

DELÅRSRAPPORT

1.-3. kvartal 2025/26

10. december 2025

Delårsrapport for perioden 1.2.2025-31.10.2025

Agat Ejendomme A/S • Mølleå 1, 2. 4. • 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) udgør for 1.-3. kvartal 2025/26 DKK 9,0 mio. mod DKK 5,2 mio. i samme periode året før.

Driften af ejendomsporteføljen udgør DKK 10,6 mio. hvilket er bedre end samme periode året før og i overensstemmelse med det senest forventede.

Nettolejeindtægterne udgør i 1.-3. kvartal 2025/26 DKK 32,2 mio. mod DKK 33,0 mio. i samme periode året før. Nettolejeindtægterne er i en periode af i de første ni måneder af 2025/26 påvirket af bl.a. engangsomkostninger og en planlagt midlertidig tomgang i forbindelse med udskiftning af enkelte lejere.

Periodens værdireguleringer udgør DKK 2,9 mio. Der er ikke ændret afkastkrav i perioden.

Periodens resultat udgør DKK 11,9 mio. mod DKK -56,1 mio. i samme periode året før, og er således en betydelig forbedring i forhold til samme periode året før, hvor resultatet var påvirket af negative værdireguleringer på DKK 64,2 mio.

Balancen udgør pr. 31. oktober 2025 DKK 781,4 mio. mod DKK 771,1 mio. pr. 31. januar 2025. Egenkapitalen udgør DKK 279,4 mio. og svarer til en soliditet på 35,8 %. Ejendomsporteføljen udgør 90,7 % af koncernens balance.

Som et led i afviklingen af koncernens restaktiviteter er de resterende ca. 22.000 m² kontorbyggeretter på Østre Havn i Aalborg solgt med effekt pr. 1. oktober 2025, og der er indgået betinget aftale om salg af koncernens jordstykke i Sosnowiec i Polen. Endelig afregning og effektivering af handlerne vil forbedre koncernens likviditetsberedskab.

Bestyrelsen traf den 11. juni 2025 beslutning om endelig gennemførelse af den kapitalnedsættelse i selskabet, som blev besluttet på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2025.

FORVENTNINGER TIL 2025/26 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 4-8 mio. for regnskabsåret 2025/26.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 10-13 mio. og
- Et resultat før skat af restaktiviteterne på DKK -6 til -5 mio.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 8.

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 kan blive påvirket af bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, af faktorer generelle for branchen, herunder inflations- og renteudviklingen og af faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2024/25.

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	9 mdr. 2025/26	9 mdr. 2024/25	3. kvartal 2025/26	3. kvartal 2024/25	Hele året 2024/25
Hovedtal					
Nettoomsætning	53,9	52,4	18,5	16,1	70,4
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	2,0	-26,6	0,6	0,9	-26,4
Bruttoresultat	24,6	-3,6	8,0	7,1	0,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	6,3	-34,5	4,5	-0,1	-35,5
Resultat af primær drift (EBIT)	18,2	-50,8	8,3	3,1	-52,0
Finansiering m.v.	-6,3	-5,3	-2,2	-0,3	-7,2
Resultat før skat	11,9	-56,1	6,1	2,8	-59,2
Periodens resultat	11,9	-56,1	6,1	2,8	-63,3
Periodens totalindkomst	12,2	-57,7	6,3	1,1	-65,0
Samlede værdireguleringer inkl.værdireg. indeholdt i Indtægter af kapitalandele i joint ventures	2,9	-64,2	1,0	0,9	-65,6
Samlet balance	781,4	781,1	-	-	771,1
Investeringsejendomme	564,7	559,1	-	-	558,4
Projektportefølje	36,5	45,1	-	-	39,9
Egenkapital	279,4	274,6	-	-	267,3
Periodens pengestrøm	-4,7	-16,3	5,2	-6,1	-22,2
Netto rentebærende gæld, ultimo	381,2	371,3	-	-	374,3
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (ROE)*	4,4 %	-18,5 %	-	-	-21,1 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	35,8 %	35,2 %	-	-	34,7 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	2,4	2,3	-	-	2,3
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,5	0,7	-	-	0,6
Antal aktier, ultimo	117.783.335	117.783.335	-	-	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,1	-0,5	0,1	0,0	-0,5
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	-	-	0
Børskurs i DKK pr. aktie	1,2	1,6	-	-	1,3

* Der er ikke foretaget omregning 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 2024/25, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

STRATEGISK FOKUS

Agat Ejendomme A/S' primære aktivitet er ejerskab og drift af fem ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør 90,7 % af koncernens balance. Koncernens restaktiviteter, som udgør 9,3 % af koncernens balance, består af koncernens øvrige aktiviteter, primært grunde, som alle ønskes afhændet snarest muligt.

Bestyrelsen og direktionen ønsker den bedste værdiskabelse for selskabets aktionærer, og for nuværende anses den bedste strategi herfor fortsat at være følgende:

- Løbende at forbedre driften i ejendomsporteføljen.
- Fortsat at afvikle restaktiviteterne.

STRATEGISKE OVERVEJELSER VEDRØRENDE BROEN SHOPPING

Som tidligere oplyst, er det danske shoppingcenter BROEN Shopping, der i dag ejes i et joint venture mellem CapMan Nordic Real Estate (65 %) og Agat Ejendomme (35 %), udbudt til salg i markedet. Agat Ejendomme forbliver gerne medejer og fortsætter også gerne med at varetage udlejning, administration og asset management af centret. Såfremt en investor ønsker at overtage ejendommen 100 %, kan Agat Ejendomme blive tvunget til at sælge sin ejerandel med.

Ledelsen arbejder for, at Agat Ejendomme, hvis der bliver mulighed herfor, og prisen i øvrigt vurderes fornuftig, kan være i stand til at øge sin ejerandel i centret under forudsætning af, at den nødvendige finansiering kan tilvejebringes. En forøgelse af ejerandelen kan, bortset fra finansiering, finde sted uden at øge koncernens omkostninger.

KAPITALNEDSÆTTELSE

Generalforsamlingen traf den 29. april 2025 beslutning om at vedtage en nedsættelse af selskabets aktiekapital ved henlæggelse til en særlig reserve, herunder ændring af aktiernes stykstørrelse til kr. 0,10 og konsekvensændringer af vedtægterne.

Selskabskapitalen nedsættes fra DKK 117.783.335 med DKK 106.005.001,50 til DKK 11.778.333,50. Henlæggelsen til en særlig reserve vil udgøre DKK 106.005.001,50, og kapitalnedsættelsen sker således til kurs 100, dvs. med et beløb svarende til det nominelle nedsættelsesbeløb.

Nedsættelsen af aktiekapitalen påvirker ikke det samlede antal aktier eller stemmerettigheder i selskabet og dermed heller ikke den enkelte aktionærs antal aktier eller stemmerettigheder.

Kapitalnedsættelsen blev efter endt proklama endeligt gennemført den 11. juni 2025.

RESULTATOVERBLIK FOR 1.-3. KVARTAL 2025/26

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør for 1.-3. kvartal 2025/26 DKK 9,0 mio. mod DKK 5,2 mio. i samme periode året før.

Periodens resultat udgør DKK 11,9 mio. mod DKK -56,1 mio. i samme periode året før, og er således en betydelig forbedring i forhold til samme periode året før, hvor resultatet var påvirket af negative værdireguleringer på DKK 64,2 mio. Periodens værdireguleringer inkl. værdireguleringer af ejendomsporteføljen i joint ventures udgør DKK 2,9 mio.

Fordelt på forretningsområder kan 1.-3. kvartal 2025/26 opsummeres således:

PERIODENS RESULTAT FØR SKAT (OG FØR SKAT AF RESULTAT AF JOINT VENTURES) (DKK MIO.)	
13,5	-1,6
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter
FORRETNINGSOMRÅDERNES ANDEL AF KONCERNBALANCEN	
90,7%	9,3%
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter
EGENKAPITALBINDING I FORRETNINGSOMRÅDERNE (DKK MIO.)	
218,8	60,6
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter

Resultatet er fordelt som følger:

DKK mio.	Q1 2025/26	Q2 2025/26	Q3 2025/26	Q1-Q3 2025/26	Guidance 2025/26	Q1-Q3 2024/25
Ejendomsportefølje	3,1	3,9	3,6	10,6	10-13	9,8
Restaktiviteter	-1,7	-1,4	1,5	-1,6	-6 til -5	-4,6
Resultat før værdireguleringer og skat	1,4	2,5	5,1	9,0	4-8	5,2
Værdireg. af ejendomsporteføljen, netto	1,0	0,9	1,0	2,9		-64,2
Resultat før skat og før skat indeholdt i resultat af joint ventures	2,4	3,4	6,1	11,9		-59,0
Skat af resultat i joint ventures	0,0	0,0	0,0	0,0		2,9
Resultat før skat	2,4	3,4	6,1	11,9		-56,1

EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 1.-3. kvartal 2025/26 DKK 13,5 mio., fordelt med DKK 10,6 mio. i drift og DKK 2,9 mio. i værdireguleringer. Det tilsvarende resultat for samme periode året før udgjorde DKK -54,4 mio., og resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) er således væsentligt forbedret i forhold til sammenligningsperioden, hvor værdireguleringer i ejendomsporteføljen udgjorde DKK -64,2 mio. mod DKK 2,9 mio. i 1.-3. kvartal 2025/26.

Der har i de første 9 måneder af 2025/26 været en markant stigning i investeringsaktiviteten i ejendomsmarkedet, primært drevet af en høj efterspørgsel efter boligudlejningsejendomme. Også detailejendomme har oplevet en betydelig stigning i transaktionsvolumen i forhold til samme periode sidste år. Investeringsefterspørgslen efter detailejendomme koncentrerer sig fortsat primært om dagligvarebutikker med gode placeringer og lange lejekontrakter, men der er også gennemført større handler med shoppingcentre, hvilket kan indikere, at shoppingcentre igen kan blive et mere relevant investeringsobjekt for investorerne.

Ledelsen har samlet set vurderet, at der ikke er ændret afkastkrav i perioden, hvilket underbygges af markedsrapporter. Periodens værdireguleringer udgør for 1.-3. kvartal 2025/26 DKK 2,9 mio. I lighed med tidligere år indhentes opdaterede eksterne vurderingsrapporter på koncernens shopping- og outletcentre til brug for årsrapporten 2025/26.

DRIFT

Nettolejeindtægterne udgør i 1.-3. kvartal 2025/26 DKK 32,2 mio. mod DKK 33,0 mio. i samme periode året før. Nettolejeindtægterne er i en periode af i de første ni måneder af 2025/26 påvirket af bl.a. engangsomkostninger og en planlagt midlertidig tomgang i forbindelse med udskiftning af enkelte lejere.

Driften af ejendomsporteføljen udgør DKK 10,6 mio. hvilket er bedre end samme periode året før og i overensstemmelse med det senest forventede.

Ejendomsporteføljen har en udlejningsgrad på 90 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butikssegmentet, er der en væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen.

RESULTAT OG BALANCE

Resultatet i 1.-3. kvartal 2025/26 for ejendomsporteføljen kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	Q1-Q3 2025/26	Q1-Q3 2024/25
Nettolejeindtægter	23,7	23,5
Nettolejeindtægter, JV	8,5	9,5
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	32,2	33,0
Bruttoresultat i øvrigt	0,1	0,5
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	32,3	33,5
Overhead-omkostninger, inkl. JV	9,7	9,6
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT) *)	22,6	23,9
Finansieringsudgifter, netto	-6,1	-6,8
Finansieringsudgifter, netto, JV	-5,9	-7,3
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) *)	10,6	9,8
Værdireguleringer	2,0	-26,6
Værdireguleringer indeholdt i resultat af joint ventures	0,9	-37,6
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	13,5	-54,4
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	0,0	2,9
Resultat før skat	13,5	-51,5

Ledelsesberetning

DKK mio.	31.10.25	31.1.25
Balancesum	709,1	698,5
Egenkapitalbinding	218,8	209,3

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen udgør pr. 31. oktober 2025 DKK 758,4 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.10.25	31.1.25
Investerings ejendomme (I)	564,7	558,4
Ejendomme i joint ventures	193,7	195,5
I alt	758,4	753,9
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	97,9 %	97,8 %
Retail i øvrigt	1,1 %	1,2 %
Boliger	1,0 %	1,0 %

Ejendomsporteføljen består pr. 31. oktober 2025 af følgende ejendomme fordelt på i alt 73.500 m²:

Ejendom	Areal (m ²)	Ejerandel	Udlejningsgrad	Anvendt afkastkrav
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	90 %	7,50 %
BROEN Shopping, Esbjerg (joint venture)	32.800	35 %	93 %	7,50 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	350	100 %	100 %	5,00 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	52 %	9,25 %
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	12.750	100 %	85 %	7,75 %

Sillebroen Shopping, Frederikssund

Udlejningsgraden i centret udgør 90 %. Væsentlige lejere er bl.a. Kvikly, Nordisk Film, Sats, H&M, Matas, Bog & Idé og Café Vivaldi. Sportmaster-lejemålet har gennemgået en ombygning og opgradering og er åbnet igen i april 2025 med det nye Sports World-koncept. Der arbejdes videre med at styrke udlejningssituationen i centret.

En ny lokalplan fra 2024 giver Agat Ejendomme mulighed for at udvide ejendommen med ca. 4.000 m² boliger.

Ledelsen har endvidere igangsat projekt "Sillebroen, version 2.0". Centret, der er ca. 15 år gammelt, kan med fordel opgraderes på flere områder, og arbejdet hermed er påbegyndt, så centret fortsat kan fremstå relevant og tidssvarende for både lejere og de besøgende i centret.

BROEN Shopping, Esbjerg

Udlejningsgraden i centret udgør 93 %. De største lejere er bl.a. FØTEX, Nordisk Film, PureGym, H&M, Kings & Queens, Burger King, Flammen, Café Vivaldi og Bahne. Af andre lejere kan nævnes bl.a. Matas, Only, Bog & Idé/Legekæden, Vero Moda og Jack & Jones. Sport24 har i april 2025 åbnet en butik på ca. 1.000 m² i centret.

Salling Group er indtrådt med FØTEX-konceptet i det tidligere Kvikly-lejemål, og FØTEX åbnede i BROEN Shopping den 21. juni 2025.

Der arbejdes videre med fortsat at styrke udlejningssituationen i centret.

Ejendommen, der i dag ejes i et joint venture mellem CapMan Nordic Real Estate (65 %) og Agat Ejendomme (35 %), er udbudt til salg i markedet.

Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Udlejningsgraden udgør aktuelt 85 %. Flere internationale brands er repræsenteret i centret, bl.a. Adidas, Puma, Tommy Hilfiger, Gant, GUESS, Skechers og Levi's, ligesom supermarkedskæden BILLA har butik i centret. Senest har BESTSELLER åbnet en ONLY-butik i centret, og en ny lejer med brands som Karl Lagerfeld, Diesel og Peak Performance har netop åbnet butik i centret. Der er fortsat fokus på at styrke udlejningssituationen.

RESTAKTIVITETER

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består pr. 31. oktober 2025 af tre grunde/projekter i Danmark, to grunde i Polen og en grund i Letland. Grundene ønskes afhændet snarest muligt.

De resterende kontorbyggeretter på Østre Havn i Aalborg er solgt med effekt pr. 1. oktober 2025. Byggeretterne har været ejet i et joint venture, hvor Agat Ejendommens ejerandel udgør 50 %. Avancen ved salget er indregnet i resultat af joint ventures for 1.-3. kvartal 2025/26. En del af købesummens betaling er aftalt udskudt, indtil yderligere forhold er på plads, heriblandt at der er opnået en endelig og upåanket lokalplan, der kan rumme købers projekt.

Herudover er en mindre del af koncernens jordstykke i Sosnowiec solgt primo august 2025, og der er indgået aftale om salg af den resterende af grund, betinget af opnåelse af byggetilladelse. Denne handel forventes effektueret medio 2026.

En endelig afregning og effektivering af handlerne vil forbedre koncernens likviditetsberedskab.

Resultat før skat af restaktiviteterne udgør i 1.-3. kvartal 2025/26 DKK -1,6 mio. mod DKK -4,6 mio. i samme periode året før. Resultatet er en kombination af den indregnede avance fra salg af byggeretter og en konsekvens af, at grundene i øvrigt ikke genererer løbende indtjening, hvorfor omkostningerne i restaktiviteter ikke kan dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Balancen udgør pr. 31. oktober 2025 DKK 72,3 mio. svarende til 9,3 % af koncernbalancen.

DKK mio.	Q1-Q3 2025/26	Q1-Q3 2024/25
Omsætning	3,1	3,0
Bruttoresultat	-1,0	-0,8
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	2,6	-2,1
Omkostninger	3,0	3,2
Resultat før skat	-1,6	-4,6

DKK mio.	31.10.25	31.1.25
Kapitalandele i joint ventures	26,7	19,4
Grunde	36,5	39,9
Balancesum	72,3	72,6
Egenkapitalbinding	60,6	58,0

Kapitalandele i joint ventures omfatter koncernens ejerandele i Kommanditaktieselskabet Østre Havn og SporbyenScandia P/S.

Koncernens ejerandel i SporbyenScandia P/S er i regnskabsårets første ni måneder øget fra 50 % til 67,4 % i august 2025 og til 94,2 % i oktober 2025. I kraft af den indgåede ejeraftale vedrørende SporbyenScandia P/S behandles koncernens ejerandel fortsat som et joint venture på trods af en ejerandel på nu 94,2 %. De tilbageværende byggeretter i Sporbyen er til salg, og der er drøftelser med potentielle investorer til dele heraf.

Nedenfor er de tilbageværende grunde oplistet.

	Bogført værdi 31.10.25	Aktivitet
Grunde, Danmark	10,1	Omfatter 2 grunde med samlet 2-4.000 m ² byggeretter til butikker og boliger.
Grund, Bytom, Polen	15,4	Der er indgået aftale om salg af grunden, betinget af bl.a. myndighedsforhold. Grunden forventes solgt ultimo 2026.
Grund, Sosnowiec, Polen	5,6	Grund til boligformål. Der er indgået betinget aftale om salg af grunden. Salget er betinget af opnåelse af byggetilladelse, forventeligt medio 2026.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	3,0	Tidligere indgået betinget aftale om salg af en del af grunden er annulleret, idet der ikke kunne opnås byggetilladelse til det påtænkte projekt. Det samlede areal er nu udbudt til salg via mægler.
Øvrige	2,4	
Restaktiviteter i alt	36,5	

FORVENTNINGER TIL 2025/26 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer fortsat et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 4-8 mio. for regnskabsåret 2025/26.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 10-13 mio. og
- Et resultat før skat af restaktiviteterne på DKK -6 til -5 mio.

Driften af ejendomsporteføljen er i 1.-3. kvartal 2025/26 realiseret i overensstemmelse med det senest forventede, og ledelsen fastholder forventningerne til resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 10-13 mio.

I resultatforventningerne indgår fortsat, at der ikke sker væsentlige ændringer i porteføljen, hverken i form af køb eller salg af ejendomme.

I relation til koncernens restaktiviteter fastholder ledelsen ligeledes forventningerne til et resultat før skat på DKK -6 til -5 mio., idet resultatet af koncernens restaktiviteter forventes at være negativt i 4. kvartal 2025/26.

Grundene i koncernens restaktiviteter genererer ingen løbende indtjening, og omkostningerne i restaktiviteterne kan derfor ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Desuden er den væsentligste del af grundene værdiansat til forventet nettorealisationsværdi, og øvrige grundsalg i 2025/26 forventes derfor ikke at kunne forbedre indtjeningen i restaktiviteter væsentligt.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er fortsat:

Ejendomsportefølje

En række faktorer kan påvirke besøgs- og omsætningstal i koncernens shopping- og outletcentre og eventuelt medføre en lavere indtjening i koncernens ejendomsportefølje end forventet. Usikkerhedsfaktorerne er bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, inflations- og renteudvikling, lønudvikling m.v. – alt sammen faktorer, der kan påvirke forbrugernes rådighedsbeløb og købelyst.

Restaktiviteter

Agat Ejendomme er fortsat involveret i enkelte tvister og retssager vedrørende projekter gennemført i tidligere år. Ledelsen har vurderet de enkelte forhold og på den baggrund indarbejdet reservationer til imødegåelse heraf. Forholdene er vanskelige at vurdere, og der er risiko for, at der kan komme afvigelser.

Ledelsen ønsker at afhænde aktiverne i restaktiviteter snarest muligt. Den væsentligste del af grundene er værdiansat til forventet nettorealisationsværdi, og der er således risiko for, at et eller flere grundsalg kan ende med tab.

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 kan blive påvirket af bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, af faktorer generelle for branchen, herunder inflations- og renteudviklingen og af faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2024/25.

REGNSKABSBERETNING

RESULTAT

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør for 1.-3. kvartal 2025/26 DKK 9,0 mio. mod DKK 5,2 mio. i samme periode året før.

Periodens resultat udgør DKK 11,9 mio. mod DKK -56,1 mio. i samme periode året før, og er således en betydelig forbedring i forhold til samme periode året før, hvor resultatet var påvirket af negative værdireguleringer på DKK 64,2 mio. Periodens værdireguleringer inkl. værdireguleringer af ejendomsporteføljen i joint ventures udgør DKK 2,9 mio.

Omsætningen er realiseret med DKK 53,9 mio. mod DKK 52,4 mio. i samme periode året før. Omsætningen består primært af lejeindtægter fra koncernens investeringsejendomme.

Bruttoresultatet udgør DKK 24,6 mio. mod DKK -3,6 mio. i samme periode året før. I bruttoresultatet indgår værdireguleringer af investeringsejendomme med DKK 2,0 mio. mod DKK -26,6 mio. i sammenligningsperioden.

Resultat af joint ventures udgør DKK 6,3 mio. mod DKK -34,5 mio. i samme periode året før. I resultatet indgår værdiregulering af investeringsejendomme med DKK 0,9 mio. mod DKK -37,6 mio. i sammenligningsperioden.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 12,7 mio. og er på niveau med omkostningerne i samme periode året før. Ledelsen har fortsat fokus på at reducere omkostningerne i koncernen i takt med, at forretningsomfanget reduceres.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 6,3 mio. mod DKK 5,3 mio. i samme periode året før.

BALANCE

Balancen udgør pr. 31. oktober 2025 DKK 781,4 mio. mod DKK 771,1 mio. pr. 31. januar 2025. Ejendomsporteføljen udgør 90,7 % af koncernens balance, mens restaktiviteter udgør 9,3 %.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 564,7 mio. mod DKK 558,4 mio. pr. 31. januar 2025. Der er ikke ændret afkastkrav i perioden.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. oktober 2025 DKK 109,8 mio. mod DKK 94,4 mio. pr. 31. januar 2025.

Grunde m.v. udgør DKK 36,5 mio. mod DKK 39,9 mio. pr. 31. januar 2025.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 15,8 mio. mod DKK 15,1 mio. pr. 31. januar 2025. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Likvide beholdninger udgør DKK 14,1 mio. mod DKK 18,8 mio. pr. 31. januar 2025. Gæld til kreditinstitutter er i perioden forøget med netto DKK 1,5 mio.

Der er i juni 2025 gennemført en kapitalnedsættelse, hvor selskabets aktiekapital nedsættes ved ændring af aktiernes stykstørrelse til kr. 0,10 og samtidig henlæggelse til en særlig reserve. Selskabskapitalen er således nedsat fra DKK 117.783.335 med DKK 106.005.001,50 til DKK 11.778.333,50. Henlæggelsen til en særlig reserve udgør DKK 106.005.001,50, og indgår pr. 31. oktober 2025 i posten Andre reserver under egenkapitalen.

Koncernens egenkapital udgør DKK 279,4 mio. mod DKK 267,3 mio. pr. 31. januar 2025. Ændringen svarer i al væsentlighed til periodens resultat. Soliditeten udgør 35,8 % mod 34,7 % pr. 31. januar 2025.

Koncernens samlede forpligtelser udgør DKK 502,0 mio. mod DKK 503,8 mio. pr. 31. januar 2025. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter.

Den kortfristede del af gælden til kreditinstitutter udgør pr. 31. oktober 2025 DKK 14,6 mio. mod DKK 74,6 mio. pr. 31. juli 2025 og DKK 17,8 mio. pr. 31. januar 2025. Finansieringen af koncernens outletcenter i Ostrava, Tjekkiet havde udløb den 30. juni 2026, og blev derfor præsenteret som kortfristet gæld pr. 31. juli 2025. Banken har i 3. kvartal 2025/26 bevilget en kombineret forhøjelse og forlængelse af lånet, hvorved lånet er forhøjet med ca. DKK 15 mio. og forlænget til den 31. marts 2030.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør DKK 381,2 mio. mod DKK 374,3 mio. pr. 31. januar 2025.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK -4,7 mio. mod DKK -16,3 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK 4,5 mio. mod DKK 5,6 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK -7,5 mio. mod DKK 0,1 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -1,7 mio. mod DKK -22,0 mio. i samme periode året før, primært som følge af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter.

ØKONOMISKE STYREMÅL

Ledelsen har en målsætning om på koncernniveau at opfylde en soliditet på minimum 30 %, målt ved aflæggelse af delårs- og årsrapporter. Pr. 31. oktober 2025 udgør soliditeten 35,8 %.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Der er ikke 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 2024/25, hvortil der henvises.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2025 til 31. oktober 2025 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 yderligere danske krav 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 2025 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2025 til 31. oktober 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og for koncernens finansielle stilling som helhed samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Aalborg, 10. december 2025

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Høltermand
Bestyrelsesformand

Karen Birgitte Mosbech
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Robert Andersen

Resultatopgørelse

DKK mio.	Note	9 mdr. 2025/26	9 mdr. 2024/25	3. kvartal 2025/26	3. kvartal 2024/25	Hele året 2024/25
Nettoomsætning	4	53,9	52,4	18,5	16,1	70,4
Projektomkostninger		-31,3	-29,4	-11,1	-9,9	-43,5
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		2,0	-26,6	0,6	0,9	-26,4
Bruttoresultat		24,6	-3,6	8,0	7,1	0,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		6,3	-34,5	4,5	-0,1	-35,5
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		30,9	-38,1	12,5	7,0	-35,0
Andre eksterne omkostninger		3,7	3,8	1,2	1,1	5,3
Personaleomkostninger		8,2	8,2	2,7	2,6	10,7
Resultat før finansiering og afskrivninger		19,0	-50,1	8,6	3,3	-51,0
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,8	0,7	0,3	0,2	1,0
Resultat af primær drift		18,2	-50,8	8,3	3,1	-52,0
Finansielle indtægter		2,8	5,4	0,9	2,9	6,6
Finansielle omkostninger		-9,1	-10,7	-3,1	-3,2	-13,8
Resultat før skat		11,9	-56,1	6,1	2,8	-59,2
Skat af periodens resultat		0,0	0,0	0,0	0,0	4,1
Periodens resultat		11,9	-56,1	6,1	2,8	-63,3

Resultat pr. aktie i DKK

Resultat pr. aktie (EPS)	0,1	-0,5	0,1	0,0	-0,5
--------------------------	-----	------	-----	-----	------

Totalindkomstopgørelse

Periodens resultat	11,9	-56,1	6,1	2,8	-63,3
--------------------	------	-------	-----	-----	-------

Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:

Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0,1	-0,1	0,1	-0,1	-0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	-1,5	0,0	-1,5	-1,5
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,2	0,0	0,1	-0,1	0,0
Skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Periodens anden totalindkomst	0,3	-1,6	0,2	-1,7	-1,7

Periodens totalindkomst	12,2	-57,7	6,3	1,1	-65,0
--------------------------------	-------------	--------------	------------	------------	--------------

Balance

DKK mio.	Note	31.10.2025	31.1.2025
AKTIVER			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,3	0,4
Leasingaktiver		1,2	1,7
Materielle aktiver		1,5	2,1
Investerings ejendomme	5	564,7	558,4
Investerings ejendomme		564,7	558,4
Kapitalandele i joint ventures		50,4	36,2
Tilgodehavender hos joint ventures		58,7	56,2
Finansielle aktiver		109,1	92,4
Udsudte skatteaktiver		11,4	11,4
Andre langfristede aktiver		11,4	11,4
Langfristede aktiver		686,7	664,3
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Grunde og igangværende projekter		36,5	39,9
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		4,3	2,2
Tilgodehavender hos joint ventures		0,7	2,0
Andre tilgodehavender		1,2	4,2
Periodeafgrænsningsposter		17,9	20,6
Tilgodehavender		24,1	29,0
Andre værdipapirer og kapitalandele		4,2	4,0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	6	15,8	15,1
Likvide beholdninger	6	14,1	18,8
Kortfristede aktiver		94,7	106,8
Aktiver		781,4	771,1

Koncernregnskab

Balance

DKK mio.	Note	31.10.2025	31.1.2025
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	7	11,8	117,8
Andre reserver	8	71,6	-34,7
Overført resultat		196,0	184,2
Egenkapital		279,4	267,3
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		451,9	447,1
Leasingforpligtelser		4,9	7,4
Langfristede forpligtelser		456,8	454,5
Kreditinstitutter		14,6	17,8
Leverandørgæld		9,2	9,8
Selskabsskat		0,2	0,2
Anden gæld		11,3	11,5
Leasingforpligtelser		3,7	3,7
Periodeafgrænsningsposter		6,2	6,3
Kortfristede forpligtelser		45,2	49,3
Forpligtelser		502,0	503,8
Passiver		781,4	771,1

Egenkapitaloppgørelse

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2024	117,8	-33,0	247,5	332,3
Periodens resultat	0,0	0,0	-56,1	-56,1
Periodens anden totalindkomst	0,0	-1,6	0,0	-1,6
Periodens totalindkomst	0,0	-1,6	-56,1	-57,7
Egenkapital pr. 31. oktober 2024	117,8	-34,6	191,4	274,6
Egenkapital pr. 1. februar 2025	117,8	-34,7	184,2	267,3
Periodens resultat	0,0	0,0	11,9	11,9
Periodens anden totalindkomst	0,0	0,3	0,0	0,3
Periodens totalindkomst	0,0	0,3	11,9	12,2
Kapitalnedsættelse	-106,0	0,0	0,0	-106,0
Omkostninger ved kapitalnedsættelse	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Henlæggelse til særlig reserve	0,0	106,0	0,0	106,0
Egenkapital pr. 31. oktober 2025	11,8	71,6	196,0	279,4

PENGESTRØMSOPGØRELSE

DKK mio.	9 mdr. 2025/26	9 mdr. 2024/25	Hele året 2024/25
Resultat af primær drift	18,2	-50,8	-52,0
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-6,3	34,5	35,5
Værdireguleringer investeringsejendomme	-2,0	26,6	26,4
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,8	0,7	1,0
Nedskrivninger grunde og igangværende projekter	0,0	1,0	6,0
Af- og nedskrivninger af leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet	0,4	0,4	0,6
Kursreguleringer	-0,1	-0,1	-0,1
Investering i joint ventures	-8,0	0,0	0,0
Modtaget udlodning fra joint ventures	7,4	0,0	0,0
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	1,9	1,0	1,3
Ændringer i tilgodehavender	4,0	4,8	-1,6
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-1,2	-2,2	-2,7
Ændring i deponerings- og sikringskonti	-0,4	3,3	3,6
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-1,1	-7,0	-6,7
Pengestrøm fra primær drift	13,6	12,2	11,3
Betalte renter m.v.	-9,2	-9,9	-13,0
Modtagne renter m.v.	0,1	3,3	4,3
Pengestrøm fra driftsaktivitet	4,5	5,6	2,6
Køb af materielle anlægsaktiver	0,0	-0,3	-0,3
Salg af materielle anlægsaktiver	0,0	0,1	0,1
Investering i investeringsejendomme	-4,2	-1,9	-3,2
Salg af investeringsejendomme	0,0	4,6	6,8
Investering i joint ventures	-3,5	0,0	0,0
Salg af joint ventures	0,0	-0,1	0,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	0,0	-2,5	-3,3
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,2	0,2	0,2
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-7,5	0,1	0,3
Nedbringelse af langfristet finansiering	-10,1	-18,9	-17,2
Optagelse af langfristet finansiering	14,9	0,0	0,0
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-3,3	-0,3	-4,1
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-3,1	-2,8	-3,8
Omkostninger ved kapitalnedsættelse	-0,1	0,0	0,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1,7	-22,0	-25,1
Periodens pengestrøm	-4,7	-16,3	-22,2
Likvider, primo	18,8	41,0	41,0
Likvider, ultimo	14,1	24,7	18,8

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IAS 34, Præsentation af delårsregnskaber, som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Agat Ejendomme A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

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

Agat Ejendomme har med virkning fra den 1. februar 2025 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. februar 2025 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke påvirket indregning og måling.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i koncernregnskabet for 2024/25 og er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

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 investeringsejendomme og grunde/projekter. De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2024/25, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

Finansielt beredskab

Koncernens nuværende rente- og afdragsforpligtelser kombineret med personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger overstiger aktuelt de nettolejeindtægter, som koncernen likviditetsmæssigt oppebærer fra driften af ejendomsporteføljen. Såfremt blot en enkelt af de indgåede betingede salgsaftaler realiseres, er det ledelsens vurdering, at selskabets likviditetsberedskab er tilstrækkeligt frem til minimum 31. januar 2027. I de efterfølgende regnskabsår er koncernen afhængig af, at der fortsat sker salg af restaktiviteter, eller at likviditeten på anden måde styrkes.

Hvis løbende salg af restaktiviteter ikke lykkes, er der risiko for, at likviditeten bliver knap. Koncernen har dog forskellige manøvreringsmuligheder i forhold til at sikre det nødvendige beredskab, men i sidste ende kan det blive nødvendigt at anmode aktionærerne om en kapitaludvidelse.

Note 3. Segmentoplysninger

Koncernen har to forretningsområder; Ejendomsportefølje og Restaktiviteter. Forretningsområderne udgør koncernens driftssegmenter efter IFRS 8. Segmentoplysningerne er oplyst i overensstemmelse hermed.

Ejendomsporteføljen omfatter koncernens investeringsejendomme, idet alle koncernens ejendomme i ejendomsporteføljen er klassificeret som investeringsejendomme.

Restaktiviteter omfatter koncernens øvrige aktiviteter, der alle er under udfasning, herunder grunde i Danmark, Polen og Letland.

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
31.10.2025			
Nettoomsætning	50,8	3,1	53,9
Værdireguleringer investeringsejendomme, netto	2,0	0,0	2,0
Bruttoresultat	25,6	-1,0	24,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	3,7	2,6	6,3
Omkostninger	9,7	3,0	12,7
Resultat af primær drift	19,6	-1,4	18,2
Finansieringsudgifter, netto	6,1	0,2	6,3
Resultat før skat	13,5	-1,6	11,9

Note 3. Segmentoplysninger , fortsat

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
Investerings ejendomme	564,7	0,0	564,7
Grunde	0,0	36,5	36,5
Segmentaktiver	709,1	72,3	781,4
Segmentforpligtelser	490,3	11,7	502,0
31.10.2024			
Nettoomsætning	49,4	3,0	52,4
Værdireguleringer investerings ejendomme, netto	-26,6	0,0	-26,6
Bruttoresultat	-2,8	-0,8	-3,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-32,4	-2,1	-34,5
Omkostninger	9,5	3,2	12,7
Resultat af primær drift	-44,7	-6,1	-50,8
Finansieringsudgifter, netto	6,8	-1,5	5,3
Resultat før skat	-51,5	-4,6	-56,1
Investerings ejendomme	559,1	0,0	559,1
Grunde	0,0	45,1	45,1
Segmentaktiver	703,4	77,7	781,1
Segmentforpligtelser	491,8	14,7	506,5

Note 4. Omsætning

DKK mio.	9 mdr. 2025/26	9 mdr. 2024/25
Lejeindtægter	51,2	49,8
Salg af grunde og projekter	1,5	1,5
Salg af tjenesteydelser	1,2	1,1
I alt	53,9	52,4

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. 2025/26:			
Lejeindtægter	49,8	0,0	49,8
Salg af tjenesteydelser	1,0	0,0	1,0
Ejendomsportefølje i alt	50,8	0,0	50,8
Salg af grunde	0,0	1,5	1,5
Lejeindtægter	1,4	0,0	1,4
Salg af tjenesteydelser	0,2	0,0	0,2
Restaktiviteter i alt	1,6	1,5	3,1
Nettoomsætning i alt	52,4	1,5	53,9
9 mdr. 2024/25:			
Lejeindtægter	48,5	0,0	48,5
Salg af tjenesteydelser	0,9	0,0	0,9
Ejendomsportefølje i alt	49,4	0,0	49,4
Salg af grunde	0,0	1,5	1,5
Lejeindtægter	1,3	0,0	1,3
Salg af tjenesteydelser	0,2	0,0	0,2
Restaktiviteter i alt	1,5	1,5	3,0
Nettoomsætning i alt	50,9	1,5	52,4

Note 5. Investerings ejendomme

DKK mio.	31.10.2025	31.1.2025
Kostpris pr. 1. februar	752,2	580,1
Kursregulering primosaldo	0,1	0,0
Tilgang i perioden, overført fra projektbeholdning	0,0	176,4
Tilgang i perioden (eksisterende investeringsejendomme)	4,2	3,2
Afgang i perioden	0,0	-7,5
Kostpris i alt	756,5	752,2
Dagsværdiregulering pr. 1. februar	-193,8	-168,1
Periodens ændring til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	2,0	-26,3
Tilbageført dagsværdiregulering vedrørende periodens afgang	0,0	0,6
Dagsværdiregulering i alt	-191,8	-193,8
Regnskabsmæssig værdi	564,7	558,4

Note 6. Likviditetsreserver

DKK mio.	31.10.2025	31.1.2025
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	14,1	18,8
Uudnyttede kreditfaciliteter	4,0	4,0
I alt	18,1	22,8
Deponerede midler til senere frigivelse	15,8	15,1
Likviditetsreserve i alt	33,9	37,9

Note 7. Aktiekapital

I april 2025 vedtog generalforsamlingen at nedsætte selskabskapitalen med DKK 106,0 mio. fra DKK 117,8 mio. til DKK 11,8 mio. ved en ændring af stykstørrelsen af selskabets aktier fra DKK 1 til DKK 0,1. Kapitalnedsættelsen blev gennemført i juni 2025. Aktiekapitalen består herefter af 117.783.335 stk. aktier a DKK 0,1.

Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

	Antal aktier		Nominel værdi, DKK mio.	
	31.10.2025	31.1.2025	31.10.2025	31.1.2025
Antal aktier pr. 1. februar	117.783.335	117.783.335	117,8	117,8
Kapitalnedsættelse ved ændring i aktiestykstørrelsen fra nom. 1 til nom. 0,1	0	0	-106,0	0,0
Antal aktier ultimo	117.783.335	117.783.335	11,8	117,8

Note 8. Andre reserver

DKK mio.	Særlig reserve	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter		Reserve for valutakursreguleringer	I alt
		31.10.2025	31.1.2025		
Andre reserver pr. 1. februar 2024	0,0	-2,7		-30,3	-33,0
Anden totalindkomst:					
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0		-0,1	-0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0		-1,5	-1,5
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,0		-1,6	-1,6
Andre reserver pr. 31. oktober 2024	0,0	-2,7		-31,9	-34,6

Andre reserver pr. 1. februar 2025	0,0	-2,7	-32,0	-34,7
<i>Anden totalindkomst:</i>				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	0,1	0,1
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,2	0,0	0,2
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,2	0,1	0,3
Henlæggelse til særlig reserve i fbm. gennemført kapitalnedsættelse	106,0	0,0	0,0	106,0
Andre reserver pr. 31. oktober 2025	106,0	-2,5	-31,9	71,6

Note 9. Ændringer i eventualaktiver og eventualforpligtelser

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

Note 10. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

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

Anvendt regnskabspraksis, værdiansættelsesmetoder og følsomheder vedrørende dagsværdimålingen af investerings-ejendomme er uændrede i forhold til koncernens årsrapport 2024/25.

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 2024/25.

Note 11. Transaktioner med nærtstående parter

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter omfatter følgende:

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

DKK mio.	31.10.2025	31.1.2025	31.10.2024
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelshonorar	0,9	1,2	0,9
Vederlag m.v., direktion	3,0	4,0	3,0
Joint ventures:			
Honorarindtægter	1,1	1,5	1,1
Renteindtægter	2,5	3,6	2,7
Tilgodehavender (saldo)	59,4	58,2	56,9

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2025. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er hverken i Q1-Q3 2025/26 eller i sammenligningsperioden realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter eller foretaget nedskrivning af tilgodehavender hos nærtstående parter.

Note 12. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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