

# DELÅRSRAPPORT

## 1.-3. KVARTAL 2019/20

## RESUMÉ

### Væsentlige begivenheder i Q1-Q3 2019/20

Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) af koncernens ejendomsportefølje udgør i årets første ni måneder af 2019/20 DKK 16,8 mio. mod DKK 11,2 mio. i sammenligningsperioden. Den direkte drift af ejendomsporteføljen forventes at generere et afkast på ca. 4,5 % i 2019/20 i forhold til bogført værdi af ejendommene.

Koncernresultatet før skat udgør DKK -24,0 mio. mod DKK -21,1 mio. i de første ni måneder af 2018/19. I resultatet indgår de i andet kvartal 2019/20 indregnede omstrukturings- og afviklingsomkostninger på i alt DKK 19,9 mio. Resultatet i tredje kvartal 2019/20 er positivt med DKK 1,5 mio. før skat.

Balancen udgør pr. 31. oktober 2019 DKK 1.993,3 mio. mod DKK 2.038,2 mio. pr. 31. januar 2019. Koncernens egenkapital udgør DKK 720,1 mio. mod DKK 755,1 mio. pr. 31. januar 2019 og svarer til en soliditet på 36,1 %.

Agat Ejendomme har efter regnskabsperiodens udløb solgt Amerika Plads, p-kælder, til Jeudan A/S. Salget er sket til en for koncernen tilfredsstillende pris. Amerika Plads, p-kælder, har været ejet i et joint venture med By & Havn, og salget markerer afslutningen på et mangeårigt rigtig godt samarbejde. Salget, der er sket i overensstemmelse med koncernens strategi, vil generere et overskud og betydelig fri likviditet til koncernen.

Agat Ejendomme gennemførte medio 2019 en væsentlig omkostningsreduktion og organisationstilpasning med henblik på at forbedre indtjeningsvevnen. Reduktionen har en årlig effekt på min. DKK 16 mio. fra og med regnskabsåret 2020/21. Omkostningsniveauet forventes for regnskabsåret 2020/21 at udgøre ca. DKK 40 mio., hvilket i forhold til regnskabsåret 2018/19 er en markant besparelse på ca. DKK 35 mio. Fremadrettet, efter de udenlandske aktiviteter er afviklet, forventes omkostningsbasen at udgøre i niveauet 20-25 mio.

Selskabets finansielle situation er tilfredsstillende. Likviditeten styrkes væsentligt ultimo året i forbindelse med aflevering af boligenhederne i det polske projekt Bielany, Warszawa, til køberne, og efter regnskabsperiodens udløb er foreløbigt ca. DKK 75 mio. overført til Danmark som fri likviditet.

Et afgørende strategisk element i den fortsatte optimering af driften af ejendomsporteføljen er at opnå en væsentligt billigere finansiering. Koncernens shoppingcenter i Frederikssund, Sillebroen Shopping, er finansieret med et fastforrentet lån på 5 %. Den nuværende finansiering på DKK 480 mio. forfalder til indfrielse i efteråret 2020 og er derfor i balancen pr. 31. oktober 2019 klassificeret som kortfristet gæld. Drøftelser om refinansiering er indledt med relevante långivende parter, og det er ledelsens målsætning og forventning at opnå en ændret belåning af dette center, så finansieringsomkostningerne i koncernen kan blive reduceret.

### Forventninger til 2019/20 og andre udsagn om fremtiden

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2019/20 fortsat et koncernresultat før skat på DKK 0-10 mio.

Med et realiseret koncernresultat før skat i de første ni måneder af 2019/20 på DKK -24,0 mio., påvirket af afsatte omstrukturings- og afviklingsomkostninger på DKK 19,9 mio., forventes fjerde kvartal 2019/20 at bidrage med et positivt resultat på 25-35 mio. før skat. Dette underbygges bl.a. af det efter regnskabsperiodens udløb gennemførte salg af Amerika Plads, p-kælder, og forventninger til driften af koncernens ejendomsportefølje.

Med et væsentligt reduceret og fortsat faldende omkostningsniveau samt et forventet stabilt afkast på ejendomsporteføljen er der skabt betydeligt bedre forudsætninger for i de kommende år at realisere en positiv indtjening i selskabet.

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 3, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2018/19.

**HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN**

DKK mio.	3. kvartal 2019/20	3. kvartal 2018/19	9 mdr. 2019/20	9 mdr. 2018/19	Hele året 2018/19
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	47,4	160,2	129,5	706,2	753,2
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,0	0,0	0,0	-15,0	-15,0
Bruttoresultat	16,9	20,7	49,3	1,1	-71,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	6,6	14,2	13,8	55,8	35,4
Resultat af primær drift (EBIT)	11,8	20,0	6,4	0,0	-122,8
Finansiering m.v.	-10,5	-7,9	-30,9	-22,5	-27,8
Resultat før skat og nedskrivninger m.v.	-1,0	13,5	-19,6	12,0	18,1
Resultat før skat	1,5	13,5	-24,0	-21,1	-148,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>2,0</b>	<b>9,5</b>	<b>-31,4</b>	<b>-25,0</b>	<b>-156,3</b>
Periodens totalindkomst	2,8	7,6	-35,0	-32,6	-172,1
Samlet balance	-	-	1.993,3	2.107,5	2.038,2
Investeringsejendomme	-	-	599,4	13,2	575,0
Projektportefølje	-	-	642,9	1.381,5	749,7
<b>Egenkapital</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>720,1</b>	<b>894,6</b>	<b>755,1</b>
Periodens pengestrøm	-2,2	0,5	-2,7	0,0	1,0
Netto rentebærende gæld, ultimo	-	-	882,8	862,1	900,7
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (ROE) <sup>*)</sup>	-	-	-5,7 %	-3,7 %	-18,6 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	-	-	36,1 %	42,4 %	37,0 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	-	-	7,3	9,1	7,7
Kurs/indre værdi (P/BV)	-	-	0,5	0,6	0,6
Antal aktier, ultimo	-	-	98.153.335	98.153.335	98.153.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,0	0,1	-0,3	-0,3	-1,6
Udbytte i DKK pr. aktie	-	-	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	-	-	3,6	5,8	4,6

<sup>\*)</sup> 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.

## LEDELSESBERETNING

### Væsentlige begivenheder i Q1-Q3 2019/20

Udviklingen i Agat Ejendomme i de første ni måneder af 2019/20 er på flere områder forløbet tilfredsstillende. Ledelsen fortsætter med fuld fokus på at omdanne selskabet til at være et ejendomsselskab med development-kompetencer i overensstemmelse med den fastlagte strategi. En række af de væsentlige gennemførte tiltag og fremadrettede fokuspunkter er beskrevet nedenfor.

#### *Ejendomsportefølje*

Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) udgør i årets første ni måneder af 2019/20 DKK 16,8 mio. mod DKK 11,2 mio. i sammenligningsperioden.

Driften forløber tilfredsstillende, og ledelsen forventer et direkte afkast i forhold til bogført værdi af ejendommene på ca. 4,5 % for 2019/20, svarende til nettoglejendtgæfter i niveauet DKK 63 mio. Dette afkastniveau forventes at kunne fastholdes det kommende år.

Et afgørende strategisk element i den fortsatte optimering af driften af ejendomsporteføljen er at opnå en væsentligt billigere finansiering. Koncernens shoppingcenter i Frederikssund, Sillebroen Shopping, er finansieret med et fastforrentet lån på 5 %. Den nuværende finansiering på DKK 480 mio. forfalder til indfrielse i efteråret 2020 og er derfor i balancen pr. 31. oktober 2019 klassificeret som kortfristet gæld. Drøftelser om refinansiering er indledt med relevante långivende parter, og det er ledelsens målsætning og forventning at opnå en ændret belåning af dette center, så finansieringsomkostningerne i koncernen kan blive reduceret.

Agat Ejendomme har efter regnskabsperiodens udløb solgt Amerika Plads, p-kælder, til Jeudan A/S. Salget er sket til en for koncernen tilfredsstillende pris. Amerika Plads, p-kælder, har været ejet i et joint venture med By & Havn, og salget markerer afslutningen på et mangeårigt rigtig godt samarbejde. Salget, der er sket i overensstemmelse med koncernens strategi, vil generere et overskud og betydelig fri likviditet til koncernen.

Ringsted Outlet er udbudt til salg. Centret er et godt performende aktiv, og et salg vil alene blive gennemført, såfremt der kan opnås en for koncernen tilfredsstillende salgspris.

Ledelsen ønsker at anvende provenuet fra salg af disse ejendomme til nedbringelse af gæld og til geninvestering i projekter og ejendomme med henblik på at ændre den segmentmæssige risikospredning i ejendomsporteføljen.

#### *Finansielle forhold*

Selskabets finansielle situation er tilfredsstillende. Koncernens polske shoppingcenter, hvor finansieringen udløb medio 2019, er i andet kvartal 2019/20 refinansieret. Refinansieringen er sket på tilfredsstillende vilkår og medfører en årlig rentebesparelse på godt DKK 2 mio.

Koncernens driftskreditramme er i Q1-Q3 2019/20 nedbragt med DKK 25 mio. og yderligere DKK 27 mio. efter regnskabsperiodens udløb. Driftskreditrammerne udgør herefter DKK 98 mio. og vil i det kommende regnskabsår blive nedbragt yderligere, idet ledelsen alene ønsker at arbejde med realkredit-, projekt- og egenkapitalfinansiering.

Det polske boligprojekt i Bielany, Warszawa, der næsten er udsolgt, vil i forbindelse med aflevering af bolighederne til de respektive købere ultimo året generere betydelig positiv likviditet til koncernen, og efter regnskabsperiodens udløb er foreløbigt ca. DKK 75 mio. overført til Danmark som fri likviditet.

Den positive likviditet forventes anvendt til dels at nedbringe gæld og i øvrigt styrke koncernens finansielle beredskab.

#### *Organisationstilpasning*

Agat Ejendomme gennemførte medio 2019 en væsentlig omkostningsreduktion og organisationstilpasning med henblik på at forbedre indtjeningsvevnen. Reduktionen har en årlig effekt på min. DKK 16 mio. fra og med regnskabsåret 2020/21.

I den forbindelse fratrådte tidligere CEO Søren Kempf Holm. Koncerndirektør Robert Andersen blev udnævnt til ny CEO, og økonomichef Vivi Sørensen blev udnævnt til CFO og indtrådte samtidig som medlem af direktionen. Denne ledelsesændring medfører en betydelig omkostningsreduktion.

Ledelsen vurderede ligeledes, at det de kommende år ville blive vanskeligere at finde og gennemføre attraktive development-projekter inden for den risikoprofil, som ledelsen ønsker, og på den baggrund blev det besluttet at lukke selskabets kontor i København og fokusere på projekter i den eksisterende ejendomsportefølje og de bedste af de nye, potentielle development-projekter. Den årlige omkostningsbesparelse herved (inkl. ledelsesændringen) udgør DKK 10 mio., som indgår i den forventede årlige besparelse på min. DKK 16 mio.

Koncernens svenske aktiviteter afvikles, og alle medarbejdere er opsagt. Baggrunden herfor er, at projektpipelinen i Sverige var beskeden, samtidig med at ledelsen ønsker at fokusere både ressourcer og kapital på de fremadrettede aktiviteter i Danmark. De tidligere aktiverede projektudviklingsomkostninger er derfor nedskrevet til DKK 0. Den årlige omkostningsbesparelse herved udgør DKK 6 mio., som indgår i

den forventede årlige besparelse på min. DKK 16 mio.

#### **Omkostningsudvikling**

De samlede personale- og eksterne omkostninger forventes for regnskabsåret 2020/21 at udgøre ca. DKK 40 mio., hvilket i forhold til det realiserede omkostningsniveau i regnskabsåret 2018/19 er en markant besparelse på ca. DKK 35 mio.

Fremadrettet og efter de udenlandske aktiviteter er afviklet, forventes omkostningsbasen at udgøre i niveauet 20-25 mio., hvor den ordinære årlige omkostningsbase de seneste år har udgjort i niveauet DKK 75-80 mio.

#### **Forventninger til 2019/20 og andre udsagn om fremtiden**

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2019/20 fortsat et koncernresultat før skat på DKK 0-10 mio.

Med et realiseret koncernresultat før skat i de første ni måneder af 2019/20 på DKK -24,0 mio., påvirket af afsatte omstrukturings- og afviklingsomkostninger på DKK 19,9 mio., forventes fjerde kvartal 2019/20 at bidrage med et positivt resultat på 25-35 mio. før skat. Dette underbygges bl.a. af det efter regnskabsperiodens udløb gennemførte salg af Amerika Plads, p-kælder, og forventninger til driften af koncernens ejendomsportefølje.

I resultat før skat forventes resultatet af koncernens restaktiviteter at udgøre i niveauet DKK -20 mio., og de fremadrettede aktiviteter forventes dermed at bidrage med et resultat før skat på DKK 20-30 mio.

Soliditeten forventes ved regnskabsårets udløb igen at udgøre i niveauet 40 %.

Med et væsentligt reduceret og fortsat faldende omkostningsniveau samt et forventet stabilt afkast på ejendomsporteføljen er der skabt betydeligt bedre forudsætninger for i de kommende år at realisere en positiv indtjening i selskabet.

Det er ledelsens vurdering, at de væsentligste risici knyttet til koncernens resultater i 2019/20 består af følgende:

#### **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.

#### **Restaktiviteter**

Den væsentligste risiko vedrørende restaktiviteterne knytter sig til salget af Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet. Projektet er betinget solgt til CPI Property Group. Betingelserne relaterer sig primært til opnåelse af en vis udlejningsgrad og myndighedstilladelser til en ekstra tilkørselsvej og opsætning af en pylon. Det vurderes ikke muligt at opnå disse myndighedstilladelser inden for den med køber aftalte tidsfrist, som er 31. december 2019. Ledelsen forventer derfor, at den betingede handel vil blive annulleret. Der arbejdes fortsat målrettet med drift, udlejning og optimering af centret, der åbnede i november 2018.

#### **Udvikling i nettolejeindtægter og afkastkrav**

Detailhandlen påvirkes i disse år af udviklingen i nethandel og af ændrede indkøbsmønstre hos forbrugerne. Forbrugerne kan i vid udstrækning få opfyldt deres indkøbsbehov via nethandlen, og shoppingcentre forventes derfor i dag at kunne tilbyde oplevelser og ikke kun indkøbsmuligheder. Der er risiko for faldende indtjening i de fysiske detailbutikker, og dermed risiko for, at lejeniveauet vil falde, og at afkastkravet på shoppingcentre og andre retail-ejendomme vil stige i forhold til ledelsens nuværende vurdering. Disse forhold kan medføre negative værdireguleringer af ejendommene i koncernen.

#### **Risikoforhold i øvrigt**

De væsentligste risikoforhold for koncernen i øvrigt ud over de ovenfor nævnte er beskrevet i årsrapporten 2018/19, hvortil henvises.

#### **Resultat**

Omsætningen er i de første ni måneder af 2019/20 realiseret med DKK 129,5 mio. mod DKK 706,2 mio. i samme periode året før. Omsætningen varierer fra år til år i forhold til hvilke projekter, der afleveres til investorer.

Bruttoresultatet udgør DKK 49,3 mio. mod DKK 1,1 mio. i de første ni måneder året før. Sammenligningsperioden er bl.a. negativt påvirket af et tab på DKK 50 mio. vedrørende Strædet, Køge. I bruttoresultatet for de første ni måneder af 2019/20 indgår, at de svenske aktiver i andet kvartal blev nedskrevet med DKK 8,9 mio. som en konsekvens af beslutningen om at afvikle koncernens svenske aktiviteter.

Resultat af joint ventures udgør DKK 13,8 mio. mod DKK 55,8 mio. i samme periode året før. Sammenligningsperioden er bl.a. positivt påvirket af en tilbageført nedskrivning på DKK 30 mio. vedrørende Ringsted Outlet.

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

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør i de første ni måneder af 2019/20 DKK 56,7 mio. mod DKK 56,9 mio. i samme periode året før. I omkostningerne for 2019/20 indgår afsatte omstrukturingsomkostninger på DKK 10,9 mio. som en konsekvens af den gennemførte organisationstilpasning, jf. omtalen ovenfor.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK -30,9 mio. mod DKK -22,5 mio. i samme periode året før. I sammenligningsperioden indgår en positiv dagsværdiregulering af andre værdipapirer og kapitalandele på DKK 6,3 mio.

Resultatet før skat i tredje kvartal 2019/20 er positivt med DKK 1,5 mio., hvor resultatet af koncernens ejendomsportefølje er positivt med DKK 5,4 mio., og resultatet af koncernens development-aktiviteter er negativt med DKK 3,9 mio.

Det samlede koncernresultat før skat udgør DKK -24,0 mio. mod DKK -21,1 mio. i de første ni måneder af 2018/19. I resultatet indgår som omtalt foran samlede omstrukturings- og afviklingsomkostninger på DKK 19,9 mio. Resultat efter skat udgør DKK -31,4 mio. mod DKK -25,0 mio. i samme periode året før.

## Balance

Balancen udgør pr. 31. oktober 2019 DKK 1.993,3 mio. mod DKK 2.038,2 mio. pr. 31. januar 2019. Nedenfor er enkelte udvalgte balanceposter kommenteret kort.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 599,4 mio. mod DKK 575,0 mio. pr. 31. januar 2019. Koncernens har med virkning fra 1. september 2019 overført syv lejligheder i Køge til koncernens ejendomsportefølje. Lejlighederne, der er fuldt udlejet, er klassificeret som investeringsejendomme.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. oktober 2019 DKK 444,9 mio. mod DKK 451,1 mio. pr. 31. januar 2019.

Udskudte skatteaktiver er på niveau med 31. januar 2019 og udgør DKK 42,5 mio. De udskudte skatteaktiver vedrører koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Igangværende og færdige ejendomme og projekter er faldet med DKK 106,8 mio. i forhold til 31. januar 2019 og udgør pr. 31. oktober 2019 DKK 642,9 mio. Udviklingen i perioden udgøres primært af overførsel af udlejede lejligheder i Køge til ejendomsporteføljen, jf. omtale ovenfor, aflevering af et projekt i Sverige til investor, aflevering af et retail-projekt i Holbæk til investor og yderligere forudbetalinger fra kunder vedrørende solgte projekter.

Koncernens egenkapital udgør pr. 31. oktober DKK 720,1 mio. mod DKK 755,1 mio. pr. 31. januar 2019. Soliditeten udgør 36,1 % mod 37,0 % pr. 31. januar 2019.

Koncernens samlede forpligtelser udgør pr. 31. oktober 2019 DKK 1.273,2 mio. mod DKK 1.283,1 mio. pr. 31. januar 2019, hvilket er en reduktion på DKK 9,9 mio.

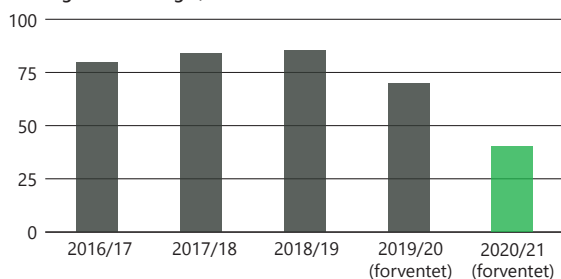
Netto rentebærende gæld udgør pr. 31. oktober 2019 DKK 882,8 mio. mod DKK 900,7 mio. pr. 31. januar 2019.

## Pengestrømme

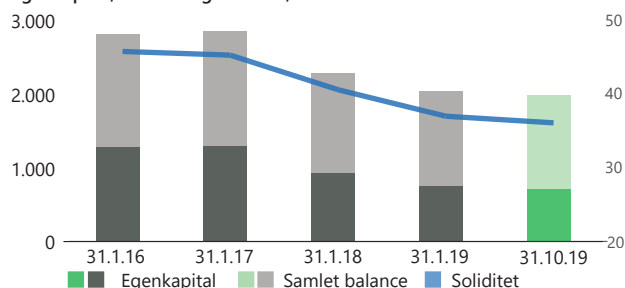
Periodens pengestrømme udgør DKK -2,7 mio. mod DKK 0,0 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktiviteter er negative med DKK 18,8 mio. I perioden er pengebindingen i projekter reduceret, bl.a. som følge af aflevering af projekter, og herudover har Agat Ejendomme modtaget udlodning af udbytte fra joint ventures. Modsat er pengebindingen i deponerings- og sikringskonti øget (Q3 2018/19: positive med DKK 217,9 mio.).

Udvikling i omkostninger, DKK mio.



Egenkapital, balance og soliditet, DKK mio.





## Ledelsesberetning

Pengestrømme fra investeringsaktivitet er negative med DKK 8,8 mio. primært som følge af øgede tilgodehavender hos joint ventures (Q3 2018/19: positive med DKK 9,2 mio.).

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet er positive med DKK 24,9 mio. (Q3 2018/19: negative med DKK 227,1 mio.) som en kombination af optagelse af langfristet finansiering til koncernens ejendomsportefølje, optagelse af projektf finansiering til igangværende projekter og nedbringelse af mellemværender med kreditinstitutter i øvrigt.



Sillebroen Shopping, Frederikssund  
Flere butikker i Sillebroen Shopping er i løbet af efteråret blevet ombygget, blandt andet H&M, Tøjeksperten og Matas.

## EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) udgør i årets første ni måneder af 2019/20 DKK 16,8 mio. mod DKK 11,2 mio. i sammenligningsperioden. Udviklingen er drevet af en generelt bedre udlejningssituation i de enkelte centre. Der er i forhold til de første ni måneder af 2018/19 sket frasalg af en del af en retailpark i Aabenraa, hvilken naturligt medfører en lavere NOI i de første ni måneder af 2019/20. Herudover er nettoglejndtægterne i koncernens shoppingcenter Galeria Sandeja i Nowy Sacz, Polen, faldet, primært som følge af genforhandling af en række kontrakter, men også som følge af igangværende omrokeringer af lejere, som medfører en midlertidig nedgang i nettoglejndtægterne. Centret bidrager dog fortsat med en tilfredsstillende drift.

Den direkte drift af porteføljen i forhold til bogført værdi forventes for 2019/20 at udgøre ca. 4,5 %. Porteføljen, der primært består af ejendomme i butiksegmentet, har en vægtet udlejningsgrad på 94 %.

Asset management af flere shoppingcentre har været udbudt til tredjemand og forventes i foråret 2020 at blive outsourcet, dog med fortsat involvering og tilsyn fra medarbejdere i Agat Ejendomme.

	Q1-Q3 2019/20	Q1-Q3 2018/19
DKK mio.		
Nettoglejndtægter	29,1	32,2
Nettoglejndtægter, JV	17,9	17,1
<b>Samlede nettoglejndtægter, inkl. JV (NOI)</b>	<b>47,0</b>	<b>49,3</b>
Bruttoresultat i øvrigt	3,5	1,3
<b>Bruttoresultat i alt, inkl. JV</b>	<b>50,5</b>	<b>50,6</b>
Overhead-omkostninger, inkl. JV	4,8	6,8
<b>Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT)*</b>	<b>45,7</b>	<b>43,8</b>
Finansieringsudgifter, netto	-22,7	-26,9
Finansieringsudgifter, netto, JV	-6,2	-5,7
<b>Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT)*</b>	<b>16,8</b>	<b>11,2</b>
Værdireguleringer* indeholdt i resultat af joint ventures	0,0	30,0
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	-1,4	-1,1
<b>Resultat før skat</b>	<b>15,4</b>	<b>40,1</b>
Afkast drift ejendomme (NOI) ift. bogført værdi	4,5 %	4,4 %

\* 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.

	31.10.19	31.1.19
Balancesum	1.234,7	1.207,7
Egenkapitalbinding	361,9	380,9

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen, herunder dagsværdien af investeringsejendommene, udgør pr. 31. oktober 2019 DKK 1.398,3 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.10.19	31.1.19
Investeringsejendomme (I)	586,2	561,8
Færdigopførte ejendomme (F)	226,2	227,8
Ejendomme i joint ventures	585,9	579,1
<b>I alt</b>	<b>1.398,3</b>	<b>1.368,7</b>
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shoppingcentre o. lign.	85,9 %	87,4 %
Retail i øvrigt	3,5 %	3,5 %
Boliger	1,7 %	0,0 %
Parkeringsfaciliteter m.v.	8,9 %	9,1 %

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 i tredje kvartal 2019/20 udvidet med koncernens syv udlejede boliger i Strædet, Køge, idet disse i forbindelse med udlejning og hjemtagelse af realkreditbelåning er overført fra development til ejendomsporteføljen. Porteføljen vil på sigt, og i takt med at muligheden opstår, blive suppleret yderligere med bolig- og/eller kontorejendomme.



## Ledelsesberetning

Ejendomsporteføljen består pr. 31. oktober 2019 af følgende ejendomme fordelt på i alt 127.200 m<sup>2</sup>:

Ejendom	Areal i m <sup>2</sup>	Ejerandel	Klassifikation	Aktuel udlejningsgrad
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	I	93 %
BROEN Shopping, Esbjerg	32.800	35 %	I (joint venture)	94 %
Lejligheder, Strædet, Køge	900	100 %	I	100 %
Ringsted Outlet	13.200	50 %	F (joint venture)	95 %
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 %

I Sillebroen Shopping er der p.t. en positiv udvikling på udlejningssiden. Der er indgået aftaler med flere lejere, der ønsker at udvide deres respektive butikker i centret, og dette ombygningsarbejde er afsluttet i efteråret 2019. Omsætningen i centret er dog vigende, primært som følge af at apoteket i centret har åbnet en filial i gågaden. Der arbejdes med at styrke F&B-segmentet i centret. Herudover ønsker Agat Ejendomme at opnå en mulighed for på længere sigt at udvide ejendommen med godt 3.500 m<sup>2</sup> boliger på den eksisterende grund, og lokalplanarbejdet 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, og det har været medvirkende til en væsentlig forbedring i antal besøgende i centret. Omsætningen i centret er ligeledes øget betydeligt siden åbningen af biografen. Aktuel fokus er at forbedre udlejningssituationen i centret, dels ved at øge udlejningsgraden og dels ved at styrke lejermikset og kundeflowet i centret.

Ringsted Outlet fortsætter den positive udvikling, som centret nu har oplevet igennem flere år. Udlejningsgraden udgør 95 %, og flere nye lejere har åbnet butikker eller udvidet lejemål i centret. Herudover er lokalplanen til brug for en mulig udvidelse af centret godkendt i byrådet i september 2019. Der er god lejerinteresse for udvidelsen. Ringsted Outlet er som nævnt foran udbudt til salg. Centret er et godt performende aktiv, og et salg vil alene blive gennemført, såfremt der kan opnås en for koncernen tilfredsstillende salgspris.

Amerika Plads, p-kælder, er som tidligere nævnt solgt til Jeudan A/S efter regnskabsperiodens udløb. Salget er sket til en for koncernen tilfredsstillende pris. Amerika Plads, p-kælder, har været ejet i et joint venture med By & Havn, og salget markerer afslutningen på et mangeårigt rigtig godt samarbejde.

I relation til Galeria Sandecja i Nowy Sącz, Polen, er genforhandling af en række lejekontrakter, hvor lejerens bindinger i forhold til uopsigelig udløb i 2019, tilendebragt. Udlejningsgraden udgør 99 %, og omsætningen i centret er stigende selvom forbud mod søndagsåbent har medført et lavere kundeflow.

## DEVELOPMENT

Det er ledelsens vurdering, at det de kommende år vil blive vanskeligere at finde og gennemføre attraktive development-projekter inden for den risikoprofil, som ledelsen ønsker. På den baggrund blev medarbejderstaben inden for development reduceret i andet kvartal 2019. Der er derfor foretaget en prioritering af, hvilke projekter der skal arbejdes med, og fokus er naturligvis på de bedste af de nye, potentielle development-projekter.

Agat Ejendomme ønsker at udvikle mindre bolig- og retailprojekter og et miks heraf, og der er flere projekter af den type i pipelinen.

Resultat før skat i de første ni måneder af 2019/20 udgør DKK -20,4 mio. mod DKK -13,4 mio. i samme periode 2018/19. Resultatet i 2019/20 er påvirket af omstrukturingsomkostninger på DKK 8,6 mio.

I resultatet indgår, at Agat Ejendomme har afleveret en retailpark i Södertälje på 8.100 m<sup>2</sup> 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 2019/20.

Herudover har Agat Ejendomme solgt et udviklingsprojekt i Hässleholm, Sverige, på projektstadiet. Salget har genereret en tilfredsstillende avance, der er indregnet i andet kvartal 2019/20, uden at koncernen skulle påtage sig risici i forbindelse med hverken udlejning eller byggeri.

I Danmark har Agat Ejendomme i tredje kvartal 2019/20 afleveret en 1.300 m<sup>2</sup> stor dagligvarebutik i Holbæk til ATP-Ejendomme A/S. Ejendommen er udlejet til Salling Group.

Der er endvidere solgt 10.500 m<sup>2</sup> byggeretter i SporbyenScandia, Randers, og flere lejligheder på Beddingen 7, Østre Havn, Aalborg.

De svenske aktiviteter er med virkning fra 1. juli 2019 overført til restaktiviteter som følge af nedlukningen i Sverige.

Balancen er med DKK 331,0 mio. pr. 31. oktober 2019 på niveau med balancen pr. 31. januar 2019.

	Q1-Q3 2019/20	Q1-Q3 2018/19
DKK mio.		
Omsætning	71,4	399,0
Bruttoresultat	14,2	-5,8
Resultat af joint ventures	2,6	16,0
<b>Resultat før skat</b>	<b>-20,4</b>	-13,4
	31.10.19	31.1.19
Igangværende og færdige projekter	91,5	114,5
Balancesum	331,0	332,0
Egenkapitalbinding	203,5	226,8

Udviklingen, inkl. projekter i joint ventures, er et fald på DKK 25,7 mio. og kan forklares som følger:

	31.10.19	31.1.19
DKK mio.		
Færdigopførte projekter	7,6	42,5
Igangværende byggeri	42,1	33,9
Grunde og udviklingsomkostninger	106,8	105,8
<b>I alt</b>	<b>156,5</b>	182,2

## Projekter

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

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 <sup>2</sup> )	Agats ejerandel	
<b>Færdigopførte</b>			
Beddingen 7A, Østre Havn, Aalborg (restlejligheder)	500	50 %	7.000 m <sup>2</sup> færdigopførte ejerboliger, i alt 43 lejligheder, hvoraf 39 enheder er solgt og afleveret.
<b>Igangværende byggeri</b>			
Beddingen 5, Østre Havn, Aalborg	3.050	50 %	6.100 m <sup>2</sup> udlejningsboliger. Betinget solgt til et privat ejendomsselskab, som selv forestår udlejningen. Byggeriet er afleveret til investor efter regnskabsperiodens udløb. Avancen ved salg indregnes efter produktionsmetoden.
Smedegaarden, Holbæk	1.900	100 %	1.900 m <sup>2</sup> boliger, der søges enten solgt eller udlejet. Byggeriet forventes færdigt primo 2020.
<b>Grunde</b>			
SporbyenScandia, Randers	49.500	50 %	Arealet omfatter de tidligere Bombardier togfabrikker og giver mulighed for udvikling af i niveauet 140.000 m <sup>2</sup> blandede butikker, boliger, kontorer m.v., hvoraf ca. 41.000 m <sup>2</sup> er solgt og overdraget til investorer.
Østre Havn, Aalborg	8.950	50 %	Betinget aftale med en privat investor om en udlejningsejendom på ca. 5.700 m <sup>2</sup> er indgået.



Beddingen 5, Østre Havn, Aalborg  
6.100 m<sup>2</sup> udlejningsboliger der efter regnskabsperiodens udløb er afleveret til investor.

## RESTAKTIVITETER

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

Outlet Arena Moravia er betinget solgt til CPI Property Group. Betingelserne relaterer sig primært til opnåelse af en vis udlejningsgrad og myndighedstilladelser til en ekstra tilkørselsvej og opsætning af en pylon. Det vurderes ikke muligt at opnå disse myndighedstilladelser inden for den med køber aftalte tidsfrist, som er 31. december 2019. Ledelsen forventer derfor, at den betingede handel vil blive annulleret. Der arbejdes fortsat målrettet med drift, udlejning og optimering af centret, der åbnede i november 2018.

Salget af koncernens ejerboliger i fjerde og sidste etape af Bielany forløber fortsat tilfredsstillende, og 98 % af boligerne er forhåndssolgt. Byggeriet er afsluttet i efteråret 2019, og aflevering af boligerne til de respektive købere vil pågå over de kommende måneder. Projektet genererer betydelig positiv likviditet ultimo året, dels ved frigørelse af den investerede kapital i projektet og dels ved frigivelse af indestående på deponeringskonti vedrørende løbende betalinger fra køberne. Efter regnskabsperiodens udløb er foreløbigt ca. DKK 75 mio. overført til Danmark som fri likviditet.

Koncernens svenske aktiviteter er med virkning fra 1. juli 2019 overført til restaktiviteter, idet ledelsen som nævnt har besluttet at afvikle de svenske aktiviteter. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Resultat før skat i de første ni måneder af 2019/20 udgør DKK -19,0 mio. mod DKK -47,8 mio. i samme periode 2018/19. I resultatet indgår den foran omtalte nedskrivning af svenske projekter med DKK 8,9 mio. Restaktiviteterne 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 20 mio., hvorefter de forventes at være kraftigt faldende frem mod 2021/22.

Bogført værdi af projekterne udgør pr. 31. oktober 2019 DKK 338,4 mio. mod DKK 420,6 mio. pr. 31. januar 2019.

DKK mio.	Q1-Q3 2019/20	Q1-Q3 2018/19
Omsætning	16,0	265,1
Bruttoresultat	2,5	-26,6
<b>Resultat før skat</b>	<b>-19,0</b>	<b>-47,8</b>
	31.10.19	31.1.19
Investeringsejendomme og projekter	338,4	420,6
Balancesum	427,6	498,5
Egenkapitalbinding	154,7	147,4

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

	Bogført værdi 31.10.19	Aktivitet
Boligprojekt under opførelse, Bielany, Warszawa, Polen	27,3	Byggeri af etape 4 på 12.500 m <sup>2</sup> er færdigt. 98 % af de 227 boligenheder er solgt (Q2 2019/20: 95 %). 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, Polen	30,5	Tidligere betinget salg er ophævet. Grund søges solgt via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	6,9	Betinget solgt. Due diligence pågår.
Grund, Prag, Tjekkiet	30,2	Dialog med mulig køber.
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet (Etape 1: 11.700 m <sup>2</sup> opført, etape 2: 5.300 m <sup>2</sup> ikke påbegyndt)	206,8	Etape 1 åbnede i november 2018 og er 80 % udlejet. Betinget solgt til CPI Property Group, jf. omtale ovenfor.
Grund, Ulmana, Riga, Letland	10,1	Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	11,3	Til salg via mægler.
Investeringsejendom, Lüdenscheid, Tyskland	13,2	Købstilbud er modtaget og accepteret. Berigtigelse af handlen pågår.
Øvrige	2,1	
Restaktiviteter i alt	338,4	

Som det fremgår af skemaet, har Agat Ejendomme modtaget et købstilbud på ejendommen i Lüdenscheid, Tyskland. Tilbuddet, der svarer til bogført værdi, er accepteret, og berigtigelse af handlen pågår. Når dette salg er realiseret, har Agat Ejendomme ikke længere aktiviteter i Tyskland.

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2019 – 31. oktober 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. 31. oktober 2019 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsperioden 1. februar 2019 – 31. oktober 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. december 2019

**DIREKTIONEN**

**Robert Andersen**  
Adm. direktør, CEO

**Vivi Sørensen**  
CFO

**BESTYRELSEN**

**Peter Thorsen**  
Bestyrelsesformand

**Henrik Tonsgaard Heideby**  
Næstformand

**Arne Gerlyng-Hansen**

**Michael Bruhn**

**Karen Birgitte Mosbech**



## RESULTATOPGØRELSE

DKK mio.	Note	9 mdr. 2019/20	9 mdr. 2018/19	3. kvartal 2019/20	3. kvartal 2018/19	Hele året 2018/19
Nettoomsætning	4	129,5	706,2	47,4	160,2	753,2
Projektomkostninger		-80,2	-690,1	-30,5	-139,5	-809,8
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		0,0	-15,0	0,0	0,0	-15,0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>49,3</b>	1,1	16,9	20,7	-71,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		13,8	55,8	6,6	14,2	35,4
<b>Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures</b>		<b>63,1</b>	56,9	23,5	34,9	-36,2
Andre eksterne omkostninger		14,9	15,5	3,1	4,5	20,9
Personaleomkostninger		38,2	40,3	7,7	10,1	64,3
<b>Resultat før finansiering og afskrivninger</b>		<b>10,0</b>	1,1	12,7	20,3	-121,4
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		3,6	1,1	0,9	0,3	1,4
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>6,4</b>	0,0	11,8	20,0	-122,8
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0,5	1,4	0,2	1,4	2,0
Finansielle indtægter		5,4	14,5	1,6	2,3	24,9
Finansielle omkostninger		-36,3	-37,0	-12,1	-10,2	-52,7
<b>Resultat før skat</b>		<b>-24,0</b>	-21,1	1,5	13,5	-148,6
Skat af periodens resultat		7,4	3,9	-0,5	4,0	7,7
<b>Periodens resultat</b>		<b>-31,4</b>	-25,0	2,0	9,5	-156,3
<b>Resultat pr. aktie i DKK</b>						
Resultat pr. aktie (EPS)		-0,3	-0,3	0,0	0,1	-1,6
<b>Totalindkomstopgørelse</b>						
Periodens resultat		-31,4	-25,0	2,0	9,5	-156,3
<b>Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:</b>						
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-0,8	-8,1	1,0	-1,8	-15,7
Værdiregulering af finansielle aktiver målt til dagsværdi gennem anden totalindkomst		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		-1,6	0,3	0,3	0,1	0,2
Skat af anden totalindkomst		-1,2	0,2	-0,5	-0,2	-0,2
<b>Periodens anden totalindkomst</b>		<b>-3,6</b>	-7,6	0,8	-1,9	-15,8
<b>Periodens totalindkomst</b>		<b>-35,0</b>	-32,6	2,8	7,6	-172,1

**BALANCE**

DKK mio.	Note	31.10.2019	31.1.2019
<b>Aktiver</b>			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2,5	3,3
Leasingaktiver		6,9	0,0
<b>Materielle aktiver</b>		<b>9,4</b>	3,3
Investeringsjendomme		599,4	575,0
<b>Investeringsjendomme</b>		<b>599,4</b>	575,0
Kapitalandele i joint ventures		325,3	332,4
Kapitalandele i associerede virksomheder		6,4	5,9
Tilgodehavender hos joint ventures		108,7	115,4
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1,3	1,3
Andre værdipapirer og kapitalandele		3,7	4,1
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>445,4</b>	459,1
Udsudte skatteaktiver		42,5	48,2
<b>Andre langfristede aktiver</b>		<b>42,5</b>	48,2
<b>Langfristede aktiver</b>		<b>1.096,7</b>	1.085,6
<i>Kortfristede aktiver</i>			
<b>Igangværende og færdige projekter</b>		<b>642,9</b>	749,7
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		27,9	30,1
Tilgodehavender hos joint ventures		10,9	3,3
Tilgodehavende selskabsskat		3,0	2,2
Andre tilgodehavender		9,7	13,5
Periodeafgrænsningsposter		38,2	34,6
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89,7</b>	83,7
Andre værdipapirer og kapitalandele		9,9	10,3
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	5	151,1	103,1
Likvide beholdninger	5	3,0	5,8
<b>Kortfristede aktiver</b>		<b>896,6</b>	952,6
<b>Aktiver</b>		<b>1.993,3</b>	2.038,2

**BALANCE**

DKK mio.	Note	31.10.2019	31.1.2019
<b>Passiver</b>			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		98,2	98,2
Andre reserver	6	-19,7	-16,1
Overført resultat		641,6	673,0
<b>Egenkapital</b>		<b>720,1</b>	755,1
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		19,1	480,0
Leasingforpligtelser		2,8	0,0
<b>Langfristede forpligtelser</b>		<b>21,9</b>	480,0
Kreditinstitutter		1.076,2	587,6
Leverandørgæld		116,6	163,2
Selskabsskat		2,5	2,8
Hensatte forpligtelser		0,0	0,7
Anden gæld		44,7	42,3
Leasingforpligtelser		4,1	0,0
Periodeafgrænsningsposter		7,2	6,5
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>1.251,3</b>	803,1
<b>Forpligtelser</b>		<b>1.273,2</b>	1.283,1
<b>Passiver</b>		<b>1.993,3</b>	2.038,2

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. februar 2018</b>	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	-25,0	-25,0
Periodens anden totalindkomst	0,0	-7,6	0,0	-7,6
<b>Periodens totalindkomst</b>	0,0	-7,6	-25,0	-32,6
<b>Egenkapital pr. 31. oktober 2018</b>	98,2	-7,9	804,3	894,6
<b>Egenkapital pr. 1. februar 2019</b>	<b>98,2</b>	<b>-16,1</b>	<b>673,0</b>	<b>755,1</b>
Periodens resultat	0,0	0,0	-31,4	-31,4
Periodens anden totalindkomst	0,0	-3,6	0,0	-3,6
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,6</b>	<b>-31,4</b>	<b>-35,0</b>
<b>Egenkapital pr. 31. oktober 2019</b>	<b>98,2</b>	<b>-19,7</b>	<b>641,6</b>	<b>720,1</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

DKK mio.	9 mdr. 2019/20	9 mdr. 2018/19	Hele året 2018/19
Resultat af primær drift	6,4	0,0	-122,8
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-13,8	-55,8	-35,4
Værdireguleringer investeringsejendomme	0,0	15,0	15,0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	3,8	0,8	1,0
Nedskrivninger igangværende og færdige projekter	4,4	18,1	109,7
Hensatte forpligtelser	-0,6	-1,3	0,0
Kursreguleringer	-7,4	3,4	1,1
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	86,1	112,4	76,6
Ændringer i tilgodehavender	2,7	-1,6	27,4
Modtaget udlodning fra joint ventures	20,5	0,0	0,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	8,4	14,5	13,4
Salg af joint ventures	0,0	0,0	9,1
Investering i joint ventures	-0,6	-0,8	-5,7
Ændring i deponerings- og sikringskonti	-47,6	56,2	18,3
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-41,5	97,8	91,8
<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>20,8</b>	258,7	199,5
Betalte renter m.v.	-39,6	-43,0	-60,6
Modtagne renter m.v.	4,4	7,2	9,2
Betalt selskabsskat	-4,4	-5,0	-5,5
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-18,8</b>	217,9	142,6
Køb af materielle anlægsaktiver	-0,2	-0,6	-0,7
Salg af materielle anlægsaktiver	0,1	0,1	0,1
Udlodning fra associerede virksomheder	0,0	1,2	1,2
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-8,8	8,7	8,0
Investering i joint ventures	-0,3	-0,6	-0,8
Salg af værdipapirer og kapitalandele	0,4	0,4	0,5
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-8,8</b>	9,2	8,3
Afdrag på langfristet finansiering	-5,0	0,0	0,0
Optagelse af langfristet finansiering	19,1	0,0	0,0
Optagelse af projektf finansiering	52,8	55,7	121,3
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-38,8	-282,8	-271,2
Leasingbetalinger	-3,2	0,0	0,0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>24,9</b>	-227,1	-149,9
<b>Periodens pengestrøm</b>	<b>-2,7</b>	0,0	1,0
Likvider, primo	5,8	4,8	4,8
Valutakursregulering af likvider	-0,1	-0,1	0,0
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>3,0</b>	4,7	5,8

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 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 Ejendomes årsrapport for 2018/19.

Der er i forhold til samme periode 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. Herudover er koncernens svenske aktiviteter med virkning fra 1. juli 2019 overført fra development til restaktiviteter som en konsekvens af ledelsens beslutning om at lukke på det svenske marked. Sammenligningstal for de første 9 måneder af 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	-18,4	3,5	-14,9
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver	-0,4	-3,2	-3,6
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>6,7</b>	<b>0,3</b>	<b>6,4</b>
Finansiering i alt	-30,6	-0,3	-30,9
<b>Resultat før skat</b>	<b>-24,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-24,0</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-31,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-31,4</b>
<b>Periodens totalindkomst</b>	<b>-35,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-35,0</b>
	Tidligere praksis	Effekt af IFRS 16	Ny praksis
Balance pr. 31.10.2019			
Leasingaktiver	0,0	6,9	6,9
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.986,4</b>	<b>6,9</b>	<b>1.993,3</b>
Egenkapital	720,1	0,0	720,1
Leasingforpligtelser, langfristede	0,0	2,8	2,8
Leasingforpligtelser, kortfristede	0,0	4,1	4,1
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.986,4</b>	<b>6,9</b>	<b>1.993,3</b>

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-Q3 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. Herudover indgår udvikling af fast ejendom i Sverige indtil 1. juli 2019, fra hvilken dato de svenske aktiviteter er overført til restaktiviteter. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Koncernens restaktiviteter omfatter alle koncernens aktiviteter uden for Danmark, bortset fra shoppingcentret Galeria Sandecja, Nowy Sącz, Polen, som indgår i koncernens ejendomsportefølje. Koncernens svenske aktiviteter er med virkning fra 1. juli 2019 overført til restaktiviteter, og sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Develop- ment	Rest- aktiviteter	I alt
31.10.2019				
Nettoomsætning	42,1	71,4	16,0	129,5
Bruttoresultat	32,6	14,2	2,5	49,3
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	10,0	2,6	1,2	13,8
Omkostninger	4,5	36,6	15,6	56,7
Resultat af primær drift	38,1	-19,8	-11,9	6,4
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	0,5	0,0	0,5
Finansieringsudgifter, netto	22,7	1,1	7,1	30,9
Resultat før skat	15,4	-20,4	-19,0	-24,0
Investeringsejendomme	586,2	0,0	13,2	599,4
Igangværende og færdige ejendomme/projekter	226,2	91,5	325,2	642,9
Segmentaktiver	1.234,7	331,0	427,6	1.993,3
Segmentforpligtelser	872,8	127,5	272,9	1.273,2
31.10.2018				
Nettoomsætning	42,1	399,0	265,1	706,2
Bruttoresultat	33,5	-5,8	-26,6	1,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	39,8	16,0	0,0	55,8
Omkostninger	6,3	34,8	15,8	56,9
Resultat af primær drift	67,0	-24,6	-42,4	0,0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0,0	0,4	1,0	1,4
Finansieringsudgifter, netto	26,9	-10,8	6,4	22,5
Resultat før skat	40,1	-13,4	-47,8	-21,1
Investeringsejendomme	0,0	0,0	13,2	13,2
Igangværende og færdige ejendomme/projekter	868,8	115,7	397,0	1.381,5
Segmentaktiver	1.152,5	498,8	456,2	2.107,5
Segmentforpligtelser	907,9	39,3	265,7	1.212,9

**NOTE 4. OMSÆTNING**

DKK mio.	9 mdr. 2019/20	9 mdr. 2018/19
Salg af projekter og ejendomme	47,2	541,0
Salgsværdi af årets produktion på kontrakter med løbende indregning	26,6	100,6
Salg af tjenesteydelser	7,7	19,1
Lejeindtægter	48,0	45,5
<b>I alt</b>	<b>129,5</b>	706,2

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

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
<b>9 mdr. 2019/20:</b>			
Lejeindtægter	37,4	0,0	37,4
Salg af tjenesteydelser	2,7	2,0	4,7
<b>Ejendomsportefølje i alt</b>	<b>40,1</b>	<b>2,0</b>	<b>42,1</b>
Salg af projekter	26,6	43,2	69,8
Lejeindtægter	0,6	0,0	0,6
Salg af tjenesteydelser	1,0	0,0	1,0
<b>Development i alt</b>	<b>28,2</b>	<b>43,2</b>	<b>71,4</b>
Salg af projekter	0,0	4,0	4,0
Lejeindtægter	10,0	0,0	10,0
Salg af tjenesteydelser	2,0	0,0	2,0
<b>Restaktiviteter i alt</b>	<b>12,0</b>	<b>4,0</b>	<b>16,0</b>
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>80,3</b>	<b>49,2</b>	<b>129,5</b>

9 mdr. 2018/19:

Lejeindtægter	40,0	0,0	40,0
Salg af tjenesteydelser	2,1	0,0	2,1
<b>Ejendomsportefølje i alt</b>	<b>42,1</b>	<b>0,0</b>	<b>42,1</b>
Salg af projekter	65,6	316,7	382,3
Lejeindtægter	4,5	0,0	4,5
Salg af tjenesteydelser	12,2	0,0	12,2
<b>Development i alt</b>	<b>82,3</b>	<b>316,7</b>	<b>399,0</b>
Lejeindtægter	1,0	0,0	1,0
Salg af tjenesteydelser	4,8	0,0	4,8
Salg af projekter	35,0	224,3	259,3
<b>Restaktiviteter i alt</b>	<b>40,8</b>	<b>224,3</b>	<b>265,1</b>
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>165,2</b>	<b>541,0</b>	<b>706,2</b>

**NOTE 5. LIKVIDITETSRESERVER**

DKK mio.	31.10.2019	31.1.2019
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	3,0	5,8
Uudnyttede driftskreditfaciliteter	24,4	69,9
<b>I alt</b>	<b>27,4</b>	75,7
Deponerede midler til senere frigivelse	151,1	103,1
<b>Likviditetsreserve i alt</b>	<b>178,5</b>	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	-8,1	-8,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,3	0,0	0,3
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	0,2	0,2
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>-7,9</b>	<b>-7,6</b>
<b>Andre reserver pr. 31. oktober 2018</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,4</b>	<b>-5,5</b>	<b>-7,9</b>
Andre reserver pr. 1. februar 2019	-0,1	-2,5	-13,5	-16,1
Anden totalindkomst:				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	0,0	0,0
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-0,8	-0,8
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	-1,6	0,0	-1,6
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-1,2	-1,2
<b>Anden totalindkomst i alt</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,6</b>	<b>-2,0</b>	<b>-3,6</b>
<b>Andre reserver pr. 31. oktober 2019</b>	<b>-0,1</b>	<b>-4,1</b>	<b>-15,5</b>	<b>-19,7</b>

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

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

**NOTE 8. 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.	31.10.2019	31.1.2019	31.10.2018
<b>Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):</b>			
Bestyrelshonorar	1,2	1,5	1,2
Vederlag m.v., direktion	4,6	5,5	3,8
<b>Joint ventures:</b>			
Honorarindtægter	7,6	3,6	2,3
Renteindtægter	4,1	5,4	4,1
Garantiprovision	0,2	3,3	2,3
Tilgodehavender (saldo)	119,6	118,7	116,9
<b>Associerede virksomheder:</b>			
Honorarindtægter	0,1	0,9	0,8
Renteindtægter	0,0	0,1	0,1
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 2019. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i Q1-Q3 2019/20 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1-Q3 2018/19: DKK 0 mio.).

**NOTE 9. DAGSVÆRDIHIERARKI FOR INVESTERINGSEJENDOMME OG FINANSIELLE INSTRUMENTER**

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

Anvendt regnskabspraksis, værdiansættelsesmetoder og følsomheder vedrørende dagsværdimålingen af investeringsejendomme er uændrede i forhold til koncernens årsrapport 2018/19.

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 2018/19.

**NOTE 10. BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB**

Agat Ejendomme har efter regnskabsperiodens udløb solgt Amerika Plads, p-kælder. Salget er sket til en for koncernen tilfredsstillende pris og genererer et overskud og betydelig fri likviditet til koncernen. Der er ikke herudover efter regnskabsperiodens udløb indtrådt væsentlige begivenheder, som kan påvirke koncernens finansielle stilling.