	1,4	9,1	10 - 15	19,3
Development	-2,1	0,6	-0,5	-2,0	-5 - -10	-22,3
Resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsportefølje og development	1,9	4,3	0,9	7,1	0 - 10	-3,0
Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporteføljen, netto	0,9	-1,0	-57,8	-57,9	-	7,0
Restaktiviteter	-1,9	-1,1	-0,6	-3,6	-	-0,9
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	0,9	2,2	-57,5	-54,4	-	3,1
Skat af resultat i joint ventures	-0,5	-0,3	4,5	3,7	-	-1,0
Resultat før skat	0,4	1,9	-53,0	-50,7	-	2,1

EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 1.-3. kvartal 2022/23 DKK -48,8 mio., fordelt med DKK 9,1 mio. i drift og DKK -57,9 mio. i nedskrivninger og værdireguleringer. I sammenligningsperioden udgjorde resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af ejendomsporteføljen DKK 26,3 mio., idet sammenligningsperioden også indeholder en engangsgevinst på DKK 8,2 mio. ved genforhandling af lånevilkår vedr. finansieringen af Sillebroen Shopping og netto positive værdireguleringer på DKK 7,0 mio.

De negative værdireguleringer i 1.-3. kvartal 2022/23 af ejendomsporteføljen er primært en følge af de aktuelle markedsf forhold, herunder høj inflation, rentestigninger og høje energipriser, og det er ledelsens vurdering, at disse forhold har medført øget usikkerhed i markedet og bl.a. betydet stigende afkastkrav på koncernens investeringsejendomme.

Nettolejeindtægterne udgjorde i 1. halvår 2022/23 DKK 27,8 mio. mod DKK 25,9 mio. i 1. halvår året før. Driften af centrene var dermed forbedret i forhold til samme periode sidste år, hvor centrene i overvejende grad var lukket ned fra slutningen af 2020 til ind i foråret 2021 som følge af covid-19-pandemien. I 3. kvartal 2022/23 er nettolejeindtægterne realiseret med DKK 12,4 mio. mod DKK 15,2 mio. i tilsvarende periode året før, og samlet for 1.-3. kvartal 2022/23 udgør nettolejeindtægterne DKK 40,2 mio. mod DKK 41,1 mio. i samme periode året før.

Det kan konstateres, at de fortsat meget høje energipriser, stigende renter samt den højeste inflation i mange år og derved også betydelige prisstigninger på andre varer påvirker forbrugerne. Besøgstal og omsætningen i koncernens centre var i 1. halvår 2022/23 generelt på et tilfredsstillende niveau, hvor flere af koncernens centre viste en positiv udvikling. Forbrugertilliden har dog over de seneste måneder været den svageste i mange år, og købelysten har især i 3. kvartal 2022/23 været faldende, og omsætningen i flere af koncernens centre ligger i de seneste tre måneder under indeks 100, hvilket for flere lejemaal bl.a. medfører en lavere omsætningsleje og dermed lavere nettolejeindtægter i koncernen i 3. kvartal 2022/23 sammenlignet med samme periode året før.

Da store dele af centrene var nedlukkede i foråret 2021 er det ikke relevant at sammenligne besøgstal og omsætning i centrene til samme periode sidste år. Sammenlignet med de første ni måneder 2019 ligger omsætningen i koncernens centre fortsat over indeks 100, alene med en enkelt undtagelse, og dermed er omsætningen i centrene generelt tilbage på niveauet før covid-19-pandemien.

Ringsted Outlet er som tidligere oplyst sat til salg. Udbudsprocessen er i gang, og der forhandles aktuelt med en potentiel køber til centret.

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

Ledelsesberetning

Resultatet for 1.-3. kvartal 2022/23 kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	Q1-Q3 2022/23	Q1-Q3 2021/22
Nettolejeindtægter	23,3	25,2
Nettolejeindtægter, JV	16,9	15,9
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	40,2	41,1
Bruttoresultat i øvrigt	1,2	1,6
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	41,4	42,7
Overhead-omkostninger, inkl. JV	12,0	10,3
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT)*	29,4	32,4
Finansieringsudgifter, netto (**)	-15,1	-7,8
Finansieringsudgifter, netto, JV	-5,2	-5,3
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)*	9,1	19,3
Værdireguleringer*	-26,5	-15,0
Værdireguleringer* indeholdt i resultat af joint ventures	-31,4	22,0
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	-48,8	26,3
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	3,7	-1,0
Resultat før skat	-45,1	25,3

* 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.

DKK mio.	31.10.22	31.1.22
Balancesum	1.177,0	1.238,0
Egenkapitalbinding	366,5	407,0

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 31. oktober 2022 DKK 1.245,1 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.10.22	31.1.22
Investeringsejendomme (I)	478,7	506,3
Færdigopførte ejendomme (F)	310,2	310,6
Ejendomme i joint ventures	456,2	487,8
I alt	1.245,1	1.304,7
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	94,8 %	94,8 %
Retail i øvrigt	3,2 %	3,1 %
Boliger	2,0 %	2,1 %

Ejendomsporteføljen består pr. 31. oktober 2022 af følgende ejendomme fordelt på i alt 106.850 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)	95 %
Ringsted Outlet	13.200	50 %	I (joint venture)	97 %
Lejligheder, Strædet, Køge	250	100 %	I	52 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	600	100 %	I	67 %
Retailpark, Aabenraa	3.200	100 %	F	100 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	F	65 %
Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen	17.500	100 %	F	100 %
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	11.700	100 %	F	76 %

SILLEBROEN SHOPPING, FREDERIKSSUND

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

BROEN SHOPPING, ESBJERG

Udlejningsgraden udgør nu 95 %, og der er de seneste måneder indgået lejekontrakter med lejere til flere butikker i centret, bl.a. med Telenor, Change og Bog & Idé/Legekæden, hvor de to sidstnævnte er åbnet i centret i juni 2022, og senest med Matas og herretøjskæden Sams, som begge er åbnet i centret i efteråret 2022. Desuden er der for nyligt skiftet fitnessoperatør i centret, og Fitness World er nu lejer på en 10-årig lejekontrakt. Der arbejdes videre med at forbedre udlejningssituationen i centret yderligere, og der er fortsat interesse fra potentielle nye lejere.

RINGSTED OUTLET

Udlejningsgraden udgør aktuelt 97 %, og der er pæn interesse fra flere potentielle nye lejere.

I kraft af centrets positive udvikling har ledelsen som nævnt foran sammen med sin joint venture-partner besluttet at sætte centret til salg. Udbudsprocessen er i gang, og der forhandles aktuelt med en potentiel køber til centret.

Den påtænkte udvidelse af outlettet, bl.a. begrundet i stor lejerinteresse samt den gode udvikling i outlettet og i outlet-nichen generelt, er midlertidigt sat i bero, mens salgsforhandlingerne pågår.

GALERIA SANDECJA, NOWY SĄCZ, POLEN

Finansieringen af ejendommen havde udløb medio 2022. Der har igennem en længere periode været drøftelser med nuværende kreditgiver om en forlængelse af løbetiden på lånet. Lånet er nu forlænget til 31. januar 2024, idet banken dog har krævet, at ejendommen søges solgt inden da. Ledelsen har accepteret at forestå salgsprocessen for banken, og betingelserne herfor er nu aftalt med banken.

Det er op til banken at tage stilling til, om de vil acceptere et salg på de vilkår og til den pris en potentiel køber måtte tilbyde, og der er risiko for, at et salg kan ske til en værdi, der er lavere end den værdi ejendommen p.t. er bogført til. Agat Ejendomme har ingen egenkapital bundet i centret, og ingen selskaber i koncernen, heller ikke moderselskabet Agat Ejendomme A/S, kautionerer for lånet.

OUTLET ARENA MORAVIA, OSTRAVA, TJEKKIET

Udlejningsgraden udgør aktuelt 76 %. Flere internationale brands er repræsenteret i centret, bl.a. Adidas, Puma, Tommy Hilfiger, Gant, Guess og Levi's, og der er forhandlinger med flere betydende lejere om at åbne butikker i centret.

DEVELOPMENT

Development-aktiviteterne er under udfasning og udgør pr. 31. oktober 2022 10,8 % af koncernens balance.

Det sidste projekt, der pr. 31. oktober 2022 er under opførelse, er som planlagt afleveret til køber umiddelbart efter regnskabsperiodens udløb, hvorefter der ikke længere er projekter under opførelse.

Agat Ejendomme ønsker, at de resterende fem grunde/projekter sælges snarest muligt, enten ved salg af byggeretter/grunde eller ved salg af ejerandele i joint ventures. Development-aktiviteterne vil fra næste regnskabsår ophøre som særskilt forretningsområde, og de resterende grunde vil fra 1. februar 2023 blive overført til restaktiviteterne.

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

Resultat før skat af koncernens development-aktiviteter udgør i 1.-3. kvartal 2022/23 DKK -2,0 mio. mod DKK -22,3 mio. i sammenligningsperioden.

Balancen udgør pr. 31. oktober 2022 DKK 149,1 mio. mod DKK 150,0 mio. pr. 31. januar 2022.

DKK mio.	Q1-Q3 2022/23	Q1-Q3 2021/22
Omsætning	3,4	37,5
Bruttoresultat	0,9	-11,3
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	-1,1	0,0
Omkostninger	2,0	6,8
Resultat før skat	-2,0	-22,3
	31.10.22	31.1.22
Grunde, igangværende og færdige projekter	84,4	59,3
Balancesum	149,1	150,0
Egenkapitalbinding	25,6	45,7

Ledelsesberetning

Udviklingen i projektbeholdningen i året, inkl. projekter i joint ventures, er en stigning på DKK 28,4 mio., jf. skema nedenfor:

DKK mio.	31.10.22	31.1.22
Færdigopførte projekter	4,2	6,4
Igangværende byggeri	50,9	18,2
Grunde og udviklingsomkostninger	69,3	71,4
I alt	124,4	96,0

PROJEKTER

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

Projekt	Agats ejerandel af areal (m ²)	Agats ejerandel	Status
Igangværende byggeri			
Boliger, Køge	3.000	100 %	3.000 m ² boligudlejningsejendom, som er solgt til Nectar Invest A/S. Byggeriet er færdigopført og afleveret til investor umiddelbart efter regnskabsperiodens udløb.
Grunde			
SporbyenScandia, Randers	30.000	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 ca. 57.000 m ² solgt og overdraget til investorer.
Østre Havn, Aalborg	6.500	50 %	Resterende udviklingspotentiale, primært kontorer.
Grunde/projektmuligheder i øvrigt	6-10.000	100 %	Udviklingspotentiale, butikker og boliger

RESTAKTIVITETER

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består af to grunde i Polen og en grund i Letland, idet Agat Ejendomme i 2. kvartal 2022/23 har solgt en grund i Letland. De resterende grunde ønskes fortsat afhændet snarest muligt. Det er dog ledelsens vurdering, at et salg af grundene kan trække ud som en konsekvens af den aktuelle geopolitiske usikkerhed i Europa.

Resultat før skat af restaktiviteterne udgør i 1.-3. kvartal 2022/23 DKK -3,6 mio. mod DKK -0,9 mio. i samme periode året før. Grundene i Polen og Letland genererer ingen løbende indtjening, og omkostningerne i restaktiviteter kan derfor ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne. I periodens resultat indgår et tab ved salg af en grund i Letland på DKK 1,4 mio.

DKK mio.	Q1-Q3 2022/23	Q1-Q3 2021/22
Omsætning	6,3	1,1
Bruttoresultat	-2,0	0,9
Omkostninger	0,8	1,3
Resultat før skat	-3,6	-0,9

DKK mio.	31.10.22	31.1.22
Grunde, igangværende og færdige projekter	45,5	53,0
Balancesum	46,3	53,7
Egenkapitalbinding	15,3	5,4

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

DKK mio.	Bogført værdi 31.10.22	Aktivitet
Grund, Bytom, Polen	30,4	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	6,1	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	45,5	

FORVENTNINGER TIL 2022/23 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

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

Resultatforventningerne fordeles således:

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

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

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

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

UDVIKLING I NETTOLEJEINDTÆGTER

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

DEVELOPMENT-PROJEKTER

Agat Ejendomme er fortsat involveret i enkelte tvister, retssager og uafklarede kommercielle forhold vedrørende projekter gennemført i tidligere år. 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 afvigelse.

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

REGNSKABSBERETNING

RESULTAT

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens forretningsområder ejendomsportefølje og development udgør DKK 7,1 mio. i 1.-3. kvartal 2022/23 mod DKK -3,0 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK -50,9 mio. mod DKK -2,6 mio. i samme periode året før.

Omsætningen er i 1.-3. kvartal 2022/23 realiseret med DKK 53,8 mio. mod DKK 73,8 mio. i samme periode året før. Brutto-

Ledelsesberetning

resultatet udgør DKK -3,4 mio. mod DKK 0,6 mio. i sammenligningsperioden. I bruttoresultatet indgår værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK -24,1 mio. og nedskrivninger i øvrigt på DKK 9,7 mio.

Resultat af joint ventures udgør DKK -17,0 mio. mod DKK 32,2 mio. i sammenligningsperioden. I resultat af joint ventures indgår værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK -31,4 mio.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 14,6 mio. mod DKK 18,2 mio. i sammenligningsperioden. Faldet i omkostningerne, ca. 20 %, er en konsekvens af ledelsens fortsatte fokus på at reducere omkostningerne i koncernen.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 15,7 mio. mod 12,5 mio. i samme periode året før. Ledelsen udnyttede i 1. kvartal 2021/22 (sammenligningsåret) en option til at opnå en yderligere rentebesparelse på finansieringen af Sillebroen Shopping ved at lave et ekstraordinært afdrag på lånet. Besparelsen herved blev i nutidsværdi opgjort til DKK 8,2 mio. og indregnet i 1. kvartal 2021/22. Herudover indgår i sammenligningsperioden betydelige procesrenter vedrørende en tabt voldgiftssag.

BALANCE

Balancen udgør pr. 31. oktober 2022 DKK 1.372,4 mio. mod DKK 1.441,7 mio. pr. 31. januar 2022. Ejendomsporteføljen udgør 85,8 % af koncernens balance, mens development udgør 10,8 % og restaktiviteter 3,4 %.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 478,7 mio. mod DKK 506,3 mio. pr. 31. januar 2022. Periodens værdireguleringer af investeringsejendomme udgør netto DKK -24,1 mio.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. oktober 2022 DKK 355,8 mio. mod DKK 386,1 mio. pr. 31. januar 2022. Ændringen er primært en kombination af periodens resultat, reduceret udlån til joint ventures og modtaget udlodning af udbytte.

Udsudte skatteaktiver udgør DKK 19,1 mio. mod DKK 19,3 mio. pr. 31. januar 2022. 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 440,1 mio. mod DKK 422,9 mio. pr. 31. januar 2022. Stigningen er en kombination af investering i koncernens igangværende projekter, grundsalg og indregnede nedskrivninger af danske grunde i koncernen.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 27,0 mio. mod DKK 46,6 mio. pr. 31. januar 2022. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. oktober 2022 DKK 407,4 mio. mod DKK 458,1 mio. pr. 31. januar 2022. Ændringen svarer i al væsentlighed til periodens resultat. Soliditeten udgør 29,7 % mod 31,8 % pr. 31. januar 2022.

Der er i koncernen vedtaget et soliditetsstyremål svarende til en soliditet på 30 %, som der arbejdes under i forhold til selskabets hovedbankforbindelse. Banken har waivet dette forhold med krav om, at soliditeten igen skal udgøre minimum 30 % ved næste måletidspunkt den 31. januar 2023. Det pr. 31. oktober 2022 igangværende boligprojekt er umiddelbart efter regnskabsperiodens udløb afleveret til investor, hvorved balancen er reduceret, og soliditeten overstiger igen 30 %.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. oktober 2022 DKK 965,0 mio. mod DKK 983,6 mio. pr. 31. januar 2022. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter. Finansieringen af Sillebroen Shopping med en restgæld på DKK 430 mio. har udløb 30. september 2023 og er derfor pr. 31. oktober 2022 klassificeret som kortfristet gæld. Der er efter regnskabsperiodens udløb indgået aftale med långiver, PKA, om at forlænge restløbetiden på lånet til 30. december 2025. Lånet oppebærer en fast rente på 2 % i hele lånets restløbetid, mod at der afdrages samlet DKK 54 mio. frem til udløb.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør pr. 31. oktober 2022 DKK 725,6 mio. mod DKK 700,3 mio. pr. 31. januar 2022.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK 1,5 mio. mod DKK -17,2 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK -5,7 mio., positivt påvirket af bl.a. lavere pengebindinger i tilgodehavender og indeståender på deponerings- og sikringskonti, men negativt påvirket af øget pengebinding i projekter samt løbende drift, herunder renter (Q1-Q3 2021/22: negative med DKK 11,8 mio.).

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 10,9 mio., positivt påvirket af salg af investeringsejendomme og mod-

taget udlodning fra joint ventures (Q1-Q3 2021/22: positive med DKK 13,2 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -3,7 mio., positivt påvirket af optagelse af projektfinsiering til igangværende projekter og negativt påvirket af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter (Q1-Q3 2021/22: negative med DKK 18,6 mio.).

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Finansieringen af Sillebroen Shopping med en restgæld på DKK 430 mio. har udløb 30. september 2023 og er derfor pr. 31. oktober 2022 klassificeret som kortfristet gæld. Der er efter regnskabsperiodens udløb indgået aftale med långiver, PKA om at forlænge restløbetiden på lånet til 30. december 2025.

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

RISIKOFORHOLD

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

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



Ringsted Outlet

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2022 – 31. oktober 2022 for Agat Ejendomme A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2022 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2022 – 31. oktober 2022.

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

Aalborg, 14. december 2022

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Thorsen
Bestyrelsesformand

Michael Bruhn
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Karen Birgitte Mosbech

RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	9 mdr. 2022/23	9 mdr. 2021/22	3. kvartal 2022/23	3. kvartal 2021/22	Hele året 2021/22
Nettoomsætning	4	53,8	73,8	17,4	41,5	134,5
Projektomkostninger	5	-33,1	-73,1	-10,3	-45,5	-136,9
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		-24,1	-0,1	-25,0	-0,1	1,0
Bruttoresultat		-3,4	0,6	-17,9	-4,1	-1,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		-17,0	32,2	-24,3	19,9	49,6
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		-20,4	32,8	-42,2	15,8	48,2
Andre eksterne omkostninger		4,2	3,8	1,2	1,0	5,7
Personaleomkostninger		9,0	12,8	3,2	3,9	16,1
Resultat før finansiering og afskrivninger		-33,6	16,2	-46,6	10,9	26,4
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		1,4	1,6	0,6	0,5	1,8
Resultat af primær drift		-35,0	14,6	-47,2	10,4	24,6
Finansielle indtægter		5,6	13,9	1,5	2,2	15,4
Finansielle omkostninger		-21,3	-26,4	-7,3	-6,6	-33,7
Resultat før skat		-50,7	2,1	-53,0	6,0	6,3
Skat af periodens resultat		0,2	4,7	0,2	5,1	2,0
Periodens resultat		-50,9	-2,6	-53,2	0,9	4,3
RESULTAT PR. AKTIE I DKK						
Resultat pr. aktie (EPS)		-0,4	0,0	-0,4	0,0	0,0
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE						
Periodens resultat		-50,9	-2,6	-53,2	0,9	4,3
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:						
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-0,5	-0,2	0,0	-0,1	-0,6
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		-0,1	-0,7	-0,1	0,0	-0,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,8	0,2	0,3	0,1	0,7
Skat af anden totalindkomst		0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
Periodens anden totalindkomst		0,2	-0,8	0,2	-0,1	-0,7
Periodens totalindkomst		-50,7	-3,4	-53,0	0,8	3,6

BALANCE

DKK mio.	Note	31.10.2022	31.1.2022
Aktiver			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,2	0,6
Leasingaktiver		1,5	1,2
Materielle aktiver		1,7	1,8
Investeringsjendomme		478,7	506,3
Investeringsjendomme		478,7	506,3
Kapitalandele i joint ventures		245,9	273,5
Tilgodehavender hos joint ventures		109,7	106,6
Finansielle aktiver		355,6	380,1
Udsudte skatteaktiver		19,1	19,3
Andre langfristede aktiver		19,1	19,3
Langfristede aktiver		855,1	907,5
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Grunde, igangværende og færdige projekter		440,1	422,9
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		2,0	6,6
Tilgodehavender hos joint ventures		0,2	6,0
Tilgodehavende selskabsskat		0,3	0,1
Andre tilgodehavender		6,2	5,4
Periodeafgrænsningsposter		28,7	35,7
Tilgodehavender		37,4	53,8
Andre værdipapirer og kapitalandele		9,8	9,4
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	6	27,0	46,6
Likvide beholdninger	6	3,0	1,5
Kortfristede aktiver		517,3	534,2
Aktiver		1.372,4	1.441,7

BALANCE

DKK mio.	Note	31.10.2022	31.1.2022
Passiver			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		117,8	117,8
Andre reserver	7	-21,0	-21,2
Overført resultat		310,6	361,5
Egenkapital		407,4	458,1
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		15,5	459,0
Leasingforpligtelser		13,5	15,9
Langfristede forpligtelser		29,0	474,9
Kreditinstitutter		850,0	402,0
Leverandørgæld		14,1	25,8
Hensatte forpligtelser		45,0	52,5
Anden gæld		16,3	18,1
Leasingforpligtelser		4,5	4,9
Periodeafgrænsningsposter		6,1	5,4
Kortfristede forpligtelser		936,0	508,7
Forpligtelser		965,0	983,6
Passiver		1.372,4	1.441,7

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2021	117,8	-20,5	357,2	454,5
Periodens resultat	0,0	0,0	-2,6	-2,6
Periodens anden totalindkomst	0,0	-0,8	0,0	-0,8
Periodens totalindkomst	0,0	-0,8	-2,6	-3,4
Egenkapital pr. 31. oktober 2021	117,8	-21,3	354,6	451,1
Egenkapital pr. 1. februar 2022	117,8	-21,2	361,5	458,1
Periodens resultat	0,0	0,0	-50,9	-50,9
Periodens anden totalindkomst	0,0	0,2	0,0	0,2
Periodens totalindkomst	0,0	0,2	-50,9	-50,7
Egenkapital pr. 31. oktober 2022	117,8	-21,0	310,6	407,4

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	9 mdr. 2022/23	9 mdr. 2021/22	Hele året 2021/22
Resultat af primær drift	-35,0	14,6	24,6
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	17,0	-32,2	-49,6
Værdireguleringer investeringsejendomme	24,1	0,1	-1,0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1,4	1,9	1,7
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	9,7	14,9	32,6
Hensatte forpligtelser	-7,5	-1,5	-1,6
Regulering af afskrivninger af leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet	-0,5	0,0	3,0
Kursreguleringer	1,2	-0,1	-1,3
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-27,4	14,3	23,6
Ændringer i tilgodehavender	11,1	6,3	2,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,5	14,0	31,5
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	5,2	-14,3	-4,4
Investering i joint ventures	0,0	0,0	-5,2
Ændring i deponerings- og sikringskonti	19,3	15,2	0,0
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-13,4	-30,6	-49,8
Pengestrøm fra primær drift	5,7	2,6	6,3
Betalte renter m.v.	-15,9	-19,4	-24,6
Modtagne renter m.v.	4,7	5,0	6,5
Betalt selskabsskat	-0,2	0,0	0,0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-5,7	-11,8	-11,8
Salg af materielle anlægsaktiver	0,1	0,0	0,0
Køb af materielle anlægsaktiver	-0,2	0,0	0,0
Salg af investeringsejendomme	3,7	6,8	10,5
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-2,5	-3,4	-3,3
Investering i joint ventures	0,0	-0,2	-0,2
Investering i investeringsejendomme	-0,3	0,0	0,0
Modtaget udlodning fra joint ventures	10,1	10,0	10,0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	10,9	13,2	17,0
Nedbringelse af langfristet finansiering	0,0	-20,8	-20,6
Optagelse af projektf finansiering	35,1	13,1	18,3
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-35,3	-8,8	-16,6
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-3,5	-2,1	-3,3
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-3,7	-18,6	-22,2
Periodens pengestrøm	1,5	-17,2	-17,0
Likvider, primo	1,5	18,5	18,5
Likvider, ultimo	3,0	1,3	1,5

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 2022 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. februar 2022 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Den i delårsregnskabet anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2021/22. Regnskabspraksis er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. For en nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis henvises til Agat Ejendomes årsrapport for 2021/22.

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

Resultatet er i 1.-3. kvartal 2022/23 påvirket af følgende ændringer i regnskabsmæssige skøn:

- Værdireguleringer af koncernens shopping- og outletcentre, DKK -55,5 mio.
- Nedskrivninger af ejendomme i ejendomsporteføljen, DKK -2,4 mio.
- Nedskrivninger af enkelte af koncernens danske grunde, DKK -7,3 mio.
- Tilbageførsel af hensatte forpligtelser (revurdering), DKK 7,5 mio.

De samlede nedskrivninger og værdireguleringer af ejendomsporteføljen på i alt DKK -57,9 mio. er foretaget som følge af de aktuelle markedsforhold, herunder høj inflation, rentestigninger og høje energipriser, og det er ledelsens vurdering, at disse forhold har medført øget usikkerhed i markedet og bl.a. betydet stigende afkastkrav på koncernens investerings-ejendomme.

NOTE 3. SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen har tre forretningsområder, som omfatter:

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

Forretningsområderne udgør koncernens driftssegmenter efter IFRS 8. Segmentoplysningerne nedenfor er oplyst i overensstemmelse hermed. Ejendomsporteføljen omfatter koncernens danske investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme i drift samt det polske shoppingcenter Galeria Sandecja i Nowy Sącz og det tjekkiske outlet Outlet Arena Moravia i Ostrava. Koncernens development-aktiviteter omfatter udvikling af fast ejendom i Danmark. Koncernens restaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark, bortset fra shoppingcentret Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen og Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet, som begge indgår i koncernens ejendomsportefølje.

Koncernregnskab

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Restaktivi- teter	I alt
31.10.2022				
Nettoomsætning	44,1	3,4	6,3	53,8
Bruttoresultat	-2,3	0,9	-2,0	-3,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-15,9	-1,1	0,0	-17,0
Omkostninger	11,8	2,0	0,8	14,6
Resultat af primær drift	-30,0	-2,2	-2,8	-35,0
Finansieringsudgifter, netto	15,1	-0,2	0,8	15,7
Resultat før skat	-45,1	-2,0	-3,6	-50,7
Investeringsejendomme	478,7	0,0	0,0	478,7
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	310,2	84,4	45,5	440,1
Segmentaktiver	1.177,0	149,1	46,3	1.372,4
Segmentforpligtelser	810,5	123,5	31,0	965,0

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Restaktivi- teter	I alt
31.10.2021				
Nettoomsætning	35,2	37,5	1,1	73,8
Bruttoresultat	11,0	-11,3	0,9	0,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	32,2	0,0	0,0	32,2
Omkostninger	10,1	6,8	1,3	18,2
Resultat af primær drift	33,1	-18,1	-0,4	14,6
Finansieringsudgifter, netto	7,8	4,2	0,5	12,5
Resultat før skat	25,3	-22,3	-0,9	2,1
Investeringsejendomme	508,9	0,0	0,0	508,9
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	326,9	67,0	53,0	446,9
Segmentaktiver	1.215,3	186,0	53,7	1.455,0
Segmentforpligtelser	848,0	108,3	47,6	1.003,9

NOTE 4. OMSÆTNING

DKK mio.	9 mdr. 2022/23	9 mdr. 2021/22
Salg af projekter og ejendomme	8,3	37,2
Salg af tjenesteydelser	2,4	1,7
Lejeindtægter	43,1	34,9
I alt	53,8	73,8

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

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
9 mdr. 2022/23:			
Lejeindtægter	42,5	0,0	42,5
Salg af tjenesteydelser	1,6	0,0	1,6
Ejendomsportefølje i alt	44,1	0,0	44,1
Salg af projekter	0,0	2,0	2,0
Lejeindtægter	0,6	0,0	0,6
Salg af tjenesteydelser	0,8	0,0	0,8
Development i alt	1,4	2,0	3,4
Salg af projekter	0,0	6,3	6,3
Restaktiviteter i alt	0,0	6,3	6,3
Nettoomsætning i alt	45,5	8,3	53,8

9 mdr. 2021/22:	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
Lejeindtægter	34,1	0,0	34,1
Salg af tjenesteydelser	1,1	0,0	1,1
Ejendomsportefølje i alt	35,2	0,0	35,2
Salg af projekter	0,0	36,1	36,1
Lejeindtægter	0,8	0,0	0,8
Salg af tjenesteydelser	0,6	0,0	0,6
Development i alt	1,4	36,1	37,5
Salg af projekter	0,0	1,1	1,1
Restaktiviteter i alt	0,0	1,1	1,1
Nettoomsætning i alt	36,6	37,2	73,8

NOTE 5. PROJEKTOMKOSTNINGER

DKK mio.	9 mdr. 2022/23	9 mdr. 2021/22
Projektomkostninger	23,4	58,2
Nedskrivning af grunde, igangværende og færdige projekter	9,7	14,9
Projektomkostninger i alt	33,1	73,1

De foretagne nedskrivninger vedrører primært enkelte af koncernens danske grunde, hvor forventet nettorealisationsværdi er reduceret i forhold til tidligere.

NOTE 6. LIKVIDITETSRESERVER

DKK mio.	31.10.2022	31.1.2022
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	3,0	1,5
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	8,1	14,6
I alt	11,1	16,1
Deponerede midler til senere frigivelse	27,0	46,6
Likviditetsreserve i alt	38,1	62,7

NOTE 7. ANDRE RESERVER

DKK mio.	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2021	-3,6	-16,9	-20,5
Anden totalindkomst:			
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	-0,2	-0,2
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	-0,7	-0,7
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,2	0,0	0,2
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	-0,1	-0,1
Anden totalindkomst i alt	0,2	-1,0	-0,8
Andre reserver pr. 31. oktober 2021	-3,4	-17,9	-21,3
Andre reserver pr. 1. februar 2022	-2,9	-18,3	-21,2
Anden totalindkomst:			
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	-0,5	-0,5
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	-0,1	-0,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,8	0,0	0,8
Anden totalindkomst i alt	0,8	-0,6	0,2
Andre reserver pr. 31. oktober 2022	-2,1	-18,9	-21,0

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 2021/22.

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

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

Der er ikke sket ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder, som i væsentlig grad påvirker de informationer vedrørende finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, som fremgår af koncernens årsrapport 2021/22.

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.	31.10.2022	31.1.2022	31.10.2021
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelshonorar	0,8	1,2	1,0
Vederlag m.v., direktion	3,4	4,5	3,4
Joint ventures:			
Honorarindtægter	1,8	2,1	1,6
Renteindtægter	4,2	5,8	4,3
Tilgodehavender (saldo)	109,9	112,6	122,6
Associerede virksomheder:			
Honorarindtægter	0,6	0,1	0,1

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2022. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i Q1-Q3 2022/23 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1-Q3 2021/22: DKK 0 mio.).

NOTE 11. BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Finansieringen af Sillebroen Shopping med en restgæld på DKK 430 mio. har udløb 30. september 2023 og er derfor pr. 31. oktober 2022 klassificeret som kortfristet gæld. Der er efter regnskabsperiodens udløb indgået aftale med långiver, PKA, om at forlænge restløbetiden på lånet til 30. december 2025.

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