

Årsrapport

2025/26



26. marts 2026

Årsrapport for perioden 1.2.2025-31.1.2026

Agat Ejendomme A/S, Mølleå 1, 2. 4., 9000 Aalborg, Danmark

CVR-nr. 24256782 • www.agat.dk

agat
ejendomme

INDHOLDSFORTEGNELSE

Resumé.....	3
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	4
Strategisk fokus.....	5
Resultatoverblik for 2025/26.....	5
Ejendomsportefølje.....	6
Restaktiviteter.....	9
Forventninger til 2026/27 og andre udsagn om fremtiden.....	10
Regnskabsberetning.....	11
Økonomiske styremål.....	13
Begivenheder efter regnskabsårets udløb.....	13
Markedsforhold.....	14
Risikoforhold.....	15
Aktionærinformation.....	17
Virksomhedsledelse og bæredygtighed.....	19
Bestyrelsen.....	21
Direktionen.....	23
Ledelsespåtegning.....	24
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	25
Koncernregnskab.....	29
Moderselskabsregnskab.....	57

RESUMÉ

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør for 2025/26 DKK 10,3 mio. mod DKK 3,2 mio. året før. Resultatet er bedre end det senest forventede, som var et resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) på DKK 4-8 mio.

Driften af ejendomsporteføljen er realiseret med DKK 14,7 mio., hvilket er på niveau med året før og bedre end det senest forventede, som var DKK 10-13 mio., hvor alle tre centre i porteføljen har performeret bedre end forventet i fjerde kvartal 2025/26.

Nettolejeindtægterne udgør i 2025/26 DKK 44,4 mio. mod DKK 44,9 mio. året før. Nettolejeindtægterne er i en periode af 2025/26 påvirket af bl.a. engangsomkostninger og en planlagt midlertidig tomgang i forbindelse med udskiftning af enkelte lejere.

Årets værdireguleringer inkl. værdireguleringer af ejendomsporteføljen i joint ventures udgør DKK -10,6 mio. mod DKK -65,6 mio. året før.

Årets resultat udgør DKK 0,8 mio. mod DKK -63,3 mio. året før og er således en betydelig forbedring i forhold til året før.

Balancen udgør pr. 31. januar 2026 DKK 766,1 mio. mod DKK 771,1 mio. pr. 31. januar 2025. Egenkapitalen udgør DKK 266,9 mio. og svarer til en soliditet på 34,8 %. Ejendomsporteføljen udgør 90,8 % 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.

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. Ledelsen arbejder fortsat 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.

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

Forventninger til 2026/27 og andre udsagn om fremtiden

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2026/27 et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 1-4 mio.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 8-10 mio. og
- Et resultat før skat af restaktiviteterne på DKK -7 til -6 mio.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 10.

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

agat
ejendomme

Udtalelser om fremtiden

De forventninger, der er omtalt i denne årsrapport, 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 renteutviklingen og af faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabet's note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26
Hovedtal					
Nettoomsætning	155,4	178,5	238,7	70,4	72,2
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	1,0	-25,3	-59,7	-26,4	-7,5
Bruttoresultat	-1,4	-38,9	-11,1	0,5	23,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	49,6	-17,5	-32,6	-35,5	3,0
Resultat af primær drift (EBIT)	24,6	-76,4	-63,3	-52,0	9,4
Finansiering m.v.	-18,3	15,1	14,0	-7,2	-7,9
Resultat før skat	6,3	-61,3	-49,3	-59,2	1,5
Årets resultat	4,3	-63,9	-50,1	-63,3	0,8
Årets totalindkomst	3,6	-63,8	-62,0	-65,0	-0,3
Samlet balance	1.441,7	1.118,9	868,1	771,1	766,1
Investeringsejendomme	506,3	477,7	412,0	558,4	555,6
Færdigopførte ejendomme, grunde/projekter	422,9	344,4	223,4	39,9	35,8
Egenkapital	458,1	394,3	332,3	267,3	266,9
Årets pengestrøm	-17,0	55,7	-16,2	-22,2	-9,6
Netto rentebærende gæld, ultimo	700,3	465,8	369,9	374,3	382,5
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (ROE)	0,9%	-15,0%	-13,8%	-21,1%	0,3%
Soliditetsgrad (egenkapital)	31,8%	35,2%	38,3%	34,7%	34,8%
Indre værdi i DKK pr. aktie	3,9	3,3	2,8	2,3	2,3
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5
Antal aktier ultimo	117.783.335	117.783.335	117.783.335	117.783.335	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,0	-0,5	-0,4	-0,5	0,0
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	2,0	1,9	1,7	1,3	1,1

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

For definition af nøgletal henvises til koncernregnskabets 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 90,8 % af koncernens balance. Koncernens restaktiviteter, som udgør 9,2 % 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.

Fokus i 2026/27 for de enkelte forretningsområder fremgår nedenfor.

Ejendomsportefølje		
Antal ejendomme	5	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus på forbedring af NOI. • Fokus på reduktion af tomme lejemål. • Øge koncernens ejerandel i BROEN Shopping A/S, hvis muligheden opstår, jf. omtale nedenfor.
Antal kvm. (udlejningsareal i fht. ejerandel)	52.200	
Bogført værdi af porteføljen	555,6 mio.	
Bogført værdi af porteføljen i joint ventures	194,9 mio.	
Samlede aktiver	695,4 mio.	
Gæld	487,7 mio.	
Restaktiviteter		
Antal projekter/grunde *)	6	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus på salg af de resterende grunde. • Reduktion af omkostninger.
Bogført værdi af grunde	35,8 mio.	
Bogført værdi af kapitalandele i joint ventures	25,9 mio.	
Samlede aktiver	70,7 mio.	
Gæld	11,5 mio.	

*) Arealer i SporbyenScandia, Randers er indregnet som et projekt.

Ledelsen er åben for strategiske muligheder, herunder virksomhedsfusion eller et helt eller delvist salg af koncernens aktiviteter. Koncernen har akkumulerede fremførbare skattemæssige danske underskud på ca. DKK 1 mia., men har i kraft af sit forretningsomfang alene begrænsede muligheder for at udnytte det.

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.

RESULTATOVERBLIK FOR 2025/26

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør for 2025/26 DKK 10,3 mio. mod DKK 3,2 mio. året før. Resultatet er bedre end det senest forventede, som var et resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) på DKK 4-8 mio.

Driften af ejendomsporteføljen er realiseret med DKK 14,7 mio., hvilket er på niveau med året før og bedre end det senest forventede, som var DKK 10-13 mio., hvor alle tre centre i porteføljen har performet bedre end forventet i fjerde kvartal 2025/26.

Resultatet af restaktiviteterne er realiseret med DKK -2,9 mio., hvoraf DKK 1,5 mio. er akkumulerede kursreguleringer, der er reklassificeret fra egenkapital til drift i forbindelse med likvidation af et udenlandsk koncernselskab. Uden denne reklas-

sifikation af kursreguleringer udgør resultatet af restaktiviteter DKK -4,4 mio. og er på niveau med på forventede, som var DKK -6 til -5 mio.

Årets værdireguleringer inkl. værdireguleringer af ejendomsporteføljen i joint ventures udgør DKK -10,6 mio. mod DKK -65,6 mio. året før. For nærmere omtale heraf henvises til afsnittet Ejendomsportefølje nedenfor.

Årets resultat udgør DKK 0,8 mio. mod DKK -63,3 mio. året før og er således en betydelig forbedring i forhold til året før.

Fordelt på forretningsområder kan 2025/26 opsummeres således:

Årets resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) (DKK mio.)

4,1

Ejendomsportefølje

-2,9

Restaktiviteter

Forretningsområdernes andel af koncernbalancen

90,8%

Ejendomsportefølje

9,2%

Restaktiviteter

Egenkapitalbinding i forretningsområderne (DKK mio.)

207,7

Ejendomsportefølje

59,2

Restaktiviteter

Resultatet er fordelt som følger:

DKK mio.	Q1 2025/26	Q2 2025/26	Q3 2025/26	Q4 2025/26	Q1-Q4 2025/26	Guidance 2025/26	Q1-Q4 2024/25
Ejendomsportefølje	3,1	3,9	3,6	4,1	14,7	10-13	14,6
Restaktiviteter	-1,7	-1,4	1,5	-2,8	-4,4	-6 til -5	-11,4
Resultat før værdireguleringer og skat	1,4	2,5	5,1	1,3	10,3	4-8	3,2
Akk. kursreg. reklas. Fra EK til drift i fbm. likvidation af et udenlandsk koncernselskab (restaktiviteter)	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5		0,0
Værdireg. af ejendomsporteføljen, netto	1,0	0,9	1,0	-13,5	-10,6		-65,6
Resultat før skat og før skat indeholdt i resultat af joint ventures	2,4	3,4	6,1	-10,7	1,2		-62,4
Skat af resultat i joint ventures	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3		3,2
Resultat før skat	2,4	3,4	6,1	-10,4	1,5		-59,2

EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 2025/26 DKK 4,1 mio., fordelt med DKK 14,7 mio. i drift og DKK -10,6 mio. i værdireguleringer. Det tilsvarende resultat for året før udgjorde DKK -51,0 mio., og dette resultat er således væsentligt forbedret i forhold til året før, hvor værdireguleringer i ejendomsporteføljen udgjorde DKK -65,6 mio.

Drift

Nettolejeindtægterne udgør i 2025/26 DKK 44,4 mio. mod DKK 44,9 mio. året før. Nettolejeindtægterne er i en periode 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 14,7 mio. hvilket er på niveau med året før og bedre end det senest forventede, hvor alle tre centre i porteføljen har performet bedre end forventet i fjerde kvartal 2025/26.

Ejendomsporteføljen har en udlejningsgrad på 91 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butiksegmentet, er der en væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen.

Forbrugerne ønsker i højere grad end tidligere også at bruge centrene til oplevelser, og transformationen fra rendyrkede

butikcentre til mere oplevelsesbaserede centre fortsætter. Der skal skabes det rigtige butiksmiks som en kombination af butikker, F&B-koncepter, oplevelser og serviceydelser, så centrene er attraktive og relevante for kunderne. Dette vil bidrage til at fastholde eksisterende gode lejere og at få nye koncepter ind for kontinuerligt at have attraktive og relevante centre, som kan tiltrække et tilfredsstillende antal kunder.

Værdireguleringer

Ledelsen har i lighed med sidste år valgt at indhente eksterne vurderingsrapporter på koncernens shopping- og outletcentre til underbygning af værdiansættelserne pr. 31. januar 2026.

Årets værdireguleringer på DKK -10,6 mio. fordeles med DKK -7,5 mio. på koncernens egne investeringsejendomme og DKK -3,1 mio. på investeringsejendomme i joint ventures.

På koncernens shoppingcenter, BROEN Shopping i Esbjerg, er afkastkravet vurderet at være steget med 25 basispoint, mens afkastkravet på koncernen øvrige ejendomme, herunder Sillebroen Shopping i Frederikssund og Outlet Arena Moravia i Tjekkiet er vurderet uændret.

Resultat og balance

Resultatet i 2025/26 for ejendomsporteføljen kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	2025/26	2024/25
Nettolejeindtægter	33,0	32,6
Nettolejeindtægter, JV	11,4	12,3
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	44,4	44,9
Bruttoresultat i øvrigt	0,2	0,7
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	44,6	45,6
Overhead-omkostninger, inkl. JV	13,0	12,9
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT) *	31,6	32,7
Finansieringsudgifter, netto	-9,1	-8,6
Finansieringsudgifter, netto, JV	-7,8	-9,5
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) *	14,7	14,6
Værdireguleringer	-7,5	-26,4
Værdireguleringer indeholdt i resultat af joint ventures	-3,1	-39,2
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	4,1	-51,0
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	0,3	3,2
Resultat før skat	4,4	-47,8
DKK mio.	31.1.26	31.1.25
Balancesum	695,4	698,5
Egenkapitalbinding	207,7	209,3

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen udgør pr. 31. januar 2026 DKK 745,2 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.1.26	31.1.25
Investeringsejendomme (I)	555,6	558,4
Ejendomme i joint ventures	189,6	195,5
I alt	745,2	753,9
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	97,8 %	97,8 %
Retail i øvrigt	1,1 %	1,2 %
Boliger	1,1 %	1,0 %

Ejendomsporteføljen består pr. 31. januar 2026 af følgende ejendomme fordelt på i alt 73.500 m²:

Ejendom	Areal (m ²)	Ejerandel	Udlejningsgrad	Anvendt afkastkrav
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	91 %	7,50 %
BROEN Shopping, Esbjerg (joint venture)	32.800	35 %	93 %	7,75 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	350	100 %	65 %	5,00 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	52 %	9,25 %
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	12.750	100 %	92 %	7,75 %

Sillebroen Shopping, Frederikssund

Centret omfatter ca. 26.000 m². Udlejningsgraden i centret udgør 91 %. Væsentlige lejere er bl.a. Kvickly, Nordisk Film, Sats, H&M, Matas, Bog & Idé og Café Vivaldi. Sportmaster-lejemålet har i regnskabsåret 2025/26 gennemgået en ombygning og opgradering og er åbnet igen med det nye Sports World-koncept. Herudover er der sket en opgradering af flere andre lejemål.

Omsætningen og antal besøgende i centret er i 2025 realiseret lige under indeks 100 i forhold til året før. Der arbejdes derfor med tiltag til at styrke centret, ligesom der er fokus på at forbedre udlejningssituationen i centret.

Ledelsen har igangsat projekt "Sillebroen, version 2.0". Centret, der er mere end 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.

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

BROEN Shopping, Esbjerg

Centret omfatter knap 33.000 m². Salling Group er i regnskabsåret 2025/26 indtrådt med FØTEX-konceptet i det tidligere Kvickly-lejemål, og FØTEX åbnede i BROEN Shopping den 21. juni 2025. Herudover er Sport24 åbnet i centret, og der er sket en udvidelse af Skechers-lejemålet.

De største lejere er bl.a. FØTEX, Nordisk Film, Sport24, 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. Udlejningsgraden udgør aktuelt 93 %, og 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. Der henvises til yderligere omtale i heraf i ledelsesberetningen side 5.

Centret var i foråret 2025 påvirket af en planlagt tomgang i forbindelse med udskiftning af lejere. Centret er kommet stærkt igen i andet halvår af 2025, og omsætningen i centret er realiseret over indeks 100 i forhold til året før.

Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Outlettet omfatter knap 13.000 m². Flere internationale brands er repræsenteret i centret, bl.a. Adidas, Puma, Tommy Hilfiger, Gant, GUESS, Skechers og Levi's, ligesom ONLY, supermarkedskæden BILLA og en lejer med brands som Karl Lagerfeld, Diesel og Peak Performance har butikker i centret. Senest har LIDL Outlet åbnet en butik i centeret, og udlejningsgraden udgør aktuelt 92 %. Der er fokus på at styrke udlejningssituationen yderligere.

Outlettet oplever fortsat vækst i både omsætnings- og besøgstal, og siden åbningen har 2025 været det år med højst omsætning og flest besøgende.



Sillebroen Shopping, Frederikssund

RESTAKTIVITETER

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består pr. 31. januar 2026 af tre grunde/projekter i Danmark, to grunde i Polen og en grund i Letland. Grundene ønskes afhændet snarest muligt.

Selskabets sidste 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. 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.

En mindre del af koncernens jordstykke i Sosnowiec, Polen, er ligeledes solgt i regnskabsåret 2025/26, og der er indgået aftale om salg af den resterende 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 2025/26 DKK -2,9 mio. mod DKK -11,4 mio. 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. januar 2026 DKK 70,7 mio. svarende til 9,2 % af koncernbalancen.

DKK mio.	2025/26	2024/25
Omsætning	3,8	3,5
Bruttoresultat	-1,9	-6,1
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	1,9	-2,5
Omkostninger	4,1	4,2
Resultat før skat	-2,9	-11,4

DKK mio.	31.1.26	31.1.25
Kapitalandele i joint ventures	25,9	19,4
Grunde	35,8	39,9
Balancesum	70,7	72,6
Egenkapitalbinding	59,2	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 regnskabsåret øget fra 50 % til 67,4 % i august 2025 og til 94,2 % i oktober 2025. I kraft af den indgåede ejerftale 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 oplyst.

	Bogført værdi 31.1.26	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.
Grund, Sosnowiec, Polen	5,7	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	2,2	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	35,8	

FORVENTNINGER TIL 2026/27 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2026/27 et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 1-4 mio. Omsætningen forventes realiseret i et interval på DKK 70-80 mio.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 8-10 mio. og
- Et resultat før skat af restaktiviteterne på DKK -7 til -6 mio.

Finansieringen af Sillebroen Shopping blev i december 2024 forlænget med 2½ år fra at have udløb ultimo 2025 til 30. juni 2028. Låneforlængelsen skete på markedsrentevilkår med variabel rente. Med virkning fra 1. januar 2026 er lånet således overgået fra en fast rente på 2 % til en variabel markedsrente. Denne ændring medfører øgede finansieringsomkostninger i koncernen og er den væsentligste årsag til, at resultatforventningerne for regnskabsåret 2026/27 er lavere end det realiserede resultat før værdireguleringer og skat for regnskabsåret 2025/26.

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

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 netto-realiseringsværdi, og grundsalg i 2026/27 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, risiko for en længerevarende energikrise, inflations- og renteudvikling, lønudvikling m.v. – alle 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 nettorealiseringsværdi, og der er risiko for, at et eller flere grundsalg kan ende med tab.

De forventninger, der er omtalt i denne årsrapport, 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 koncernregnskabet note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.



BROEN Shopping, Esbjerg

REGNSKABSBERETNING

Resultat

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør for 2025/26 DKK 10,3 mio. mod DKK 3,2 mio. året før.

Årets resultat udgør DKK 0,8 mio. mod DKK -63,3 mio. året før, og er således en betydelig forbedring i forhold til året før, hvor resultatet var påvirket af værdireguleringer på DKK -65,6 mio. Årets værdireguleringer inkl. værdireguleringer af ejendomsporteføljen i joint ventures udgør DKK -10,6 mio.

Omsætning

Omsætningen er realiseret med DKK 72,2 mio. mod DKK 70,4 mio. året før. Omsætningen består primært af lejeindtægter fra koncernens investeringsejendomme.

Projektomkostninger

Projektomkostninger er realiseret med DKK 41,2 mio. mod DKK 43,5 mio. året før.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør DKK 23,5 mio. mod DKK 0,5 mio. i året før. I bruttoresultatet indgår værdireguleringer af investeringsejendomme med DKK -7,5 mio. mod DKK -26,4 mio. året før.

Indtægter af kapitalandele i joint ventures

Resultat af joint ventures udgør DKK 3,0 mio. mod DKK -35,5 mio. året før. I resultatet indgår værdiregulering af investeringsejendomme med DKK -3,1 mio. mod DKK -39,2 mio. året før.

Omkostninger

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 17,1 mio. og er på niveau med omkostningerne året før. Ledelsen har fortsat fokus på at reducere omkostningerne i koncernen i takt med, at forretningsomfanget reduceres.

Nettofinansieringsudgifter

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 7,9 mio. mod DKK 7,2 mio. året før. I nettofinansieringsudgifter i 2025/26 indgår en indtægt på DKK 1,5 mio. i akkumulerede kursreguleringer, der er reklassificeret fra egenkapital til drift i forbindelse med likvidationen af et udenlandsk koncernselskab.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat er en udgift på DKK 0,7 mio. på baggrund af et koncernresultat før skat på DKK 1,5 mio., hvilket svarer til en effektiv skatteprocent på ca. 45 %. Skat af årets resultat udgøres primært af en ændring i værdien af det danske skatteaktiv. Der indregnes ikke værdi af udenlandske skatteaktiver.

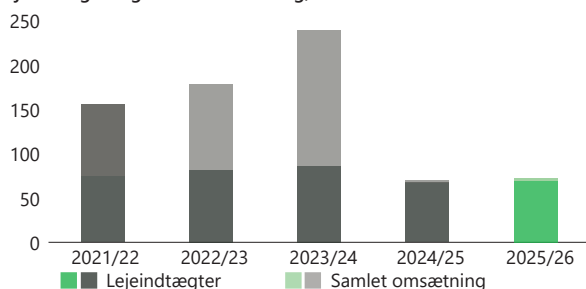
Balance

Balancen udgør pr. 31. januar 2026 DKK 766,1 mio. mod DKK 771,1 mio. pr. 31. januar 2025. Ejendomsporteføljen udgør 90,8 % af koncernens balance, mens restaktiviteter udgør 9,2 %.

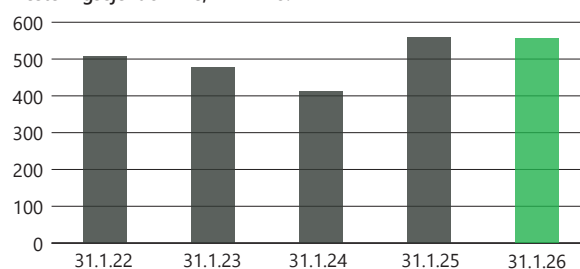
Investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 555,6 mio. mod DKK 558,4 mio. pr. 31. januar 2025. Årets værdireguleringer udgør netto DKK -7,5 mio. Der er ikke ændret afkastkrav i året.

Lejeindtægter og samlet omsætning, DKK mio.



Investeringsejendomme, DKK mio.



Kapitalandele og tilgodehavender hos joint ventures

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2026 DKK 108,3 mio. mod DKK 94,4 mio. pr. 31. januar 2025. Stigningen er udtryk for en kombination af yderligere investeringer i joint ventures, modtaget udlodning af udbytte samt årets resultat.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver udgør DKK 10,9 mio. mod DKK 11,4 mio. pr. 31. januar 2025. De udskudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Grunde og igangværende projekter

Grunde m.v. udgør DKK 35,8 mio. mod DKK 39,9 mio. pr. 31. januar 2025.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 14,7 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

Likvide beholdninger udgør DKK 9,2 mio. mod DKK 18,8 mio. pr. 31. januar 2025. Gæld til kreditinstitutter er i årets løb nedbragt med DKK 3,3 mio.

Aktie- og egenkapital

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. Kapitalnedsættelsen blev gennemført den 11. juni 2025.

Selskabskapitalen er nedsat fra DKK 117.783.335 med DKK 106.005.001,50 til DKK 11.778.333,50 med en samtidig henlæggelse til en særlig reserve på DKK 106.005.001,50. Kapitalnedsættelsen er således sket til kurs 100, dvs. med et beløb svarende til det nominelle nedsættelsesbeløb. Henlæggelsen til særlig reserve indgår pr. 31. januar 2026 i posten Andre reserver under egenkapitalen.

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

Koncernens egenkapital udgør DKK 266,9 mio. mod DKK 267,3 mio. pr. 31. januar 2025. Soliditeten udgør 34,8 % mod 34,7 % pr. 31. januar 2025.

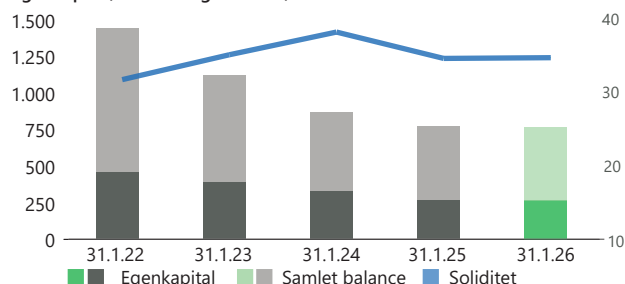
Forpligtelser

Koncernens samlede forpligtelser udgør DKK 499,2 mio. mod DKK 503,8 mio. pr. 31. januar 2025. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter.

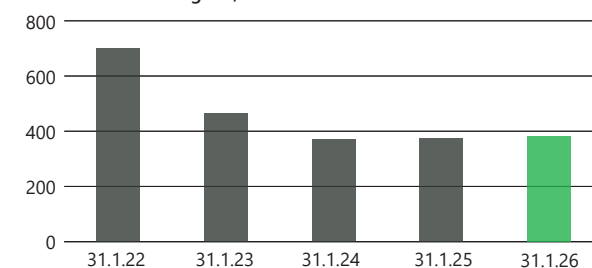
Finansieringen af koncernens outletcenter i Ostrava, Tjekkiet havde aftalt udløb den 30. juni 2026. Banken har i regnskabsåret 2025/26 bevilget en kombineret forhøjelse og forlængelse af lånet, hvorved lånet er forhøjet med ca. DKK 15 mio. og forlænget til den 31. marts 2030.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør DKK 382,5 mio. mod DKK 374,3 mio. pr. 31. januar 2025.

Egenkapital, balance og soliditet, DKK mio.



Netto rentebærende gæld, DKK mio.



Pengestrømme

Årets pengestrømme udgør DKK -9,6 mio. mod DKK -22,2 mio. året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK 6,8 mio. mod DKK 2,6 mio. året før.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK -8,9 mio. mod DKK 0,3 mio. året før. Investeringsaktiviteterne relaterer sig til joint ventures og investeringsejendomme.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -7,5 mio. mod DKK -25,1 mio. året før, primært som følge af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter og tilbagebetaling af leasingforpligtelser.

Moderselskabet

Årets resultat i moderselskabet udgør DKK 1,0 mio., og egenkapitalen udgør DKK 266,9 mio. svarende til egenkapitalen i koncernen.

Kursreguleringer af mellemværender med dattervirksomheder, der anses for en del af moderselskabets samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. I koncernregnskabet indregnes kursreguleringerne i anden totalindkomst.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode, mens de i koncernregnskabet indregnes ved konsolidering/sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter.

Bortset fra disse forskelle er anvendt regnskabspraksis i moderselskabet og koncernen identiske, og omtalen af de generelle forhold for koncernen er ligeledes gældende for moderselskabet.

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. januar 2026 udgør soliditeten 34,8 %.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

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



Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

MARKEDSFORHOLD

Investeringsmarkedet, retail-segmentet

Der har i 2025/26 været pæn stigning i investeringsaktiviteten i ejendomsmarkedet, primært drevet af en høj efterspørgsel efter boligudlejningsejendomme. Markedet for detailejendomme har været præget af få, men store handler. Transaktionerne har primært koncentreret sig om dagligvarebutikker generelt og strøgejendomme i København.

De seneste års markante renteforhøjelser, der blev besluttet som et led i bestræbelserne på at reducere inflationen, har sammen med en lav forbrugertillid, øget pres fra online-handel og den generelle usikkerhed i markedet medvirket til, at afkastkravene på særligt detailejendomme er steget betydeligt over de seneste år.

Det forventes, at investorer i 2026 fortsat har betydelig kapital til ejendomsinvesteringer og fortsat ønsker risikospredning i sin portefølje, og det er ledelsens vurdering, at interessen for investering i fast ejendom også vil stige i 2026 i forhold til 2025.

Risikoen ved investering i shoppingcentre vurderes generelt at være større end ved f.eks. investering i boligejendomme, hvorved investorerne ved investering i butiksejendomme kan opnå et højere afkast af sin investering end ved f.eks. investering i bolig- og kontorejendomme. Dette kunne indikere, at shoppingcentre igen kan blive et mere relevant investeringsobjekt for investorerne. Ledelsen forventer dog, at efterspørgslen efter shoppingcentre også vil være begrænset i 2026.

Udlejning af ejendomsporteføljen

Agat Ejendommens ejendomsportefølje består i al væsentlighed af to shoppingcentre og et outletcenter, der alle har været i drift i flere år. Koncernens shoppingcentre har generelt haft en stabil drift, og der er kontinuerligt fokus på at optimere både drift og udlejning.

Detailmarkedet har oplevet større ændringer de seneste år. Først en periode med Covid-19-pandemi og efterfulgt af høj inflation, stigende renter og fortsat hård konkurrence fra online-handelen. Den fortsatte geopolitiske usikkerhed har sammen med et højere pris- og renteniveau igennem mange måneder medført en negativ forbrugertillid, og forbrugerne har holdt igen med forbruget.

Forbrugerne ønsker i højere grad end tidligere også at bruge centrene til oplevelser. Der skal skabes det rigtige butiksmiks som en kombination af butikker, F&B-koncepter, oplevelser og serviceydelser, så centrene er attraktive og relevante for kunderne, hvilket vil være med til at øge efterspørgslen efter lejemål.

Agat Ejendomme har fokus på udlejning af ledige lokaler og udskiftning af svage lejere, ligesom der arbejdes på at få nye koncepter ind og på løbende at tilpasse sig kundernes fremtidige ønsker. Udviklingen i den fysiske detailhandel og i det enkelte center vil være afgørende for mulighederne for fortsat udlejning af butikslokaler, herunder både fastholdelse af eksisterende lejere og indgåelse af aftaler med nye lejere.

Efterspørgslen efter lejemål i koncernens shoppingcentre vurderes at være stabil, og samlet set er det ledelsens vurdering, at lejeniveauet i de områder, hvor koncernens centre er placeret, på kort sigt ligeledes vil være stabilt.

Som et led i transformationen fra rendyrkede butikcentre til mere oplevelsesbaserede centre er der risiko for et svagt faldende lejeniveau på de lejemål, der ændrer karakter.

RISIKOFORHOLD

Risikostyring

I forbindelse med fastlæggelse af Agat Ejendomes strategi og overordnede mål har bestyrelsen og direktionen identificeret de væsentligste forretningsmæssige risici og arbejder kontinuerligt på at sikre en effektiv risikostyring.

Ledelsen har til stadighed stærkt fokus på den finansielle styring i koncernen og på at styrke det finansielle beredskab. Elementer i koncernens risikostyring er bl.a. et soliditetsmål for koncernen. Som et led i en bredere vurdering af potentielle risici og knaphedsfaktorer behandler bestyrelsen løbende forhold omkring bl.a. ejendomsportefølje, markedsforhold, finansiering, IT, cyber-sikkerhed og personale.

Der sker en løbende rapportering til bestyrelsen vedrørende koncernens risikoforhold, ligesom risikoforhold indgår som et væsentligt element i beslutningsgrundlaget for alle større investeringer.

De væsentligste risici for koncernen, udover generelle risici, er beskrevet nedenfor.

Forretningsmæssige risici

De væsentligste forretningsmæssige risici for Agat Ejendomme er generelt de almindeligt forekommende risici inden for ejendomsbranchen.

Risikofaktorerne knytter sig primært til værdiansættelsen af koncernens ejendomsportefølje, koncernens driftsresultater samt øvrige forhold, herunder finansielle og juridiske forhold. Risikofaktorerne er bl.a. udviklingen i samfundskonkurrencen, herunder inflation og renteniveau samt udviklingen i ejendomsmarkedet og detailhandlen - faktorer som også påvirkes af den aktuelle geopolitiske usikkerhed i verden.

I relation til koncernens ejendomsportefølje, der i al væsentlighed består af to shoppingcentre og et outletcenter, er de væsentligste forretningsmæssige risici ud over de generelle for branchen følgende:

- Agat Ejendomme er afhængig af den fysiske detailhandel. En negativ udvikling, f.eks. som følge af konjunkturudviklingen, herunder høj inflation, stigende renter, lav forbrugertillid eller øget e-handel, kan medføre lavere efterspørgsel efter butiksljemål og dermed både lavere lejeindtægter og lavere ejendomspriser for koncernen, og effekten kan være væsentlig.
- Det er væsentligt, at de enkelte centre kan tiltrække et tilfredsstillende antal kunder og opnå en tilfredsstillende omsætning, idet dette er afgørende for de enkelte lejeres evne til at betale husleje til koncernen og for udlejningssituationen generelt, herunder mulighederne for genudlejning. Hvis centrene oplever større fald i antal kunder og omsætning, kan det have væsentlig negativ betydning for koncernen.
- På koncernens ejendomme i drift har koncernen tillige en udlejningsrisiko i relation til de lejeaftaler, som udløber, mens koncernen ejer de pågældende ejendomme. Hvis koncernen ikke formår at forny disse aftaler, indgå nye lejeaftaler, eller at aftalerne indgås på ringere vilkår, kan det få væsentlig negativ betydning for koncernen.
- En del af koncernens lejeindtægter indeholder en omsætningsbestemt andel. Koncernens samlede lejeindtægter under disse lejeaftaler afhænger til dels af lejers evne til at opretholde en vis omsætning i de pågældende lejemål. Andelen af en sådan omsætningsafhængig leje kan variere betydeligt afhængig af brandets, butikkens og varernes karakter. Hvis lejer ikke evner at oppebære tilstrækkelig omsætning til, at den forventede omsætningsbestemte lejeindtægt realiseres, kan det have væsentlig negativ betydning for koncernen.
- På indgåede lejekontrakter, hvor en eventuel fredningsperiode er udløbet, har både udlejer og lejer mulighed for at anlægge markedslejerereguleringssager. Såfremt nogle lejere vælger at anlægge sådanne sager og får medhold, kan dette have væsentlig negativ betydning for koncernen.
- De fleste lejekontrakter på koncernens udenlandske center er baseret på euro. Lejerne skal således betale en leje i lokal valuta omregnet fra et euro-beløb. Hvis der sker betydeligt kursfald på den lokale valuta i forhold til euro, vil lejeomkostningen blive øget, hvilket øger risikoen for, at lejerne ikke kan betale den aftalte leje.

Med henblik på salg af de tilbageværende grunde i restaktiviteter, er koncernen i enkelte tilfælde afhængig af at kunne opnå de fornødne myndighedstilladelser (kommuneplaner, lokalplaner, byggetilladelser m.v.) til enten gennemførelse af de planlagte projekter eller for at kunne opnå en bedre pris ved salg af de enkelte grunde. Grundene er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi, og der er således risiko for, at et eller flere grundsalg kan ende med tab.

Finansielle risici

Finansiering og likviditetsrisici

Det er afgørende for Agat Ejendomme at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab, og at der er mulighed for at opnå finansiering af ejendomme. Agat Ejendomme har alene finansieringsaftaler direkte bundet op på afkastgenererende aktiver.

Koncernens nuværende rente- og afdragsforpligtelser kombineret med personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger overstiger aktuelt de nettolejeindtægter, som koncernen likviditetsmæssigt oppebærer fra driften af ejendomsporteføljen. På længere sigt er koncernen derfor afhængig af, at der vil ske salg af restaktiviteter. 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 aktionæerne om en kapitaludvidelse.

Enkelte låneaftaler indeholder ejendomsrelaterede betingelser (covenants), som koncernen er forpligtet til at overholde. I flere af koncernens låneaftaler har selskabets långivere diskretionær mulighed for at opsige engagementet. I disse tilfælde afhænger opretholdelse af finansieringen derfor af långivernes subjektive vurdering af boniteten og rentabiliteten i det pågældende engagement samt af værdien af de af koncernen stillede sikkerheder. Hvis koncernen ikke lever op til sine forpligtelser i henhold til sådanne aftaler med långiverne, er der risiko for, at aftalerne opsiges. Der er risiko for, at Agat Ejendomme ikke har et tilstrækkeligt kapitalberedskab til at kunne honorere sådanne betydelige indfrielseskrav, hvis en eller flere af selskabets långivere måtte opsige engagementet eller ikke ønsker at forlænge låneengagementet ved udløb, og de pågældende lån ikke kan refinansieres andetsteds.

Kreditrisici

Kreditrisici knyttet til finansielle aktiver svarer til de i balancen indregnede værdier.

Renterisici

Koncernens rentebærende gæld er i al væsentlighed variabelt forrentet. Dette betyder, at stigende renter vil øge koncernens renteomkostninger og påvirke koncernens driftsresultater negativt. En rentændring på et procentpoint af koncernens variabelt forrentede gæld, inklusive gæld i joint ventures, vil medføre en umiddelbar efter-skat-effekt for Agat Ejendomme på ca. DKK 4,4 mio. Det vurderes løbende, hvorvidt renterisici skal søges afdækket ved indgåelse af renteswap eller lignende. Herudover vil stigende renter alt andet lige påvirke investorernes afkastkrav og dermed prisen på fast ejendom.

Valutarisici

De væsentligste valutarisici vurderes primært at relatere sig til de udenlandske dattervirksomheders nettoresultater, interne mellemregninger og valutakursreguleringer af koncernens investeringer i udenlandske dattervirksomheder.

For øvrige oplysninger om finansielle risici og finansielle instrumenter henvises til koncernregnskabet note 22.

Juridiske risici

Agat Ejendomme har løbende indgået en række aftaler med forskellige kontrahenter, bl.a. investorer, entreprenører, lejere m.v. Aftalerne indebærer muligheder og risici, der bliver vurderet og afdækket inden indgåelse. Koncernen er fra tid til anden involveret i tvister og retssager og er også aktuelt involveret i enkelte tvister og voldgiftssager. Der er foretaget en vurdering af de enkelte forhold og på den baggrund foretaget reservationer til imødegåelse heraf. Uanset at ledelsen mener at have vurderet alle betydende risici, er der en risiko for, at der kan komme afvigelser, og afvigelserne kan være betydelige.

Opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles (værdiansættes) til dagsværdi ud fra en 10-årig discounted cashflow-model, hvor de forventede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad.

De væsentligste forudsætninger for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme er bl.a. forventninger til den fremtidige udlejningssituation, herunder lejeniveau og muligheder for udlejning af ledige lokaler m.v. samt forventninger til afkastkrav. Hvis der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, herunder afkastkravet, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2026.

Ledelsen har indhentet eksterne vurderinger på koncernens tre største investeringsejendomme til underbygning af værdiansættelserne.

Risici i forbindelse med regnskabsaflæggelsen

I forbindelse med ledelsens praktiske anvendelse af koncernens regnskabspraksis foretages en række væsentlige regn-

skabsmæssige skøn og vurderinger, som har betydelig indflydelse på årsrapporten, særligt for så vidt angår måling (værdiansættelse) af en række aktiver. En væsentlig del af balancen i koncernen består af investeringsejendomme, der måles (værdiansættes) til dagsværdi, og grunde/projekter, hvor vurderingen af eventuelle nedskrivningsbehov sker med udgangspunkt i en konkret vurdering af det enkelte aktiv. For nærmere omtale heraf henvises til afsnittet "Opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme" ovenfor og koncernregnskabet note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

AKTIONÆRINFORMATION

Aktieinformation

Fondsbørs	Nasdaq Copenhagen
Index	SmallCap
Aktiekapital	DKK 11.778.333
Nominel stykstørrelse	DKK 0,1
Antal aktier	117.783.335 stk.
Aktieklasser	En
Antal stemmer pr. aktie	En
Stemmeretsbegrænsning	Nej
Begrænsninger i omsættelighed	Nej
Fondskode	DK0010258995

Agat Ejendomme A/S' aktie blev pr. 31. januar 2026 noteret til kurs DKK 1,10, svarende til en markedsværdi på DKK 129,6 mio.

Ejerkreds og aktiebesiddelser

Antallet af navnenoterede aktionærer er faldet fra 3.457 primo regnskabsåret til 3.117 ultimo regnskabsåret. De navnenoterede aktionærer repræsenterer 91,10 % af aktiekapitalen pr. 31. januar 2026 (31.1.25: 90,28 %).

Aktionærer over 5 %	Ejer- og stemmeandel i %
Strategic Investments A/S København, Danmark	25,31 %
Thorsen Ejendomme A/S og Thorsen A/S Vejle, Danmark	14,54 %
Dava Holding ApS Charlottenlund, Danmark	9,58 %

Nedenstående tabel viser fordelingen af aktier blandt bestyrelse og direktion.

	Antal aktier *)	Ejer- og stemmeandel i %	Årets ændring i antal aktier
Bestyrelse:			
Peter Høltermand	0	0,00 %	0
Arne Gerlyng-Hansen	303.253	0,26 %	0
Karen Mosbech	22.337	0,02 %	0
Direktion:			
Robert Andersen	1.133.489	0,96 %	0
Vivi Sørensen	10.935	0,01 %	0
I alt	1.470.014	1,25 %	0

*) Beholdningerne indbefatter husstandens beholdninger samt selskaber kontrolleret af ovenstående personer.

Kapital- og aktiestruktur

Agat Ejendomme A/S' aktier er ikke opdelt i klasser, og ingen aktier er tillagt særlige rettigheder eller begrænsninger. Hver aktie giver ret til én stemme. Agat Ejendommens vedtægter indeholder ingen begrænsninger på ejerskab, antallet af aktier den enkelte kan råde over eller aktiernes omsættelighed. Da alle aktionærer derved er lige stillet, er det bestyrelsens opfattelse, at den valgte aktiestruktur er den mest hensigtsmæssige.

Selskabets ledelse vurderer løbende koncernens kapitalstruktur og behovet for eventuelle tilpasninger hertil. Overordnet set er det ledelsens mål at sikre en kapitalstruktur, som understøtter koncernens strategi og langsigtede værdiskabelse, og som samtidig sikrer et for koncernen så optimalt forhold som muligt mellem egenkapital og fremmedkapital for derved

at maksimere afkastet til selskabets aktionærer. Det er ledelsens vurdering, at den nuværende kapital- og aktiestruktur er i overensstemmelse hermed.

Ejeraftaler

Ledelsen er ikke bekendt med ejeraftaler indgået mellem Agat Ejendomme A/S' aktionærer.

Regler for ændring af selskabets vedtægter

Agat Ejendomme A/S' vedtægter kan alene ændres ved generalforsamlingsbeslutning i overensstemmelse med selskabsloven. Aktionærer skal skriftligt over for bestyrelsen fremsætte krav om optagelse af et bestemt emne på dagsordenen til den ordinære generalforsamling. Fremsættes kravet senest 6 uger før generalforsamlingen skal afholdes, har aktionæren ret til at få emnet optaget på dagsordenen. Modtager bestyrelsen kravet senere end 6 uger før generalforsamlingens afholdelse, afgør bestyrelsen, om kravet er fremsat i så god tid, at emnet kan optages på dagsordenen.

På en generalforsamling kan alene tages beslutning om de forslag, der har været optaget på dagsordenen og ændringsforslag hertil. Hvis der på generalforsamlingen skal behandles forslag til vedtægtsændringer, skal hovedindholdet af disse angives i indkaldelsen. Til vedtagelse af beslutning om ændringer af selskabets vedtægter kræves, at beslutningen tiltrædes af mindst 2/3 af såvel de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede, stemmeberettigede aktiekapital.

Aktiebaserede incitamentsprogrammer

Agat Ejendomme har aktuelt ingen aktiebaserede incitamentsprogrammer.

Udbytte og udbyttepolitik

Det er Agat Ejendomes mål at kunne udlodde udbytte til selskabets aktionærer. I selskabets nuværende situation er det dog ledelsens vurdering, at det på kort sigt ikke er realistisk for selskabet at kunne udlodde udbytte. Ledelsen arbejder for, at det på længere sigt vil blive muligt at udlodde en andel af årets resultat som udbytte, alternativt via et aktietilbagekøbsprogram. Dette vil altid ske under hensyntagen til koncernens kapitalstruktur, soliditet, likviditetssituation, planer for investeringer og eventuelle covenants over for långivere i koncernen.

Det vil blive indstillet til generalforsamlingens godkendelse, at der ikke udloddes udbytte for regnskabsåret 2025/26.

Generalforsamling

Agat Ejendomes ordinære generalforsamling afholdes den 22. april 2026, kl. 15.00 i Aalborg Kongres & Kultur Center, Europa Plads 4, 9000 Aalborg.

Bestyrelsens beføjelser

Mulighed for udstedelse af nye aktier

Bestyrelsen er frem til og med 29. april 2030 bemyndiget til at forhøje selskabskapitalen ved udstedelse af nye kapitalandele i en eller flere udstedelser med fortegningsret for selskabets nuværende aktionærer med en samlet nominel værdi på op til kr. 11.778.333,50. Sådan kapitalforhøjelse kan ske til en kurs, der er lavere end markedskursen og kan alene ske ved kontant indbetaling.

Bestyrelsen er desuden frem til 29. april 2030 bemyndiget til at forhøje selskabskapitalen ved udstedelse af nye kapitalandele i en eller flere udstedelser uden fortegningsret for selskabets hidtidige kapitalejere med en samlet nominel værdi på op til kr. 2.355.666,70. Sådan kapitalforhøjelse skal ske til markedskurs.

Bestyrelsen er endvidere frem til 22. april 2026 bemyndiget til at forhøje selskabskapitalen ved udstedelse af nye kapitalandele i en eller flere udstedelser uden fortegningsret for selskabets hidtidige kapitalejere med en samlet nominel værdi på op til kr. 2.355.666,70. Sådan kapitalforhøjelse skal ske til markedskurs.

Bestyrelsen har disse bemyndigelser for at have mulighed for at optimere finansierings- og kapitalstrukturen i koncernen.

Egne aktier

Bestyrelsen blev på den ordinære generalforsamling i april 2025 på ny bemyndiget til på selskabets vegne at erhverve egne aktier for op til 10 % af den samlede aktiekapital for derved at have mulighed for at optimere kapitalstrukturen i koncernen. Bemyndigelsen gælder for en periode på fem år fra beslutningen på generalforsamlingen.

Investor Relations

Agat Ejendomme har som målsætning at opretholde et højt informationsniveau over for investorer og aktionærer. Ledelsen har derfor vedtaget en kommunikationsstrategi og IR-politik, der skal medvirke til at sikre, at der kommunikeres åbent og klart til alle interessenter, herunder at information videregives under hensyntagen til princippet om lige behandling af investorer.

Selskabet offentliggør kvartals- og årsrapporter. Tre uger op imod regnskabsafleggelse hvert kvartal oplyser selskabet dog ikke om finansielle/regnskabsmæssige forhold eller om selskabets aktuelle udvikling og stilling.

Selskabets hjemmeside, www.agat.dk, indeholder bl.a. udsendte selskabsmeddelelser flere år tilbage, opdaterede aktiekurser og oplysninger om koncernens ejendomme.

Væsentlige aftaler der ændres eller udløber, hvis kontrollen med selskabet ændres

Agat Ejendomme har ikke indgået væsentlige aftaler, der ophører eller skal genforhandles, hvis kontrollen med koncernen ændres.

Finanskalender

Ordinær generalforsamling	22. april 2026
Delårsrapport, 1. kvartal 2026/27	19. juni 2026
Delårsrapport, 1. halvår 2026/27	17. september 2026
Delårsrapport, 1.-3. kvartal 2026/27	9. december 2026

VIRKSOMHEDSLEDELSE OG BÆREDYGTIGHED

Bestyrelsen

Bestyrelsen består aktuelt af fire medlemmer. Bestyrelsen er konstitueret med Peter Høltermand som formand og Karen Mosbech som næstformand. Bestyrelsen har nedsat et egentligt revisionsudvalg, der består af tre medlemmer af bestyrelsen. Bestyrelsen har i kraft af sin størrelse valgt ikke at have et nominerings- og vederlagsudvalg, hvorfor disse udvalgs opgaver varetages af den samlede bestyrelse.

Revisionsudvalget består af Karen Mosbech (formand), Peter Høltermand og Arne Gerlyng-Hansen. Der har i det forløbne år været afholdt fire møder i revisionsudvalget.

Revisionsudvalgets væsentligste opgaver består i overvågning af regnskabsafleggelsen, overvågning af effektiviteten af virksomhedens risikostyrings- og interne kontrolsystemer samt overvågning af den lovpligtige revision.

Sammensætning og regler for udpegning og udskiftning

Ifølge selskabets vedtægter skal bestyrelsen bestå af fire til syv medlemmer. Bestyrelsen består aktuelt af fire generalforsamlingsvalgte medlemmer. Bestyrelsesmedlemmer vælges på generalforsamlingen for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Der lægges vægt på, at bestyrelsens kompetencer dækker bredt og bl.a. omfatter kompetencer inden for strategisk ledelse, kapitalforhold, ejendomsbranchen, detailhandel, risikovurdering og -styring, investor relations, forretningsudvikling samt regnskabsmæssige og finansielle forhold.

De enkelte bestyrelsesmedlemmers kompetencer fremgår under Bestyrelsen. Halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne vurderes af bestyrelsen at være uafhængige af selskabet.

Selvevaluering

Bestyrelsen foretager én gang årligt en systematisk evaluering af bestyrelsens arbejde og kompetencer med henblik på til stadighed at forbedre og effektivisere bestyrelsesarbejdet. Evalueringen er i 2025/26 foretaget med udgangspunkt i en åben dialog blandt selskabets fire bestyrelsesmedlemmer.

Der var enighed om, at bestyrelsens sammensætning er hensigtsmæssig i forhold til selskabets aktuelle aktiviteter og behov, herunder de nuværende strategiske overvejelser, ligesom det blev vurderet, at fire bestyrelsesmedlemmer og en struktur med alene et revisionsudvalg og ikke et vederlags- og nomineringsudvalg er hensigtsmæssigt i forhold til selskabets behov. Herudover blev det konkluderet, at samarbejdet i bestyrelsen og med direktionen fungerer tilfredsstillende.

Vederlagspolitik og vederlagsrapport

Agat Ejendomme har en vederlagspolitik, der senest er godkendt på generalforsamlingen i 2024. Vederlagspolitikken fremgår af selskabets hjemmeside www.agat.dk

Agat Ejendomme har i overensstemmelse med selskabslovens § 139b udarbejdet en vederlagsrapport. Vederlagsrapporten er tilgængelig på selskabets hjemmeside www.agat.dk

Fastholdelses- og fratrædelsesordninger med medlemmer af direktionen fremgår af vederlagsrapporten.

Lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. ÅRL § 107B

Agat Ejendomme har valgt at præsentere sin lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse på selskabets hjemmeside i stedet for i ledelsesberetningen. Redegørelsen kan findes på

<https://agat.dk/wp-content/uploads/2026/03/Lovpligtig-redegoerelse-for-virksomhedsledelse-2025-26.pdf>

Redegørelsen omfatter en beskrivelse af selskabets ledelsesstruktur samt en beskrivelse af hovedelementerne i koncernens interne kontrol- og risikostyringssystemer i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Herudover beskriver redegørelsen Agat Ejendommens stillingtagen til Komiteen for god Selskabsledelses anbefalinger som implementeret i Nasdaq Copenhagens regler for udstedere af aktier. Anbefalingerne er offentliggjort på <https://corporategovernance.dk>

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. ÅRL § 99A

Agat Ejendomme har valgt at præsentere sin lovpligtige redegørelse for samfundsansvar på selskabets hjemmeside i stedet for i ledelsesberetningen. Redegørelsen kan findes på

<https://agat.dk/wp-content/uploads/2026/03/Lovpligtig-redegoerelse-for-samfundsansvar-2025-26.pdf>

Lovpligtig redegørelse for dataetik, jf. ÅRL § 99d

Agat Ejendomme har valgt at præsentere sin lovpligtige redegørelse for dataetik på selskabets hjemmeside i stedet for i ledelsesberetningen. Redegørelsen kan findes på

<https://agat.dk/wp-content/uploads/2026/03/Lovpligtig-redegoerelse-for-dataetik-2025-26.pdf>

Kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Det har i flere år været bestyrelsens målsætning at have ca. 20 % kvinder i bestyrelsen, svarende til minimum et medlem. Denne målsætning har siden selskabets ordinære generalforsamling i april 2019 været opfyldt.

Bestyrelsen består i dag af 4 personer, hvoraf en er kvinde. Andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen udgør aktuelt 25 %, hvilket med 4 medlemmer i bestyrelsen opfylder kravene til en ligelig fordeling.

Bestyrelsen vil arbejde på, at kravet om en lige kønsfordeling i bestyrelsen til stadighed opfyldes.

BESTYRELSEN

Navn	Født	Indtrådt	Udløb valgperiode	Uafhængighed 1)
Peter Høltermand (bestyrelsesformand)	1963	2023	April 2026	Uafhængig
Karen Mosbech (næstformand)	1957	2019	April 2026	Uafhængig
Arne Gerlyng-Hansen	1956	2013	April 2026	Ikke uafhængig
Robert Andersen	1965	2023	April 2026	Ikke uafhængig

1) Jf. afsnit 3.2.1 i Anbefalinger for god Selskabsledelse fastlagt af Nasdaq Copenhagen.

Peter Høltermand Bestyrelsesformand

Født	1963
Indtrådt i bestyrelsen	2023
Valgperiode udløber	April 2026

Beskæftigelse

1982-1987	SDS Børsmæglerelskab A/S
1987-1996	Head of Fixed Income, Alfred Berg
1996-2021	Landechef (fra 2003), SEB Danmark
2021-	Professionelt bestyrelsesmedlem og virksomhedsrådgiver

Særlige kompetencer

Ledelse, strategi, regnskabsmæssige og finansielle forhold, asset management og M&A kompetencer.

Direktionshverv

Castaway Holding ApS; PFC I – Debt ApS.

Bestyrelsesformand

Asgard Asset Management A/S; Kirstein Holding A/S; Polaris Flexible Invest I ApS; Secure Capital A/S (og 2 datterselskaber).

Bestyrelsesmedlem

Den Sociale Investeringsfond; Ejendomsselskabet Skovgårdsvej A/S; Polaris Management A/S.

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Formand for Investment Advisory Board, Polaris Flexible Capital I.

Karen Mosbech Næstformand

Født	1957
Indtrådt i bestyrelsen	2019
Valgperiode udløber	April 2026

Beskæftigelse

1987-1989	Arkitekt, Boligministeriet, Bygge & Boligstyrelsen.
1989-1997	Souschef, Bygningstjenesten, Slots- og Ejendomsstyrelsen.
1997-2004	Planlægningschef, Slot- og Ejendomsstyrelsen.
2004-2009	Direktør, Københavns Ejendomme, Københavns Kommune.
2009-2021	Adm. direktør, Freja Ejendomme A/S.
2021-	Medejer og -stifter Home.Earth

Særlige kompetencer

Køb og salg af ejendomme af varierende størrelse og anvendelse, værdiskabelse gennem udvikling af ejendomme og gennemførelse af lokalplaner, generel ledelse.

Direktionshverv

KarenMosbech ApS.

Bestyrelsesformand

Boligfonden Kuben; Bygningsfonden FÆNGSLET.

Bestyrelsesmedlem

Dansk Byplanlaboratorium.

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Ingen.

Arne Gerlyng-Hansen

Født	1956
Indtrådt i bestyrelsen	2013
Valgperiode udløber	April 2026

Beskæftigelse

1981-1983	Advokaterne Amaliegade 4, København K.
1983-2004	Nielsen Nørager Advokatkontor, Frederiksberggade 16, København K.
1985-1992	Manuduktør og ekstern lektor i obligationsret ved Københavns Universitet.
2004-2023	Administrerende direktør, Harald Nyborg A/S.

Særlige kompetencer

Detailhandel, juridiske forhold, ledelse og forretningsudvikling.

Direktionshverv

Arpema Holding ApS (og et datterselskab); Barnaby Finans Komplementar ApS; 16 datterselskaber til Harald Nyborg A/S.

Bestyrelsesformand

Et datterselskab til Harald Nyborg A/S; Habro Holding A/S (og fem datterselskaber); K/S Barnaby Invest; SH Installation A/S.

Bestyrelsesmedlem

Harald Nyborg A/S (og 27 datterselskaber); Barnaby Finans P/S.

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Medlem af Sydbanks repræsentantskab og Lokalråd Fyn.

DIREKTIONEN

Robert Andersen

CEO og bestyrelsesmedlem

Født 1965

Direktør i Agat Ejendomme A/S siden 2002. Administrerende direktør siden juli 2019 og bestyrelsesmedlem i Agat Ejendomme A/S siden november 2023.

Direktionshverv

BROEN Shopping A/S*; Kommanditaktieselskabet Østre Havn*; Sporbyen Komplementarselskab ApS*; Jacoline ApS.

Bestyrelsesformand

SC Administration A/S*; SporbyenScandia P/S*; SporbyenScandia 3 P/S*; SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S*.

Bestyrelsesmedlem

BROEN Shopping A/S*; Kommanditaktieselskabet Østre Havn*; Snellemark Centret A/S*; Østre Havn Aalborg ApS*.

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Ingen.

*) Selskaberne indgår i Agat Ejendomme-koncernen og ejes delvist direkte eller indirekte af Agat Ejendomme A/S.

Vivi Sørensen

CFO

Født 1970

Direktør i Agat Ejendomme A/S siden juli 2019.

Direktionshverv

SporbyenScandia P/S*; SporbyenScandia 3 P/S*; SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S*.

Bestyrelsesformand

Ingen.

Bestyrelsesmedlem

Kommanditaktieselskabet Østre Havn*; SporbyenScandia P/S*; SporbyenScandia 3 P/S*; SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S*; Østre Havn Aalborg ApS*.

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Ingen.

*) Selskaberne indgår i Agat Ejendomme-koncernen og ejes delvist direkte eller indirekte af Agat Ejendomme A/S.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. februar 2025 til 31. januar 2026 for Agat Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2026 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2025 til 31. januar 2026.

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for perioden 1. februar 2025 til 31. januar 2026, med følgende filnavn: 213800A9E3DB29NTMU72-2026-01-31-da.zip, i alle henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, 26. marts 2026

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Høltermand
Bestyrelsesformand

Karen Birgitte Mosbech
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Robert Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Agat Ejendomme A/S

REVISIONSPÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Agat Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. februar 2025 - 31. januar 2026, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2026 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. februar 2025 - 31. januar 2026 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Vi blev første gang valgt som revisor for Agat Ejendomme A/S den 22. april 2021 for regnskabsåret 2021/22. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 5 år frem til og med regnskabsåret 2025/26.

CENTRALE FORHOLD VED REVISIONEN

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet for regnskabsåret 2025/26. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 555,6 mio. pr. 31. januar 2026, jf. note 14, svarende til 73% af koncernens samlede balancesum. Koncernens andel af egenkapitalen i joint ventures, der besidder investeringsejendomme, udgør DKK 21,8 mio. pr. 31. januar 2026, jf. note 8.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdiansættelsen er foretaget ud fra en discounted cashflow model, hvor de budgetterede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra ledelsens skøn over afkastkrav.

Værdiansættelse af investeringsejendomme vurderes at være et centralt forhold ved revisionen, da ændringer i forudsætninger og skøn kan have en væsentlig indvirkning på koncernregnskabet og årsregnskabet.

Vi henviser til note 2, 8 og 14 til koncernregnskabet.

Forholdet er behandlet således ved revisionen

Vi har opnået en forståelse af ledelsens proces for og kontrol med værdiansættelsen af investeringsejendomme, herudover foretaget gennemgang af de anvendte værdiansættelsesmodeller.

Vi har udfordret grundlaget for ledelsens værdiansættelser omfattende alle væsentlige investeringsejendomme. Vi har analyseret og testet ledelsens skøn over dagsværdien, især for følgende elementer:

- Vurdering af det fremtidige lejeniveau omfattende sammenholdelse af budgetterede lejeindtægter for det kommende år med realiserede lejeindtægter for indeværende år og test af, om forudsætninger relateret til tomgangsleje underbygges af markedsdata
- Vurdering af forventninger til drifts- og vedligeholdelsesudgifter
- Test af ledelsens forventninger til afkastkrav ved sammenholdelse med forventningerne året før, vurdering i forhold til beliggenhed og ejendomsstype og sammenholdelse med markedsrapporter og eksterne mæglervurderinger, som Agat Ejendomme har modtaget i løbet af året.

Vi har vurderet, om noteoplysningerne er passende og fyldestgørende.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi afgiver også en udtalelse til den øverste ledelse om, at vi har opfyldt relevante etiske krav vedrørende uafhængighed, og oplyser den om alle relationer og andre forhold, der med rimelighed kan tænkes at påvirke vores uafhængighed, og, hvor det er relevant, anvendte sikkerhedsforanstaltninger eller handlinger foretaget for at eliminere trusler.

Med udgangspunkt i de forhold, der er kommunikeret til ledelsen, fastslår vi, hvilke forhold der var mest betydelige ved revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for den aktuelle periode og dermed er centrale forhold ved revisionen. Vi beskriver disse forhold i vores revisionspåtegning, medmindre lov eller øvrig regulering udelukker, at forholdet offentliggøres, eller i de yderst sjældne tilfælde, hvor vi fastslår, at forholdet ikke skal kommunikeres i vores revisionspåtegning, fordi de negative konsekvenser heraf med rimelighed ville kunne forventes at veje tungere end de fordele, den offentlige interesse har af sådan kommunikation.

ERKLÆRING OM OVERHOLDELSE AF ESEF-FORORDNINGEN

Som et led i revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet for Agat Ejendomme A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2025 til 31. januar 2026, med filnavnet 213800A9E3DB29NTMU72-2026-01-31-da.zip, er udarbejdet i overensstemmelse med EU-Kommissionens delegerede forordning 2019/815 om det fælles elektroniske rapporteringsformat (ESEF-forordningen), som indeholder krav til udarbejdelse af en årsrapport i XHTML-format samt iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inklusive noter.

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen, herunder:

- Udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format,
- Udvælgelse og anvendelse af passende iXBRL-tags, herunder udvidelser til ESEF-taksonomien og forankring heraf til elementer i taksonomien, for finansielle information, som kræves opmærket, med udvælgelse af skøn hvor nødvendigt,
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab, og
- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion. Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for

Den uafhængige revisors erklæring

væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format,
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen,
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet inklusive noter,
- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret,
- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien, og
- Afstemning af iXBRL-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2025 - 31. januar 2026, med filnavnet 213800A9E3DB29NT-MU72-2026-01-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Aalborg, den 26. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 45 71 93 75

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

Emil Spaanheden
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne51507

Resultatopgørelse

DKK mio.	Note	2025/26	2024/25
Nettoomsætning	4	72,2	70,4
Projektkostninger	5	-41,2	-43,5
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		-7,5	-26,4
Bruttoresultat		23,5	0,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	8	3,0	-35,5
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		26,5	-35,0
Andre eksterne omkostninger		5,2	5,3
Personaleomkostninger	6	10,8	10,7
Resultat før finansiering og afskrivninger		10,5	-51,0
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		1,1	1,0
Resultat af primær drift		9,4	-52,0
Finansielle indtægter	9	5,0	6,6
Finansielle omkostninger	10	-12,9	-13,8
Resultat før skat		1,5	-59,2
Skat af årets resultat	11	0,7	4,1
Årets resultat		0,8	-63,3

Resultat pr. aktie i DKK

Resultat pr. aktie (EPS)	12	0,0	-0,5
--------------------------	----	-----	------

Totalindkomstopgørelse

Årets resultat		0,8	-63,3
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		0,2	-0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		-1,5	-1,5
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,3	0,0
Skat af anden totalindkomst		-0,1	-0,1
Årets anden totalindkomst		-1,1	-1,7
Årets totalindkomst		-0,3	-65,0

Balance

DKK mio.	Note	31.1.2026	31.1.2025
AKTIVER			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,3	0,4
Leasingaktiver		1,4	1,7
Materielle aktiver		1,7	2,1
Investeringsejendomme	14	555,6	558,4
Investeringsejendomme		555,6	558,4
Kapitalandele i joint ventures	8	48,1	36,2
Tilgodehavender hos joint ventures		59,5	56,2
Finansielle aktiver		107,6	92,4
Udsudte skatteaktiver	15	10,9	11,4
Andre langfristede aktiver		10,9	11,4
Langfristede aktiver		675,8	664,3
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Grunde og igangværende projekter	16	35,8	39,9
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		6,5	2,2
Tilgodehavender hos joint ventures		0,7	2,0
Andre tilgodehavender		1,2	4,2
Periodeafgrænsningsposter		18,2	20,6
Tilgodehavender		26,6	29,0
Andre værdipapirer og kapitalandele		4,0	4,0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti		14,7	15,1
Likvide beholdninger		9,2	18,8
Kortfristede aktiver		90,3	106,8
AKTIVER		766,1	771,1

Balance

DKK mio.	Note	31.1.2026	31.1.2025
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	17	11,8	117,8
Andre reserver	18	70,2	-34,7
Overført resultat		184,9	184,2
Egenkapital		266,9	267,3
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter	19	448,4	447,1
Leasingforpligtelser		4,1	7,4
Langfristede forpligtelser		452,5	454,5
Kreditinstitutter	19	13,3	17,8
Leverandørgæld		11,8	9,8
Selskabsskat		0,3	0,2
Anden gæld	20	11,2	11,5
Leasingforpligtelser		3,7	3,7
Periodeafgrænsningsposter		6,4	6,3
Kortfristede forpligtelser		46,7	49,3
Forpligtelser		499,2	503,8
PASSIVER		766,1	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
Årets resultat	0,0	0,0	-63,3	-63,3
Årets anden totalindkomst	0,0	-1,7	0,0	-1,7
Årets totalindkomst	0,0	-1,7	-63,3	-65,0
Egenkapital pr. 31. januar 2025	117,8	-34,7	184,2	267,3
Årets resultat	0,0	0,0	0,8	0,8
Årets anden totalindkomst	0,0	-1,1	0,0	-1,1
Årets totalindkomst	0,0	-1,1	0,8	-0,3
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. januar 2026	11,8	70,2	184,9	266,9

Pengestrømsopgørelse

DKK mio.	2025/26	2024/25
Resultat af primær drift	9,4	-52,0
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-3,0	35,5
Værdireguleringer investeringsejendomme	7,5	26,4
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1,1	1,0
Nedskrivninger af grunde og igangværende projekter	1,0	6,0
Af- og nedskrivninger af leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet	0,3	0,6
Kursreguleringer	0,0	-0,1
Ændringer i investeringer i grunde og igangværende projekter, m.v.	1,9	1,3
Ændringer i tilgodehavender	1,3	-1,6
Modtaget udlodning fra joint ventures	7,4	0,0
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-0,6	-2,7
Investering i joint ventures	-8,6	0,0
Ændring i deponerings- og sikringskonti	0,6	3,6
Ændringer i kreditorer og anden gæld	0,8	-6,7
Pengestrøm fra primær drift	19,1	11,3
Betalte renter, m.v.	-12,2	-13,0
Modtagne renter, m.v.	0,1	4,3
Betalt/modtaget selskabsskat	-0,2	0,0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	6,8	2,6
Køb af materielle anlægsaktiver	0,0	-0,3
Salg af materielle anlægsaktiver	0,0	0,1
Investering i investeringsejendomme	-4,6	-3,2
Investering i joint ventures	-4,5	0,0
Salg af investeringsejendomme	0,0	6,8
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	0,0	-3,3
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,2	0,2
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-8,9	0,3
Nedbringelse af langfristet finansiering	-13,6	-17,2
Optagelse af langfristet finansiering	14,9	0,0
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-4,6	-4,1
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-4,1	-3,8
Omkostninger ved kapitalnedsættelse	-0,1	0,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-7,5	-25,1
Årets pengestrøm	-9,6	-22,2
Likvider, primo	18,8	41,0
Likvider, ultimo	9,2	18,8

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

INDHOLDSFORTEGNELSE, NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 1. Anvendt regnskabspraksis	35
Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	40
Note 3. Segmentoplysninger	41
Note 4. Omsætning	42
Note 5. Projektomkostninger	43
Note 6. Personaleomkostninger	43
Note 7. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer	44
Note 8. Kapitalandele i joint ventures.....	44
Note 9. Finansielle indtægter	46
Note 10. Finansielle omkostninger	46
Note 11. Skat af årets resultat	46
Note 12. Resultat pr. aktie i DKK	46
Note 13. Udbytte	46
Note 14. Investeringsejendomme	47
Note 15. Udskudt skat	48
Note 16. Grunde og igangværende projekter.....	49
Note 17. Aktiekapital	49
Note 18. Andre reserver	50
Note 19. Kreditinstitutter	50
Note 20. Anden gæld	51
Note 21. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser.....	51
Note 22. Finansielle risici og finansielle instrumenter	52
Note 23. Transaktioner med nærtstående parter	55
Note 24. Begivenheder efter balancedagen	55
Note 25. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	56
Note 26. Koncernoversigt	56
Note 27. Ny regnskabsregulering	56

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet for 2025/26 for Agat Ejendomme A/S aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse D. Agat Ejendomme A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

Koncernregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, afledte finansielle instrumenter og finansielle aktiver, der måles til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene, dog således at for standarder, der er implementeret fremadrettet, er sammenligningstallene ikke korrigeret.

Koncernregnskabet for 2025/26 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder samt nye fortolkningsbidrag, der gælder for regnskabsår, der begynder 1. februar 2025 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder samt nye fortolkningsbidrag har ikke medført ændringer i indregning og måling i årsrapporten, men medført yderligere oplysninger i noterne.

Koncernregnskabet præsenteres i mio. DKK, medmindre andet er anført. DKK er præsenteringsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta for moderselskabet.

ESEF-forordningen

Agat Ejendomme A/S offentliggør sin årsrapport i European Single Electronic Format (ESEF), xHTML, der kan åbnes af alle standard-web-browsere. Årsrapporten er tagget ved brug af inline eXtensible Business Reporting Language (iXBRL), der er i overensstemmelse med den delegerede forordning og ESEF-taksonomien. Årsrapporten, der offentliggøres, er i et xHTML-dokument sammen med specifikke tekniske filer, der alle er inkluderet i filen 213800A9E3DB29NTMU72-2026-01-31-da.zip.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Agat Ejendomme A/S og de virksomheder, som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og har betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

Virksomheder, hvor der sammen med andre investorer udøves fælles bestemmende kontrol, betragtes som joint ventures.

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug ved konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt gevinster ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Tab elimineres i det omfang, der ikke er sket værdiforringelse.

Dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder medtages i koncernregnskabet i ejerperioden.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelses-/stiftelsestidspunktet. Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelses-/afhændelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder, hvor koncernen opnår bestemmende indflydelse over den erhvervede virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Omstruktureringshensættelser indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af foretagne omvurderinger.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag for den overtagne virksomhed. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes effekten af disse til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedsovertagelsen, indregnes direkte i resultatet ved afholdelsen.

Positive forskelsbeløb mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af eventuelle minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalandele, og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, og der foretages minimum én gang årligt værdiforringelsestests af goodwillbeløbet. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktivet overstiger dets genindvindingsværdi, nedskrives det til den lavere genindvindingsværdi. Eventuelle negative forskelsbeløb indregnes som en indtægt i resultatet.

Fortjeneste eller tab ved salg eller afvikling af dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder, der medfører ophør af henholdsvis kontrol, fælles bestemmende ledelse og betydelig indflydelse, opgøres som forskellen mellem på den ene side dagsværdien af salgsprovenuet eller afviklingssummen og dagsværdien af eventuelle resterende kapitalandele og på den anden side den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på afhændelses- eller afviklingstidspunktet, inklusive goodwill, med fradrag af eventuelle minoritetsinteresser. Den derved opgjorte fortjeneste eller tab indregnes i resultatet tillige med akkumulerede valutakursreguleringer, der tidligere er indregnet i anden totalindkomst.

Omregning af fremmed valuta

For hver af de rapporterende virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rapporterende virksomhed opererer. Transaktioner i anden valuta end den enkelte virksomheds funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta og omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta efter transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatet under finansielle poster.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til den funktionelle valuta til balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatet som finansielle poster. Materielle og immaterielle aktiver, grunde og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og måles med udgangspunkt i historiske kostpriser, omregnes til transaktionsdagens kurs. Ikke-monetære poster, der omvurderes til dagsværdi, omregnes ved brug af valutakursen på omvurderingstidspunktet.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder, der aflægger regnskab i en anden funktionel valuta end danske kroner (DKK), omregnes poster i resultatopgørelsen efter periodiske gennemsnitskurser og poster i balancen efter balancedagens valutakurser. Såfremt de periodiske gennemsnitskurser afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne, anvendes de faktiske valutakurser i stedet.

Valutakursdifferencer opstået ved omregningen af udenlandske virksomheders balanceposter ved årets begyndelse til balancedagens valutakurs samt ved omregningen af resultatopgørelsens poster fra periodiske gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser indregnes i anden totalindkomst. Tilsvarende indregnes valutakursdifferencer, der er opstået som følge af ændringer foretaget direkte på egenkapitalen i den udenlandske rapporterende virksomhed, også i anden totalindkomst.

Valutakursreguleringer af mellemværender med udenlandske dattervirksomheder, som anses for at være en del af moderselskabets samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes i koncernregnskabet i anden totalindkomst.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatet sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for effektiv sikring af fremtidige transaktioner, indregnes i anden totalindkomst. En eventuel ineffektiv del indregnes straks i resultatet. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende transaktioner.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Koncernens omsætning omfatter primært salg af grunde samt lejeindtægter fra drift af koncernens investeringsejendomme.

Omsætning indregnes og måles i overensstemmelse med IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder.

På koncernens solgte grunde opdeles salgsaftalerne i individuelt identificerbare leveringsforpligtelser, og vederlaget for disse måles særskilt til dagsværdi. Hvor en salgsaftale indeholder flere leveringsforpligtelser, allokeres salgsaftalens samlede salgsværdi forholdsmæssigt til aftalens enkelte leveringsforpligtelser. Omsætningen indregnes, når kontrollen med aktivet overgår til kunden, hvilket kan ske enten løbende over tid eller på et bestemt tidspunkt.

Lejeindtægter på investeringsejendomme periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede lejekontrakter (operationel leasing). Ligeledes indregnes viderefaktureringen af lejernes andel af fællesomkostninger m.v. som omsætning, idet udlejer vurderes at være principal i den sammenhæng.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Såfremt koncernen indgår salgsaftaler, hvor kredittiden overstiger 12 måneder, justeres de aftalte salgspriser med et finansieringselement, og dette beløb indtægtsføres løbende som en finansiell indtægt over den aftalte kredittid.

Projektomkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning, herunder både salg af grunde samt udlejning af koncernens investeringsejendomme.

I posten projektomkostninger indgår tillige eventuelle nedskrivninger af grunde og igangværende projekter, der er klassificeret som varebeholdning.

Værdiregulering investeringsejendomme m.v.

Ændringerne i dagsværdierne af investeringsejendomme indregnes i resultatet i regnskabsposten Værdiregulering investeringsejendomme, netto.

Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgspriisen og indregnes også i resultatet i regnskabsposten Værdiregulering investeringsejendomme, netto.

Andre eksterne omkostninger

I posten Andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration, lokaleomkostninger samt bildrift.

Indtægter af kapitalandele i joint ventures i koncernregnskabet

I koncernens resultat indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i joint ventures korrigeret for forholdsmæssig eliminering af urealiserede, interne fortjenester og tab. I koncernens anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner, der er indregnet i anden totalindkomst i joint ventures.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder primært renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, gældsforpligtelser og værdipapirer samt amortisering af finansielle forpligtelser, herunder finansielle leasingforpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatet med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen, henholdsvis i anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle opstået ved første indregning af enten goodwill eller en transaktion, som ikke er en virksomhedssammenslutning, og som ikke påvirker resultat eller skattepligtig indkomst ved første indregning.

Udskudt skat beregnes med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudt skat vedrørende investeringsejendomme opgøres med udgangspunkt i en antagelse om genindvinding ved salg.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige, positive skattepligtige indkomster inden for samme sambeskatningsenhed. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv efter en individuel og konkret vurdering vil kunne udnyttes. Hvis det vurderes, at et skatteaktiv ikke kan udnyttes, foretages nedskrivning heraf over resultatet.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid. Der er ingen udskudt skat på investeringer i dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder, idet såvel udlodning af udbytte som eventuel gevinst ved salg kan ske skattefrit for koncernen. Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med de enkelte dattervirksomheder.

Udskudt skat måles ved at anvende de skatteregler og -satser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser og -regler indregnes i resultatet, medmindre den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst. I sådanne tilfælde indregnes ændringen også direkte på egenkapitalen eller i anden totalindkomst.

Moderselskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Moderselskabet er administrationselskab for sambeskatningen. De sambeskattede selskabers samlede skat af indkomst fordeles mellem de danske sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance**Investerings ejendomme**

Ejendomme klassificeres som investerings ejendomme, når de besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiansættelsen finder som udgangspunkt sted ud fra en discounted cashflow model, hvor de fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. Afkastgraden fastsættes ejendom for ejendom. Der indhentes vurderingsrapporter fra uafhængige vurderingsmænd til underbygning af de opgjorte dagsværdier på koncernens væsentligste investerings ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatet under Værdiregulering investerings ejendomme, netto i det regnskabsår, hvori ændringen opstår.

Kapitalandele i joint ventures

Kapitalandele i joint ventures indregnes og måles i koncernregnskabet efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af joint ventures'/associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag henholdsvis tillæg af forholdsmæssige, interne fortjenester og tab.

I resultatet indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og forholdsmæssig eliminering af urealiserede, interne fortjenester og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill. I koncernens anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner og begivenheder, der er indregnet i anden totalindkomst i joint ventures.

Kapitalandele i joint ventures med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender og andre langfristede finansielle aktiver, der anses for at være en del af den samlede investering, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender nedskrives i det omfang, de vurderes uerholdelige. Der indregnes alene en hensat forpligtelse til at dække den resterende, negative indre værdi, hvis koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser og i øvrigt forventer et tab som følge af denne forpligtelse.

Grunde og igangværende projekter

Posten omfatter grunde i koncernens restaktiviteter. Alle grunde besiddes med henblik på videresalg.

Grunde måles til direkte medgåede omkostninger og et tillæg for andel af indirekte projektkomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til lavere værdi, hvor dette er skønnet nødvendigt, idet der løbende foretages værdiforringelsestests for at sikre, at aktiverne nedskrives, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger den forventede nettorealisation sværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, tilgodehavender hos joint ventures og andre tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres til det forventede kredittab i hele tilgodehavendets løbetid.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Pensionsforpligtelser o.l.

Koncernens pensionsforpligtelser består af bidragsbaserede pensionsordninger, hvor løbende faste bidrag indbetales til uafhængige pensions selskaber o.l. Bidragene indregnes i resultatet i den periode, hvori medarbejderne har udført den arbejdsydelse, der giver ret til pensionsbidraget. Skyldige betalinger indregnes i balancen som en forpligtelse.

Finansielle gældsforpligtelser

Langfristede, finansielle gældsforpligtelser måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatet som en finansiell omkostning over låneperioden.

Andre finansielle gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatet over leasingperioden.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode med udgangspunkt i resultat af primær drift og viser pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteterne samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, materielle og andre langfristede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse og indfrielse af lån, afdrag i øvrigt på rentebærende gæld samt udbetaling af udbytte.

Som følge af at ledelsen har valgt, at Indtægter af kapitalandele i joint ventures indgår i Resultat af primær drift, præsenteres pengestrømmene vedrørende joint ventures efter en konkret vurdering baseret på de faktiske forhold i hvert enkelt joint venture under pengestrømme fra driftsaktiviteter eller under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. Pengestrømme i joint ventures, som har grunde og projekter, der er klassificeret som varebeholdning, indgår i pengestrømsopgørelsen under driftsaktiviteter, mens pengestrømme i joint ventures, som har investeringsejendomme, indgår i investeringsaktiviteter.

Pengestrømme i anden valuta end den funktionelle valuta indregnes i pengestrømsopgørelsen ved at anvende periodiske gennemsnitskurser, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne.

Ved udarbejdelse af pengestrømsopgørelsen er der foretaget omregning af primobalancer og pengestrømme i fremmed valuta til balancedagens kurser. Herved elimineres valutakursdifferencernes effekt på periodens bevægelser og pengestrømme. Pengestrømsopgørelsens tal kan dermed ikke udledes direkte af regnskaberne.

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender til fri disposition.

Segmentoplysninger

Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis og følger koncernens interne ledelsesrapportering.

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment samt de poster, der kan fordeles til de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag.

Langfristede aktiver i segmenterne omfatter investeringsejendomme og øvrige aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver, udskudte skatteaktiver samt kapitalandele i joint ventures. Kortfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som direkte kan henføres til driften i segmentet, herunder færdigopførte ejendomme og grunde, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter samt indeståender på sikrings- og deponeringskonti m.v.

Forpligtelser tilknyttet segmenterne omfatter de forpligtelser, der er afledt af driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til kreditinstitutter, anden gæld o.l.

Nøgletalsdefinitioner

Egenkapitalforrentning (ROE):

Resultat ekskl. minoritetsandele x 100

Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsandele

Soliditetsgrad (egenkapitalandel):

Egenkapital ekskl. minoritetsandele x 100

Samlede aktiver

Indre værdi i DKK pr. aktie (BV):

Egenkapital ekskl. minoritetsandele x 100

Antal aktier

Kurs/indre værdi (P/BV):

Børskurs

Indre værdi pr. aktie

Resultat i DKK pr. aktie (EPS):

Resultat ekskl. minoritetsandele

Gennemsnitligt antal aktier i omløb

Udbytte i DKK pr. aktie:

Moderselskabets udbytte pr. aktie

Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

I forbindelse med aflæggelsen af koncernregnskabet er der anlagt væsentlighedsbetragtninger, således at der ikke gives noteoplysninger vedrørende regnskabsposter eller elementer heraf, der er ubetydelige eller uvæsentlige for koncernen.

Ledelsen har foretaget nedenstående regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft væsentlig indflydelse på årsregnskabet. De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvor ændringen finder sted.

Resultatet for 2025/26 er påvirket af følgende væsentlige ændringer i regnskabsmæssige skøn:

- Værdireguleringer af investeringsejendomme, DKK -7,5 mio.
- Værdireguleringer af koncernens investeringsejendomme i joint ventures, DKK -3,1 mio. Beløbet indgår i Indtægter af kapitalandele i joint ventures.
- Nedskrivninger af grunde i restaktiviteter, DKK -1,0 mio. Beløbet indgår i Projektomkostninger.

Ledelsen har i lighed med sidste år valgt at indhente eksterne vurderingsrapporter på koncernens shopping- og outletcentre til underbygning af værdiansættelserne pr. 31. januar 2026. På koncernens shoppingcenter, BROEN Shopping i Esbjerg, er afkastkravet vurderet at være steget med 25 basispoint, mens afkastkravet på koncernen øvrige ejendomme, herunder Sillebroen Shopping i Frederikssund og Outlet Arena Moravia i Tjekkiet er vurderet uændret.

Finansielt beredskab

Bestyrelse og direktion har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, at going concern-forudsætningen lægges til grund. Bestyrelse og direktion har konkluderet, at der ikke på regnskabsaflæggelsestidspunktet er faktorer, der giver anledning til tvivl om, hvorvidt koncernen og selskabet kan og vil fortsætte driften mindst frem til næste balancedag. Konklusionen er foretaget på baggrund af kendskab til koncernen og selskabet, de skønnede fremtidsudsigter og de identificerede usikkerheder og risici, der knytter sig hertil samt efter gennemgang af budgetter, herunder forventningerne til likviditetsudviklingen og udviklingen i kapitalgrundlaget m.v., tilstedeværende kreditfaciliteter med tilhørende kontraktlige og forventede forfaldsperioder samt betingelser i øvrigt. Det anses således for rimeligt, sagligt og velbegrunderet at lægge going concern-forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

Koncernens nuværende rente- og afdragsforpligtelser kombineret med personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger overstiger aktuelt de nettolejeindtægter, som koncernen likviditetsmæssigt oppebærer fra driften af ejendomsporteføljen. I de efterfølgende regnskabsår er koncernen derfor afhængig af, at der vil ske salg af restaktiviteter. 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.

Investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles i balancen til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en 10-årig discounted cashflow-model, hvor de forventede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. Afkastgraden fastsættes ejendom for ejendom. Der er indhentet vurderingsrapporter fra uafhængige vurderingsmænd til underbygning af de opgjorte dagsværdier på koncernens væsentligste investeringsejendomme.

Måling af dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i et detaljeret budget for den enkelte ejendom for de kommende tre driftsår. Heri indgår forventninger til den fremtidige udlejningssituation, herunder lejeniveau, muligheder for udlejning af ledige lokaler m.v. samt forventninger til afkastkravet. Hvis der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2026.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør pr. 31. januar 2026 DKK 555,6 mio., svarende til ca. 73 % af koncernens balance.

Grunde og igangværende projekter

Koncernens projektbeholdning består pr. 31. januar 2026 af grunde/projekter i restaktiviteter og udgør DKK 35,8 mio., svarende til ca. 5 % af koncernens balance.

Da projektbeholdningen er nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi, er der usikkerhed knyttet til værdiansættelsen. Vurderingen af nedskrivningsbehov er sket med udgangspunkt i en konkret vurdering af hver grund/projekt. Hvis der sker ændringer i de anvendte forudsætninger eller det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre ændringer i de indregnede nedskrivninger.

Kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures

Aktiviteterne i joint ventures omfatter både investeringsejendomme i forretningsområdet ejendomsportefølje og grunde/projekter i restaktiviteter. Kapitalandelene måles efter den indre værdis metode og nedskrives til en lavere værdi, hvis dette skønnes nødvendigt.

Vurderingen af eventuelle nedskrivningsbehov vedrørende kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures er baseret på en konkret

vurdering af hvert enkelt joint venture, herunder de underliggende investeringsejendomme og grunde samt eventuelle relevante forhold i ejeraftaler. De hertil knyttede risici er i vid udstrækning identiske med de ovenfor under Investeringsejendomme og under Grunde og igangværende projekter nævnte risici. Hvis der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, eller det faktiske forløb afviger fra det forventede, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2026.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2026 DKK 108,3 mio., svarende til ca. 14 % af koncernens balance.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver indgår i balancen pr. 31. januar 2026 med DKK 10,9 mio. Skatteaktivet vedrører væsentligst fremførbare underskud i danske sambeskattede selskaber. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af foreliggende budgetter og resultatfremskrivninger for en femårig periode og de nuværende muligheder for underskudsfræførsel og sambeskatning og under forudsætning af fortsat drift i de enkelte dattervirksomheder.

Hvis vilkårene og forudsætningerne for budgetter og resultatfremskrivninger ændres, eller hvis vilkårene og forudsætningerne for underskudsfræførsel og sambeskatning ændres, kan værdien af skatteaktiverne være lavere end værdien opgjort pr. 31. januar 2026.

Sambeskatning

Koncernen har tidligere i en række år været sambeskattet med koncernens tyske dattervirksomheder. Genbeskatningssaldoen vedrørende de tyske sambeskattede selskaber udgør DKK 347,7 mio. pr. 31. januar 2026. En fuld genbeskatning vil udløse en skat på DKK 97,4 mio. pr. 31. januar 2026. Skatten af genbeskatningssaldoen er ikke afsat, idet ledelsen ikke har planer om ændringer i koncernen, der kan medføre hel eller delvis genbeskatning. Skulle ledelsen tage et andet standpunkt, kan det få negativ betydning for koncernens resultater og pengestrømme.

Juridiske forhold

For nærmere omtale af usikkerheder relateret til tvister og voldgiftssager henvises til koncernregnskabets note 21, Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser.

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.

31.1.2026	Ejendomsportefølje	Restaktiviteter	I alt
Nettoomsætning til eksterne kunder	68,4	3,8	72,2
Projektomkostninger ekskl. nedskrivninger af grunde og igangværende projekter	-35,5	-4,7	-40,2
Nedskrivninger af grunde og igangværende projekter	0,0	-1,0	-1,0
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-7,5	0,0	-7,5
Bruttoresultat	25,4	-1,9	23,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	1,1	1,9	3,0
Øvrige finansielle indtægter	3,5	1,5	5,0
Finansielle omkostninger	-12,6	-0,3	-12,9
Af- og nedskrivninger	-0,9	-0,2	-1,1
Resultat før skat	4,4	-2,9	1,5
Segmentaktiver	695,4	70,7	766,1
Kapitalandele i joint ventures	22,2	25,9	48,1
Anlægsinvesteringer *)	0,7	0,2	0,9
Segmentforpligtelser	487,7	11,5	499,2

Koncernregnskab

31.1.2025	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
Nettoomsætning til eksterne kunder	66,9	3,5	70,4
Projektomkostninger ekskl. nedskrivninger af grunde og igangværende projekter	-33,9	-3,6	-37,5
Nedskrivninger af grunde og igangværende projekter	0,0	-6,0	-6,0
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-26,4	0,0	-26,4
Bruttoresultat	6,6	-6,1	0,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-33,0	-2,5	-35,5
Øvrige finansielle indtægter	4,8	1,8	6,6
Finansielle omkostninger	-13,4	-0,4	-13,8
Af- og nedskrivninger	-0,9	-0,1	-1,0
Resultat før skat	-47,8	-11,4	-59,2
Segmentaktiver	698,5	72,6	771,1
Kapitalandele i joint ventures	16,8	19,4	36,2
Anlægsinvesteringer *)	180,0	0,3	180,3
Segmentforpligtelser	489,2	14,6	503,8

*) Anlægsinvesteringer omfatter tilgange af materielle aktiver.

Geografiske oplysninger

Agat Ejendomme har i regnskabsåret 2025/26 primært haft aktiviteter på det danske marked. Omsætningen i de enkelte lande kan i kraft af koncernens aktiviteter variere væsentligt fra år til år afhængigt af omfanget af solgte grunde/projekter.

Ved præsentation af oplysninger vedrørende geografiske områder er oplysning om omsætningens fordeling på geografiske segmenter opgjort med udgangspunkt i projekternes beliggenhed.

	Nettoomsætning til eksterne kunder		Langfristede aktiver *)	
	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25
Danmark	46,8	46,4	386,8	391,8
Baltikum	0,4	1,5	0,0	0,0
Polen	1,2	0,0	0,3	0,4
Tjekkiet	23,8	22,5	170,2	168,3
I alt	72,2	70,4	557,3	560,5

*) Langfristede aktiver omfatter materielle aktiver.

Langfristede aktiver vedrører primært koncernens investeringsejendomme, jf. note 14.

Oplysninger om væsentlige kunder

Koncernen har hverken i 2025/26 eller i sammenligningsåret solgt ejendomme til enkeltstående kunder, hvor omsætningen på ejendommen overstiger 10 % af koncernens samlede omsætning.

Note 4. Omsætning

	2025/26	2024/25
Salg af grunde og projekter	1,6	1,5
Salg af tjenesteydelser	1,5	1,5
Lejeindtægter	69,1	67,4
I alt	72,2	70,4

Omsætning i 2025/26 indregnet over tid eller på et bestemt tidspunkt:

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
Lejeindtægter	67,2	0,0	67,2
Salg af tjenesteydelser	1,2	0,0	1,2
Ejendomsportefølje i alt	68,4	0,0	68,4
Salg af grunde og projekter	0,0	1,6	1,6
Lejeindtægter	1,9	0,0	1,9
Salg af tjenesteydelser	0,3	0,0	0,3
Restaktiviteter i alt	2,2	1,6	3,8
Nettoomsætning i alt	70,6	1,6	72,2

2024/25:

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
Lejeindtægter	65,7	0,0	65,7
Salg af tjenesteydelser	1,2	0,0	1,2
Ejendomsportefølje i alt	66,9	0,0	66,9
Salg af grunde og projekter	0,0	1,5	1,5
Lejeindtægter	1,7	0,0	1,7
Salg af tjenesteydelser	0,3	0,0	0,3
Restaktiviteter i alt	2,0	1,5	3,5
Nettoomsætning i alt	68,9	1,5	70,4

Note 5. Projektomkostninger

	2025/26	2024/25
Projektomkostninger	40,2	37,5
Nedskrivninger af grunde og igangværende projekter	1,0	6,0
Projektomkostninger i alt	41,2	43,5

Note 6. Personaleomkostninger

	2025/26	2024/25
Honorar til bestyrelse	1,2	1,2
Gager m.v. til moderselskabets direktion, jf. nedenfor	4,0	4,0
Øvrige gager	6,9	6,8
Bidragbaserede pensionsordninger	0,1	0,1
Andre omkostninger til social sikring	0,8	0,7
Øvrige personaleomkostninger	0,3	0,3
Heraf overført til fællesregnskaber på centre	-2,5	-2,4
Personaleomkostninger i alt	10,8	10,7
Gennemsnitligt antal ansatte	12	12
Antal ansatte ultimo	12	12

Gager m.v. til moderselskabets direktion:

2025/26	Gage	Pension	I alt
Robert Andersen	2,4	0,1	2,5
Vivi Sørensen	1,5	0,0	1,5
Gager m.v. i alt	3,9	0,1	4,0

2024/25

Robert Andersen	2,4	0,1	2,5
Vivi Sørensen	1,5	0,0	1,5
Gager m.v. i alt	3,9	0,1	4,0

Direktionen har herudover sædvanlige frie goder til rådighed, herunder fri bil. Værdien heraf udgør for 2025/26 DKK 0,1-0,2 mio. pr. direktionsmedlem (2024/25: DKK 0,1-0,2 mio. pr. direktionsmedlem).

Bidragbaserede pensionsordninger

Koncernen har indgået bidragbaserede pensionsordninger med hovedparten af de ansatte i de danske koncernvirksomheder. I henhold til de indgåede aftaler indbetaler koncernvirksomhederne månedligt et beløb på 2 % af de pågældende medarbejderes grundløn til uafhængige pensionselskaber.

Der er i regnskabsåret 2025/26 udgiftsført DKK 0,2 mio. til bidragbaserede pensionsordninger (2024/25: DKK 0,2 mio.).

Ingen ansatte i koncernen er omfattet af ydelsesbaserede pensionsordninger.

Note 7. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer

	2025/26	2024/25
Lovpligtig revision	0,7	0,7
I alt	0,7	0,7

Der er hverken i indeværende regnskabsår eller i sammenligningsåret betalt honorar til BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab for ikke-revisionsydelse.

Note 8. Kapitalandele i joint ventures

Koncernens joint ventures omfatter selskaber, hvor der i henhold til aktionæroverenskomster eller lignende aftaler - uanset ejerandel - er fælles bestemmende ledelse. Disse selskaber er struktureret i særskilte juridiske enheder, og parterne har i henhold til de indgåede aftaler alene rettigheder over nettoaktiverne. Joint ventures fremgår af koncernoversigten i note 26.

Koncernens væsentlige joint ventures består af følgende:

	Hjemsted	Ejer- og stemmeandel		Aktivitet
		31.1.26	31.1.25	
Kommanditaktieselskabet Østre Havn	Danmark	50 %	50 %	Restaktiviteter
SporbyenScandia P/S	Danmark	94 %	50 %	Restaktiviteter
BROEN Shopping A/S	Danmark	35 %	35 %	Ejendomsportefølje
SC Administration A/S	Danmark	45 %	45 %	Ejendomsportefølje

	31.1.2026	31.1.2025
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. februar	36,2	44,0
Tilgang i året	15,1	27,9
Udloddet udbytte i året	-7,6	-0,2
Andel af årets resultat	-2,8	-34,1
Øvrige reguleringer	7,2	-1,4
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	48,1	36,2

Koncernens joint ventures er i få tilfælde underlagt begrænsninger i forhold til at overføre midler i form af udbytte eller tilbagebetaling af lån til koncernen.

Koncernen har ingen ikke-indregnede andele af tab i joint ventures, hverken for 2025/26 eller akkumuleret.

2025/26	Sporbyen-Scandia P/S	KAS Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væsentlige joint ventures	I alt
Ejerandel	94 %	50 %	35 %		
Totalindkomstopgørelse					
Omsætning	0,7	40,6	56,0		
Værdiregulering investeringsejendomme	0,0	0,0	-9,0		
Finansielle indtægter	0,0	0,1	0,0		
Finansielle udgifter	2,2	0,1	22,3		
Skat af årets resultat	0,0	0,0	1,2		
Årets resultat	-16,4	21,3	2,3	0,6	
Totalindkomst i alt	-16,4	21,3	2,3	0,6	
Koncernens andel af årets resultat	-14,6	10,7	0,8	0,3	-2,8
Koncernreguleringer (avancer/tab m.v. ved salg af joint ventures)	12,7	-6,9	0,0	0,0	5,8
Indtægter af kapitalandele i joint ventures i alt	-1,9	3,8	0,8	0,3	3,0
Koncernens andel af årets totalindkomst	-1,9	3,8	0,8	0,3	3,0
Modtaget udbytte	0,0	7,4	0,0	0,2	

Det gennemsnitlige antal ansatte i koncernens joint ventures udgjorde i regnskabsåret 2025/26: 6 (2024/25: 6).

Koncernregnskab

31.1.2026	Sporbyen- Scandia P/S	KAS Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væ- sentlige joint ventures	I alt
Balance					
Langfristede aktiver	0,0	0,0	552,0	0,0	
Kortfristede aktiver	62,6	32,2	16,1	1,0	
Langfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	0,0	0,0	170,1	0,0	
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	25,0	1,3	329,8	0,0	
Langfristede forpligtelser	0,0	0,0	170,1	0,0	
Kortfristede forpligtelser	33,5	7,6	335,8	0,0	
Likvide beholdninger og indeståender på sikrings- og deponeringskonti	2,7	7,5	0,1	0,0	
Egenkapital	29,1	24,6	62,2	1,0	
Agat Ejendommens andel af egenkapital	27,5	12,3	21,8	0,4	62,0
Koncernreguleringer m.v.	-8,5	-5,4	0,0	0,0	-13,9
Kapitalandele i joint ventures	19,0	6,9	21,8	0,4	48,1

2024/25	Sporbyen- Scandia P/S	KAS Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væ- sentlige joint ventures	I alt
Ejerandel	50 %	50 %	35 %		
Totalindkomstopgørelse					
Omsætning	1,2	0,9	56,1		
Værdiregulering investeringsejendomme	0,0	0,0	-112,2		
Finansielle udgifter	3,1	0,1	27,2		
Skat af årets resultat	0,0	0,0	9,2		
Årets resultat	-3,8	1,9	-95,4	0,5	
Totalindkomst i alt	-3,8	1,9	-95,4	0,5	
Koncernens andel af årets resultat	-1,9	1,0	-33,4	0,2	-34,1
Koncernreguleringer (avancer/tab m.v. ved salg af joint ventures)	0,0	-1,4	0,0	0,0	-1,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures i alt	-1,9	-0,4	-33,4	0,2	-35,5
Koncernens andel af årets totalindkomst	-1,9	-0,4	-33,4	0,2	-35,5
Modtaget udbytte	0,0	0,0	0,0	0,2	

31.1.2025	Sporbyen- Scandia P/S	KAS Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væ- sentlige joint ventures	I alt
Balance					
Langfristede aktiver	0,0	0,0	569,8	0,0	
Kortfristede aktiver	78,3	20,5	0,8	1,0	
Langfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	0,0	0,0	160,6	0,0	
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	33,2	1,6	356,8	0,0	
Langfristede forpligtelser	0,0	2,6	160,6	0,0	
Kortfristede forpligtelser	43,8	1,7	363,2	0,0	
Likvide beholdninger og indeståender på sikrings- og deponeringskonti	2,7	1,6	0,0	0,0	
Egenkapital	34,5	16,2	46,8	1,0	
Agat Ejendommens andel af egenkapital	17,3	8,1	16,4	0,4	42,2
Koncernreguleringer m.v.	-6,9	0,9	0,0	0,0	-6,0
Kapitalandele i joint ventures	10,4	9,0	16,4	0,4	36,2

Note 9. Finansielle indtægter

	2025/26	2024/25
Renter, likvider, m.v.	0,1	0,7
Renteindtægter fra joint ventures	3,4	3,6
Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris	3,5	4,3
Valutakursgevinster, reklassificeret fra egenkapital via anden totalindkomst	1,5	1,5
Gevinst på kreditinstitutgæld	0,0	0,8
Finansielle indtægter i alt	5,0	6,6

Note 10. Finansielle omkostninger

	2025/26	2024/25
Renteomkostninger til kreditinstitutter	12,2	12,2
Renteomkostninger vedrørende leasingforpligtelser	0,4	0,5
Øvrige finansieringsomkostninger	0,2	0,1
Renter på finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris	12,8	12,8
Valutakurstab og kurstab værdipapirer	0,1	1,0
Finansielle omkostninger i alt	12,9	13,8

Note 11. Skat af årets resultat

	2025/26	2024/25
Aktuel skat	0,2	0,2
Ændring i udskudt skat	0,5	3,9
Skat af årets resultat	0,7	4,1
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet skat ved dansk skatteprocent på 22 % (2024/25: 22 %)	0,3	-13,0
Afvigelse skatteprocent i udenlandske dattervirksomheder	0,3	0,3
Skatteeffekt af:		
Ikke-skattepligtige indtægter/udgifter	5,9	4,6
Tab af underskud nedskrevet tidligere år	2,1	4,7
Ændring i nedskrivning af skatteaktiver, inkl. tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger vedrørende dette års tabte underskud	-7,9	7,5
Skat af årets resultat	0,7	4,1
Effektiv skatteprocent	44,9 %	-6,9 %

Note 12. Resultat pr. aktie i DKK

	2025/26	2024/25
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,0	-0,5
Årets resultat	0,8	-63,3
Aktionærernes andel af årets resultat	0,8	-63,3
Gennemsnitligt antal aktier i omløb a nom. DKK 0,1 (2024/25 nom. DKK 1)	117.783.335	117.783.335

Note 13. Udbytte

Der er ikke i 2025/26 udbetalt udbytte for regnskabsåret 2024/25 til selskabets aktionærer. På selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2026 foreslår bestyrelsen, at der ikke udloddes udbytte til selskabets aktionærer for regnskabsåret 2025/26.

Note 14. Investeringsejendomme

	31.1.2026	31.1.2025
Kostpris pr. 1. februar	752,2	580,1
Valutakursregulering, primo	0,1	0,0
Tilgang i perioden, overført fra projektbeholdning	0,0	176,4
Tilgang i året (eksisterende investeringsejendomme)	4,6	3,2
Afgang i året	0,0	-7,5
Kostpris pr. 31. januar	756,9	752,2
Dagsværdiregulering pr. 1. februar	-193,8	-168,1
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-7,5	-26,3
Tilbageført dagsværdiregulering vedrørende årets afgang	0,0	0,6
Dagsværdiregulering pr. 31. januar	-201,3	-193,8
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	555,6	558,4
Lejeindtægter, investeringsejendomme	47,4	47,8
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-9,4	-9,8
Direkte driftsomkostninger, ikke udlejede arealer	-5,0	-5,3
Nettoindtægter fra investeringsejendomme før finansielle poster og skat	33,0	32,7
<i>Afstemning til dagsværdi:</i>		
Investeringsejendomme, jf. ovenfor	555,6	558,4
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	16,5	18,9
Dagsværdi af investeringsejendomme	572,1	577,3

Investeringsejendomme:

	Beliggenhed	Anskaffelsesår	m ²
Sillebroen Shopping, Frederikssund	Danmark	2010	26.400
Outlet Arena Moravia, Ostrava	Tjekkiet	2018	12.750
Lejligheder, Holbæk	Danmark	2020	350
Butiksejendom, Brønderslev	Danmark	2011	1.200

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi (Dagsværdihierarki: Niveau 3). Værdiansættelsen af ejendommene er baseret på en discounted cashflow-model over en 10-årig periode, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af forventede lejeindtægter og driftsomkostninger og har medført værdireguleringer i regnskabsåret 2025/26 på DKK -7,5 mio. (2024/25: DKK -26,4 mio.). Der er ikke sket ændringer i de anvendte metoder for opgørelse af dagsværdier i indeværende regnskabsår. Der har ikke været overførsler mellem niveauer i dagsværdihierarkiet i indeværende regnskabsår. Værdiansættelserne for de to største ejendomme er underbygget af eksterne vurderingsrapporter.

Øvrige væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er:

	Afkastkrav		Bruttoleje pr. m ² pr. år, DKK		Strukturel tomgang	
	31.1.2026	31.1.2025	31.1.2026	31.1.2025	31.1.2026	31.1.2025
Dansk investeringsejendom, retail	7,50%	7,50%	1.465	1.480	7,5%	7,5%
Tjekkisk investeringsejendom, retail	7,75%	7,75%	1.180	1.150	7,5%	7,5%
Dansk investeringsejendom, boliger	5,00%	5,00%	1.520	1.490	5,0%	5,0%
Dansk investeringsejendom, butik	9,25%	9,25%	760	800	5,0%	3,0%

En stigning i afkastkravet vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi. En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en lavere dagsværdi på DKK 18,0 mio. for koncernens investeringsejendomme, mens en stigning i den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi. Det er ledelsens vurdering, at der ikke nødvendigvis er en direkte indbyrdes sammenhæng mellem ændringer i lejen pr. kvadratmeter og ændringer i afkastkravet.

Fremtidig minimumshusleje for uopsigelige huslejekontrakter:

	31.1.2026	31.1.2025
Inden for et år fra balancedagen	34,8	36,9
Mellem et og fem år fra balancedagen	68,7	70,3
Efter fem år fra balancedagen	16,6	13,8
I alt	120,1	121,0

Indgåede lejekontrakter vedrørende investeringsejendomme indeholder for en række af kontrakterne en uopsigelsesperiode fra lejers side. Lejekontrakterne kan som udgangspunkt forlænges.

Note 15. Udskudt skat

	31.1.2026	31.1.2025
Udskudte skatteaktiver pr. 1. februar	11,4	15,4
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-0,5	-3,9
Årets udskudte skat indregnet i anden totalindkomst	0,0	-0,1
Udskudte skatteaktiver pr. 31. januar	10,9	11,4
Udskudt skat vedrører:		
Andre langfristede aktiver	31,9	30,0
Kortfristede aktiver	15,5	15,4
Andet	0,3	2,5
Midlertidige forskelle	47,7	47,9
Værdi af skattemæssige underskud	226,0	233,6
Nedskrivning af skatteaktiver	-262,8	-270,1
I alt	10,9	11,4
<i>Udskudt skat er indregnet i balancen således:</i>		
Udskudte skatteaktiver	10,9	11,4
<i>Udskudte skatteaktiver der ikke er indregnet i balancen:</i>		
Værdi af skattemæssige underskud	226,0	233,6
Andre langfristede aktiver	28,7	28,1
Kortfristede aktiver	8,1	8,3
Andet	0,0	0,1
I alt	262,8	270,1
<i>Udskudte skatteforpligtigelser der ikke er indregnet i balancen:</i>		
Genbeskatningsforpligtelse vedrørende tyske dattervirksomheder	97,4	97,4

Selskabet kontrollerer, hvorvidt genbeskatningssaldoen kommer til beskatning. Det er ikke selskabets hensigt at udløse en sådan beskatning.

	Udskudte skatteaktiver pr. 1. februar	Indregnet i resultatet	Indregnet i anden total- indkomst	Valutakurs regulering primo	Udskudte skatteaktiver pr. 31. januar
31.1.2026					
Andre langfristede aktiver	30,0	1,5	0,0	0,4	31,9
Kortfristede aktiver	15,4	0,1	0,0	0,0	15,5
Andet	2,5	-2,2	0,0	0,0	0,3
Midlertidige forskelle	47,9	-0,6	0,0	0,4	47,7
Værdi af skattemæssige underskud	233,6	-7,8	0,0	0,2	226,0
Nedskrivning af skatteaktiver	-270,1	7,9	0,0	-0,6	-262,8
I alt	11,4	-0,5	0,0	0,0	10,9
Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst:					
Skat af valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder					0,0
I alt					0,0

31.1.2025	Udskudte skatteaktiver pr. 1. februar	Indregnet i resultatet	Indregnet i anden total- indkomst	Valutakurs regulering primo	Udskudte skatteaktiver pr. 31. januar
Andre langfristede aktiver	13,8	16,3	-0,1	0,0	30,0
Kortfristede aktiver	28,4	-13,2	0,0	0,2	15,4
Andet	3,5	-1,0	0,0	0,0	2,5
Midlertidige forskelle	45,7	2,1	-0,1	0,2	47,9
Værdi af skattemæssige underskud	239,6	-6,0	0,0	0,0	233,6
Nedskrivning af skatteaktiver	-269,9	0,0	0,0	-0,2	-270,1
I alt	15,4	-3,9	-0,1	0,0	11,4

Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst:

Skat af valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	-0,1
I alt	-0,1

Skatteaktivet vedrører alene den danske sambeskatning, hvor de skattemæssige underskud kan fremføres tidsubegrænset. Nedskrivningen vedrører primært danske skattemæssige underskud, som kan fremføres tidsubegrænset. Der henvises i øvrigt til note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Note 16. Grunde og igangværende projekter

	31.1.2026	31.1.2025
Grunde og igangværende projekter, kostpris	206,2	211,5
Nedskrivninger	-170,4	-171,6
Grunde og igangværende projekter i alt	35,8	39,9

Den samlede bogførte værdi af grunde og igangværende projekter er nedskrevet til forventet nettorealisationsværdi pr. 31. januar 2026. (2024/25: DKK 38,4 mio.).

Note 17. 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.	
	31.1.2026	31.1.2025	31.1.2026	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

Koncernen har hverken i regnskabsåret 2025/26 eller sammenligningsåret ejet egne aktier.

Note 18. Andre reserver

	Særlig reserve	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2024	0,0	-2,7	-30,3	-33,0
<i>Anden totalindkomst:</i>				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-1,5	-1,5
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,0	-1,7	-1,7
Andre reserver pr. 31. januar 2025	0,0	-2,7	-32,0	-34,7
<i>Anden totalindkomst:</i>				
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,0	0,2	0,2
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-1,5	-1,5
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,3	0,0	0,3
Skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,3	-1,4	-1,1
Henlæggelse til særlig reserve i fbm. gennemført kapitalnedsættelse	106,0	0,0	0,0	106,0
Andre reserver pr. 31. januar 2026	106,0	-2,4	-33,4	70,2

Reserve for værdiregulering af sikringsinstrumenter indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af indgåede renteafdrækningsforretninger vedrørende sikring af fremtidige transaktioner.

Reserve for valutakursreguleringer indeholder alle kursreguleringer, der opstår ved omregning af regnskaber for enheder med en anden funktionel valuta end danske kroner, og kursreguleringer vedrørende aktiver og forpligtelser, der udgør en del af koncernens nettoinvestering i sådanne enheder, samt kursreguleringer vedrørende eventuelle sikringstransaktioner, der kursikrer koncernens nettoinvestering i sådanne enheder. Ved salg eller afvikling af dattervirksomheder overføres de akkumulerede valutakursreguleringer indregnet i anden totalindkomst vedrørende den pågældende dattervirksomhed til resultatet.

Note 19. Kreditinstitutter

	31.1.2026	31.1.2025
Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	448,4	447,1
Kortfristede gældsforpligtelser	13,3	17,8
Gæld til kreditinstitutter i alt	461,7	464,9
Dagsværdi	461,0	464,0
Regnskabsmæssig værdi	461,7	464,9

Dagsværdien er opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den effektive rentes metode (Dagsværdihierarki: Niveau 2).

Koncernen har pr. 31. januar følgende lån og kreditter:

Lån	Udløb	Fast/ variabel	Effektiv rente		Regnskabsmæssig værdi		Dagsværdi	
			2025/26	2024/25	2025/26	2024/25	2025/26	2024/25
DKK	2051	variabel	3,3-6,6%	4,6 - 5,1 %	2,9	3,0	2,9	3,0
DKK	Juni 2028	variabel	2,0-4,5%	2 %	383,0	399,0	383,0	398,8
DKK	2051	fast	2,1%	1,8-2,1 %	2,7	2,7	2,0	2,0
EUR	2030	variabel	4,7-5,3%	5,3 - 6,6 %	73,1	60,2	73,1	60,2
I alt					461,7	464,9	461,0	464,0

På gæld for DKK 5,6 mio. (31.1.25: DKK 5,7) er der krav om, at der i det pågældende datterselskab til enhver tid opretholdes en egenfinansiering på 20 %.

På gæld for DKK 73,1 mio. (31.1.25: DKK 60,2 mio.) er der krav om, at "loan to value" (LTV) ikke må overstige 65 % af vurderingen af ejendommen, som ligger til sikkerhed for lånet. LTV måles årligt hver den 31. marts baseret på en ekstern vurdering af ejendommen. Herudover er der krav om, at debt-service-coverage-ratio hver 31.12 skal udgøre minimum 1,1.

Koncernen har ikke i regnskabsåret 2025/26 eller sammenligningsåret haft brud på covenants.

	31.1.2026	31.1.2025
Det samlede fald, DKK 3,2 mio., i gæld til kreditinstitutter (2024/25: DKK 22,0 mio.) er indregnet i pengestrømsopgørelsen således:		
Afdrag/optagelse kreditinstitutgæld, netto	3,3	21,3
Kursreguleringer	-0,1	-0,1
Gevinst på kreditinstitutgæld	0,0	0,8
I alt	3,2	22,0

Note 20. Anden gæld

	31.1.2026	31.1.2025
Medarbejderrelateret gæld	0,3	0,1
Feriepengeforpligtelser	1,2	1,0
Afledte finansielle instrumenter (sikringsinstrumenter)	0,1	0,4
Øvrig gæld	9,6	10,0
Anden gæld i alt	11,2	11,5
Fordelt således under forpligtelser:		
Kortfristede forpligtelser	11,2	11,5
Anden gæld i alt	11,2	11,5

Den regnskabsmæssige værdi af medarbejderrelateret gæld vedrørende skyldig A-skat, sociale bidrag, feriepenge, skyldige projekterelaterede omkostninger samt andre skyldige omkostninger svarer til forpligtelsernes dagsværdi.

Feriepengeforpligtelser repræsenterer koncernens forpligtelse til at udbetale løn i ferieperioder, som medarbejderne pr. balancedagen har optjent ret til at afholde i efterfølgende regnskabsår.

Note 21. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualaktiver

Eventualaktiv i form af ikke indregnede udskudte skatteaktiver fremgår af note 15.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

	31.1.2026	31.1.2025
Kautions- og garantforpligtelse for joint ventures	14,1	16,5
Regnskabsmæssig værdi af grunde og igangværende projekter stillet til sikkerhed for kreditinstitutter	0,0	1,5
Regnskabsmæssig værdi af indeståender på sikringskonti, kapitalandele og investeringsejendomme m.v. som er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter m.fl.	589,8	584,1

Tal i parentes nedenfor er sammenligningstal for 2024/25.

De opførte beløb for kautioner og garantforpligtelser for joint ventures udgør de maksimale beløb.

Grunde og igangværende projekter i koncernen udgør DKK 35,8 mio. (DKK 39,9 mio.), hvoraf DKK 0,0 mio. (DKK 1,5 mio.) er stillet til sikkerhed for de kreditinstitutter, der har bevilget byggekreditter eller kreditforeningslån. Regnskabsmæssig værdi af indeståender på sikringskonti m.v. og andre aktiver, DKK 589,8 mio. (DKK 584,1 mio.), består af afgivet sikkerhed i sikringskonti m.v. DKK 14,7 mio. (DKK 15,1 mio.), investeringsejendomme DKK 555,6 mio. (DKK 558,4 mio.), tilgodehavender DKK 0,5 mio. (DKK 0,2 mio.) og kapitalandele i joint ventures, DKK 19,0 mio. (DKK 10,4 mio.).

Agat Ejendomme har indgået entreprisetrakter til reovering af ejendomme. Arbejderne er afsluttet i regnskabsåret 2025/26. Den totale resterende entreprisum udgør derfor DKK 0,0 mio. (DKK 1,8 mio.)

Der er ydet sædvanlige arbejdsgarantier vedrørende udførte byggearbejder. Garantierne er ydet via kautionsforsikringsselskab. Eventuelle garantiarbejder kan i vidt omfang henføres til underentreprenører.

Agat Ejendomme kan i enkelte tilfælde være forpligtet til at stille den fornødne finansiering til rådighed for joint ventures i takt med udvikling og gennemførelse af konkrete projekter og kan i enkelte tilfælde være forpligtet til at indskyde yderligere kapital, såfremt der måtte være behov herfor.

Agat Ejendomme er involveret i enkelte tvister og voldgiftssager. Ledelsen har foretaget en vurdering af de enkelte forhold og på den baggrund foretaget reservationer til imødegåelse heraf. Uanset at ledelsen mener at have vurderet alle betydende risici, er der risiko for, at der kan komme afvigelser.

Der pågår fortsat en sag, oprindeligt rejst i 2002, af De Samvirkende Købmænd mod Natur- og Miljøklagenævnet vedrørende udformningen af Field's. Hverken centrets ejer eller selskaber i Agat Ejendomme-koncernen er direkte part i sagen, men en afgørelse kan potentielt have den effekt, at stormagasinet Field's skal omdisponeres efter nærmere forhandling med de relevante kommunale forvaltninger. Med afgørelsen kan der påhvile ejeren af Field's en økonomisk byrde for at foretage en ændret bygningsmæssig disponering, ligesom det ikke kan udelukkes, at der i den forbindelse kan blive rejst et krav mod koncernen. Uanset afgørelsen anser ledelsen fortsat risikoen ved denne sag som værende minimal.

Ikke-afsat udskudt skatteforpligtelse af genbeskatningssaldo vedrørende tyske dattervirksomheder udgør DKK 97,4 mio. (DKK 97,4 mio.). Selskabet kontrollerer, hvorvidt genbeskatningssaldoen kommer til beskatning. Det er ikke selskabets hensigt at udløse en sådan beskatning.

Note 22. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kapitalstyring

Koncernens kapitalstruktur består af egenkapital, likvide beholdninger og gæld til kreditinstitutter.

Selskabets ledelse vurderer løbende koncernens kapitalstruktur og behovet for eventuelle tilpasninger hertil. Overordnet set er det ledelsens mål at sikre en kapitalstruktur, som understøtter koncernens langsigtede indtjeningsmuligheder, og som samtidig sikrer et for koncernen så optimalt forhold som muligt mellem egenkapital og fremmedkapital for derved at maksimere afkastet til selskabets aktionærer.

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. januar 2026 udgør soliditeten 34,8 %.

Udbyttepolitik

Det er Agat Ejendommens mål at kunne udlodde udbytte til selskabets aktionærer. I selskabets nuværende situation er det dog ledelsens vurdering, at det på kort sigt ikke er realistisk for selskabet at kunne udlodde udbytte. Ledelsen arbejder for, at det på længere sigt vil blive muligt at udlodde en andel af årets resultat som udbytte, alternativt via et aktietilbagekøbsprogram. Dette vil altid ske under hensyntagen til koncernens kapitalstruktur, soliditet, likviditetssituation, planer for investeringer og eventuelle covenants over for selskabets långivere.

Det er i forbindelse med refinansiering og forlængelse af lånet i Sillebroen Shopping i 4. kvartal 2024/25 aftalt med selskabets største långiver, at bestyrelsen ikke indstiller til udlodning af udbytte i Agat Ejendomme A/S, før lånets restgæld er nedbragt til under DKK 300 mio.

Misligholdelse af låneaftaler

Hverken Agat Ejendomme A/S eller tilknyttede virksomheder har i regnskabsåret 2025/26 misligholdt låneaftaler.

Koncernens risikostyringspolitik

Agat Ejendomme er som følge af sine aktiviteter eksponeret over for ændringer i valutakurser og renteniveau. Koncernens risikostyringspolitik har det overordnede formål at styre risici og eksponeringer for derved at begrænse de negative virkninger på såvel indtjening som pengestrømme. Moderselskabet styrer i videst muligt omfang de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrembringelse og placering af overskudslikviditet.

Kategorier af finansielle instrumenter

	31.1.2026	31.1.2025
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	6,5	2,2
Tilgodehavender hos joint ventures	60,2	58,2
Andre tilgodehavender	1,2	4,2
Likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti	23,9	33,9
Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris	91,8	98,5
Værdipapirer	4,0	4,0
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem resultatet	4,0	4,0
Kreditinstitutter	461,7	464,9
Leverandørgæld	11,8	9,8
Anden gæld	11,1	11,1
Leasingforpligtelser	7,8	11,1
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	492,4	496,9
Afledte finansielle instrumenter indgået i forbindelse med renteaftækninger	0,1	0,4
Sikringsinstrumenter der måles til dagsværdi	0,1	0,4

Valutarisici

Koncernens valutarisici afdækkes primært ved at afpasse indbetalinger og udbetalinger i samme valuta. Som hovedregel aftales de enkelte ejendommers finansiering i samme valuta som ejendommens lejeindtægter er aftalt i, og som ejendommen efterfølgende forventes solgt i. Eventuelle entreprisekontrakter søges ligeledes aftalt i denne valuta. I de tilfælde, hvor entreprisekontrakterne aftales i en anden valuta end ejendommens forventede salgsværdi, foretages en konkret vurdering af, hvorvidt der skal indgås terminsforretninger eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisikoen. Koncernen har hverken i regnskabsåret 2025/26 eller sammenligningsåret indgået terminsforretninger eller andre finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici.

Renterisici

Koncernens rentebærende gæld er i al væsentlighed variabelt forrentet. Koncernen har pr. 31. januar 2026 en renteswap. Denne har en hovedstol på EUR 4,3 mio. og udløber i juni 2026.

Ledelsen vurderer løbende i henhold til koncernens politik, hvorvidt en andel af den variabelt forrentede gæld skal sikres med finansielle instrumenter.

Likviditetsrisici

Koncernen styrer løbende sine likviditetsrisici ved anvendelse af rullende korttidslivudbudgetter og langsigtede likviditetsbudgetter, der dækker flere år. Det er koncernens målsætning løbende at sikre et for koncernen optimalt likviditetsberedskab for at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Koncernens likviditetsberedskab søges optimeret ved salg af ejendomme og grunde, ved låneoptagelse eller ved optimering af eksisterende finansieringsaftaler.

Kreditrisici

I forbindelse med salg af koncernens ejendomme overgår ejendomsretten til aktivet først til investor på betalingstidspunktet. Salg af ejendomme genererer således som hovedregel ikke egentlige kreditrisici. Behovet for nedskrivning til imødegåelse af tab på finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris, bliver opgjort til det forventede kredittab i hele tilgodehavendets løbetid. Som sikkerhed for tilgodehavender hos lejere ligger der i langt de fleste tilfælde deposita eller andre garantier, hvilket indgår i vurderingen af eventuelle nedskrivningsbehov. Vurderingen foretages individuelt for hvert tilgodehavende. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender nedskrevet til nettorealisationsværdi udgør DKK 0,6 mio. (31.1.25: DKK 0,2 mio.).

Den maksimale kreditrisiko knyttet til værdipapirer og kapitalandele, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender, likvide beholdninger og indeståender på deponerings- og sikringskonti svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.

Der er hverken i regnskabsåret 2025/26 eller sammenligningsåret foretaget nedskrivninger på øvrige finansielle aktiver.

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser

	Likvider, deponeringskonti og værdipapirer	Tilgodehavender	Gældsforpligtelser	Usikret netto position
2025/26				
PLN	0,3	0,5	-0,6	0,2
CZK	3,3	1,8	-3,1	2,0
31.1.2026	3,6	2,3	-3,7	2,2
2024/25				
EUR	0,1	0,0	0,0	0,1
PLN	0,1	0,8	-0,6	0,3
CZK	0,7	1,5	-3,5	-1,3
31.1.2025	0,9	2,3	-4,1	-0,9

Egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving	2025/26	2024/25
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,2	0,1
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	0,0	0,0
Resultatets følsomhed overfor valutakursudsving	2025/26	2024/25
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,2	0,1
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	0,0	0,0

Koncernens valutaeksponering relaterer sig til CZK og PLN. Ovenstående viser, hvilken indvirkning det ville have på egenkapitalen og resultatet, såfremt kursen på de pågældende valutaer havde været 10 % lavere end den faktisk anvendte kurs. En tilsvarende stigning i valutakurserne ville medføre en tilsvarende stigning/fald i årets resultat og egenkapital.

Renterisici og reviderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

2025/26	Reviderings-/forfaldstidspunkt			I alt	Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år	> 5 år		
Andre værdipapirer og kapitalandele, kortfristede	4,0	0,0	0,0	4,0	0 %
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	6,5	0,0	0,0	6,5	0 %
Tilgodehavender hos joint ventures	0,7	59,5	0,0	60,2	0 - 9 %
Andre tilgodehavender	1,2	0,0	0,0	1,2	0 %
Indeståender hos kreditinstitutter (likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti)	23,9	0,0	0,0	23,9	0 - 1,6 %
Leverandørgæld	-11,8	0,0	0,0	-11,8	0 %
Anden gæld	-11,2	0,0	0,0	-11,2	0 %
Gæld til kreditinstitutter	-13,3	-443,2	-5,2	-461,7	2,0 - 6,6 %
Leasingforpligtelser	-3,7	-4,1	0,0	-7,8	4 %
Rentebetalinger på lån	-18,8	-32,6	-0,6	-52,0	
I alt pr. 31. januar 2026	-22,5	-420,4	-5,8	-448,7	

2024/25	Reviderings-/forfaldstidspunkt			I alt	Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år	> 5 år		
Andre værdipapirer og kapitalandele, kortfristede	4,0	0,0	0,0	4,0	0 %
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2,2	0,0	0,0	2,2	0 %
Tilgodehavender hos joint ventures	2,0	56,2	0,0	58,2	0 - 9 %
Andre tilgodehavender	4,2	0,0	0,0	4,2	0 %
Indeståender hos kreditinstitutter (likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti)	33,9	0,0	0,0	33,9	0 - 2,8 %
Leverandørgæld	-9,8	0,0	0,0	-9,8	0 %
Anden gæld	-11,5	0,0	0,0	-11,5	0 %
Gæld til kreditinstitutter	-17,8	-441,9	-5,2	-464,9	1,8 - 6,6 %
Leasingforpligtelser	-3,7	-7,4	0,0	-11,1	4 %
Rentebetalinger på lån	-11,3	-45,6	-0,7	-57,6	
I alt pr. 31. januar 2025	-7,8	-438,7	-5,9	-452,4	

Dagsværdien pr. 31. januar 2026 af udestående renteswaps indgået til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån udgør DKK -0,1 mio. Renteswap-aftalen er indgået i marts 2023 og udløber i juni 2026. Resultatopgørelsen er ikke påvirket af ineffektivitet i afdækningen.

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende koncernens variabelt forrentede bankindeståender og gæld til kreditinstitutter for et fuldt år medføre en negativ indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital på DKK 3,4 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2024/25 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 0,2 mio. for et fuldt år.

Likviditetsrisici

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret i noterne for de enkelte kategorier af forpligtelser, bortset fra leverandørgæld og anden gæld, der i al væsentlighed forfalder inden for ét år. Agat Ejendommens likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter. Koncernen gør ikke brug af Supplier Finance-arrangementer.

	31.1.2026	31.1.2025
Likviditetsreserven sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	9,2	18,8
Uudnyttede kreditfaciliteter	4,0	4,0
I alt	13,2	22,8
Deponerede midler til senere frigivelse	14,7	15,1
Likviditetsreserve i alt	27,9	37,9
	31.1.2026	31.1.2025
Koncernens netto rentebærende gæld sammensætter sig således:		
Gæld til kreditinstitutter	461,7	464,9
Tilgodehavender hos joint ventures	-55,3	-56,7
Likvider og deponeringskonti	-23,9	-33,9
Netto rentebærende gæld i alt	382,5	374,3

Note 23. Transaktioner med nærtstående parter

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter omfatter følgende:

- Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)
- Joint ventures, jf. koncernoversigt, note 26.

	2025/26	2024/25
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):		
Bestyrelshonorar	1,2	1,2
Vederlag til direktionen, jf. note 6	4,0	4,0
Joint ventures:		
Honorarindtægter	1,4	1,5
Renteindtægter	3,4	3,6
Tilgodehavender (saldo)	60,2	58,2

Der er for joint ventures stillet kautioner og sikkerheder, jf. note 21.

Herudover har der ikke i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter. Transaktioner med dattervirksomheder er elimineret i koncernregnskabet i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis.

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen.

Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er hverken i regnskabsåret 2025/26 eller sammenligningsåret realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter eller foretaget nedskrivning af tilgodehavender hos nærtstående parter.

Note 24. Begivenheder efter balancedagen

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

Note 25. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har den 26. marts 2026 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 22. april 2026.

Note 26. Koncernoversigt

Ingen moderselskaber ud over det børsnoterede selskab Agat Ejendomme A/S udarbejder koncernregnskab.

Dattervirksomheder

Navn	Hjemsted	Ejer-/stem- meandel	Navn	Hjemsted	Ejer-/stem- meandel
Agat Management A/S	Aalborg	100%	TK Polska Development II Sp. z o.o.	Warszawa	100%
Agat Development A/S	Aalborg	100%	TK Czech Operations s.r.o.	Prag	100%
Kommanditaktieselsk. Frederikssund Shoppingcenter	Aalborg	100%	Euro Mall City s.r.o.	Prag	100%
Driftsselskabet Frederikssund ApS	Aalborg	100%	SIA "KK"	Riga	100%
Projektselskabet Køge Centrum A/S	Aalborg	100%	TK Development Bau GmbH i likvidation	Berlin	100%
Agat Ejendomme #1 P/S	Aalborg	100%	TK Development GmbH	Berlin	100%
Komplementarselskabet Agat Ejendomme ApS	Aalborg	100%	TKH Oranienburg GmbH i likvidation	Berlin	100%
Euro Mall Polska X Sp. z o.o.	Warszawa	100%			

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet ved fuld konsolidering.

Joint ventures

Kommanditaktieselskabet Østre Havn	Aalborg	50%	SporbyenScandia P/S	Aalborg	94%
Østre Havn ApS	Aalborg	50%	Sporbyen Komplementarselskab ApS	Aalborg	50%
BROEN Shopping A/S	Aalborg	35%	SporbyenScandia 3 P/S	Aalborg	94%
SC Administration A/S	Aalborg	45%	SporbyenScandia Byggefelt ÆØÅ P/S	Aalborg	94%

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet efter den indre værdis metode.

Note 27. Ny regnskabsregulering

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft eller ikke godkendt af EU og er derfor ikke indarbejdet i årsrapporten. Ingen af disse forventes at få væsentlig indvirkning på indregning og måling i årsrapporten for de kommende år.

Koncernen er i gang med sin analyse af indvirkningen af implementeringen af IFRS 18, som fra 1. januar 2027 erstatter den nuværende IAS 1. Den foreløbige analyse viser, at implementeringen af IFRS 18 medfører ændringer i præsentationen af koncernens resultatopgørelse.

IFRS 18 kræver en opdeling af resultatopgørelsens poster i kategorierne drift, investering, finansiering, indkomstskat og ophørte aktiviteter, hvor de tre første kategorier er nye. Derudover indføres krav om mellemtotalerne "Driftsresultat" og "Resultat før finansielle poster og indkomstskat" for at adskille de tre nye kategorier.

Implementeringen forventes derfor at medføre ændringer i præsentationen af koncernens resultatopgørelse, dels ved indførelse af de krævede mellemtotaler, dels ved en ændret klassifikation af indregnede poster for at differentiere mellem drift, investering og finansiering.

Koncernen har i den forbindelse vurderet, at indtægter og omkostninger vedrørende den løbende drift af koncernens investeringsejendomme samt eventuelle værdireguleringer heraf fremadrettet vil skulle indgå som en del af den nye mellemtotal "Driftsresultat".

Koncernen er fortsat i gang med at analysere omfanget af ændringer i klassifikationerne, særligt i relation til valutakursreguleringer m.v., der som udgangspunkt skal klassificeres i samme kategori som det underliggende.

Det forventes ikke, at implementeringen af IFRS 18 vil medføre væsentlige ændringer i præsentationen af koncernens pengestrømsopgørelse.

Resultatopgørelse

DKK mio.	Note	2025/26	2024/25
Nettoomsætning		0,1	0,0
Bruttoresultat		0,1	0,0
Andre eksterne omkostninger		3,2	3,1
Personaleomkostninger	3	2,1	2,2
Resultat før finansiering og afskrivninger		-5,2	-5,3
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,3	0,2
Resultat af primær drift		-5,5	-5,5
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	-22,0	-79,2
Finansielle indtægter	6	35,3	27,5
Finansielle omkostninger	7	-0,3	-1,0
Resultat før skat		7,5	-58,2
Skat af årets resultat	8	6,5	4,8
Årets resultat	9	1,0	-63,0
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		1,0	-63,0
Poster som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Anden totalindkomst efter skat i tilknyttede virksomheder		-1,3	-2,0
Årets anden totalindkomst		-1,3	-2,0
Årets totalindkomst		-0,3	-65,0

Balance

DKK mio.	Note	31.1.2026	31.1.2025
AKTIVER			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Leasingaktiver		0,1	0,1
Materielle aktiver		0,1	0,1
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	109,2	110,1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		159,0	152,3
Finansielle aktiver		268,2	262,4
Langfristede aktiver		268,3	262,5
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Periodeafgrænsningsposter		0,2	0,2
Tilgodehavender		0,2	0,2
Andre værdipapirer og kapitalandele		4,0	4,0
Likvide beholdninger		2,7	7,1
Kortfristede aktiver		6,9	11,3
AKTIVER		275,2	273,8

Balance

DKK mio.	Note	31.1.2026	31.1.2025
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	10	11,8	117,8
Andre reserver	10	69,4	-35,3
Overført resultat		185,7	184,8
Egenkapital		266,9	267,3
<i>Forpligtelser</i>			
Leverandørgæld		0,5	0,6
Selskabsskat		6,5	4,8
Leasingforpligtelser		0,1	0,1
Anden gæld		1,2	1,0
Kortfristede forpligtelser		8,3	6,5
Forpligtelser		8,3	6,5
PASSIVER		275,2	273,8

Egenkapitaloppgørelse

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2024	117,8	-33,3	247,8	332,3
Årets resultat	0,0	0,0	-63,0	-63,0
Årets anden totalindkomst	0,0	-2,0	0,0	-2,0
Årets totalindkomst	0,0	-2,0	-63,0	-65,0
Egenkapital pr. 31. januar 2025	117,8	-35,3	184,8	267,3
Årets resultat	0,0	0,0	1,0	1,0
Årets anden totalindkomst	0,0	-1,3	0,0	-1,3
Årets totalindkomst	0,0	-1,3	1,0	-0,3
Kapitalnedsættelse	-106,0	0,0	0,0	-106,0
Omkostninger ved kapitalnedsættelse	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Oenlæggelse til særlig reserve	0,0	106,0	0,0	106,0
Egenkapital pr. 31. januar 2026	11,8	69,4	185,7	266,9

Pengestrømsopgørelse

DKK mio.	2025/26	2024/25
Resultat af primær drift	-5,5	-5,5
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,3	0,2
Kursreguleringer	-0,1	0,4
Ændringer i tilgodehavender	-5,7	-3,4
Ændringer i kreditorer og anden gæld	0,1	-0,3
Pengestrøm fra primær drift	-10,9	-8,6
Modtagne renter m.v.	12,1	19,6
Betalte renter m.v.	-0,2	0,0
Betalt/modtaget selskabsskat	-4,8	-4,0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-3,8	7,0
Kursgevinst på finansielle aktiver	22,9	7,5
Investering i kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-23,1	-7,5
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-0,2	0,0
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-0,3	-0,1
Omkostninger ved kapitalnedsættelse	-0,1	0,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-0,4	-0,1
Årets pengestrøm	-4,4	6,9
Likvider, primo	7,1	0,2
Likvider, ultimo	2,7	7,1

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af moderselskabsregnskabet alene.

INDHOLDSFRTEGNELSE, NOTER TIL MODERSELSKABSREGNSKAB

Note 1. Anvendt regnskabspraksis	63
Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	63
Note 3. Personaleomkostninger	64
Note 4. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer	64
Note 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	64
Note 6. Finansielle indtægter	65
Note 7. Finansielle omkostninger	65
Note 8. Skat af årets resultat	65
Note 9. Resultatdisponering	65
Note 10. Aktiekapital og andre reserver	65
Note 11. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	66
Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter	66
Note 13. Transaktioner med nærtstående parter	67
Note 14. Begivenheder efter balancedagen	68
Note 15. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	68

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for moderselskabet for 2025/26 aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsregnskabet for moderselskabet aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles efter den indre værdis metode. Moderselskabsregnskabet præsenteres i mio. DKK, der er selskabets funktionelle valuta.

Moderselskabet anvender grundlæggende samme regnskabspraksis for indregning og måling som koncernen. De tilfælde, hvor moderselskabets regnskabspraksis afviger fra koncernens, er beskrevet nedenfor. For en detaljeret beskrivelse af anvendt regnskabspraksis i øvrigt henvises til note 1 i koncernregnskabet.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Moderselskabsregnskabet for 2025/26 er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. februar 2025.

Der er med virkning fra 1. februar 2025 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2025 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke medført ændringer i indregning og måling i årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

Standarder og fortolkningsbidrag der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft eller ikke godkendt af EU og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten. Ingen af disse forventes at få væsentlig indvirkning på indregning og måling i årsregnskabet for de kommende år. I øvrigt henvises til omtalen i koncernregnskabets note 27, ny regnskabsregulering.

Tilfælde hvor moderselskabets regnskabspraksis afviger fra koncernens

Omregning af fremmed valuta

Kursreguleringer af tilgodehavender hos eller gæld til dattervirksomheder, der anses for en del af moderselskabets samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. I koncernregnskabet indregnes kursreguleringerne i anden totalindkomst.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, med tillæg af eventuel goodwill og fradrag henholdsvis tillæg af forholdsmæssige, interne fortjenester og tab.

I resultatet indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og forholdsmæssig eliminering af urealiserede, interne fortjenester og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill. I anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner og begivenheder, der er indregnet i anden totalindkomst i de tilknyttede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender og andre langfristede finansielle aktiver, der anses for at være en del af den samlede investering, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender nedskrives i det omfang, de vurderes uerholdelige. Der indregnes alene en hensat forpligtelse til at dække den resterende, negative indre værdi, hvis selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser og i øvrigt forventer et tab som følge af denne forpligtelse.

Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet er der anlagt væsentlighedsbetragtninger, således at der ikke gives noteoplysninger vedrørende regnskabsposter eller elementer heraf, der er ubetydelige eller uvæsentlige for årsregnskabet.

Ledelsen har foretaget nedenstående regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsregnskabet. De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvor ændringen finder sted.

Kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Behov for hensættelser til tab vedrørende kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er baseret på en konkret vurdering af hver enkelt virksomhed. Hvis der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, eller at det faktiske forløb afviger fra det forventede, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2026. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2026 DKK 109,2 mio., og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2026 DKK 159,0 mio.

Note 3. Personalemkostninger

	2025/26	2024/25
Honorar til bestyrelse	1,2	1,2
Gager m.v. til moderselskabets direktion	4,0	4,0
Øvrige gager og personalemkostninger m.v.	0,3	0,4
Viderefaktureret via serviceaftaler	-3,4	-3,4
Personalemkostninger i alt	2,1	2,2
Gennemsnitligt antal ansatte	2	2
Antal ansatte ultimo	2	2

For gage m.v. til moderselskabets direktion og honorar til bestyrelsen henvises til note 6 i koncernregnskabet.

Bidragsbaserede pensionsordninger

Selskabet har indgået bidragsbaserede pensionsordninger med ansatte i selskabet. I henhold til de indgåede aftaler indbetaler selskabet månedligt et beløb på 2 % af de pågældende medarbejders grundløn til uafhængige pensionselskaber.

Der er i regnskabsåret 2025/26 udgiftsført DKK 0,1 mio. til bidragsbaserede pensionsordninger (2024/25: DKK 0,1 mio).

Ingen ansatte i selskabet er omfattet af ydelsesbaserede pensionsordninger.

Note 4. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer

	2025/26	2024/25
Lovpligtig revision	0,4	0,4
I alt	0,4	0,4

Note 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	31.1.2026	31.1.2025
Kostpris pr. 1. februar	2.554,8	2.347,3
Årets tilgang	23,1	207,5
Kostpris pr. 31. januar	2.577,9	2.554,8
Værdiregulering pr. 1. februar	-2.845,7	-2.764,5
Valutakursregulering	-1,3	-2,0
Årets resultat	-22,0	-79,2
Værdiregulering pr. 31. januar	-2.869,0	-2.845,7
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-291,1	-290,9
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen således:		
Finansielle aktiver	109,2	110,1
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-400,3	-401,0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-291,1	-290,9

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode og svarer til de enkelte datertvirksomheders regnskabsmæssige værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag for interne fortjenester og tab m.v.

Oversigt over kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Agat Management A/S	Aalborg	100%
TK Development Bau GmbH i likvidation	Berlin	100%
TK Development GmbH	Berlin	100%

Ovenstående er selskabets direkte ejerandele.

Note 6. Finansielle indtægter

	2025/26	2024/25
Renteindtægter m.v. fra tilknyttede virksomheder	12,1	19,6
Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris	12,1	19,6
Kursgevinst på finansielle aktiver	22,9	7,5
Valutakursgevinster	0,3	0,4
Finansielle indtægter i alt	35,3	27,5

Note 7. Finansielle omkostninger

	2025/26	2024/25
Valutakurstab og kurstab værdipapirer	0,1	1,0
Øvrige finansieringsomkostninger	0,2	0,0
Finansielle omkostninger i alt	0,3	1,0

Note 8. Skat af årets resultat

	2025/26	2024/25
Aktuel selskabsskat	6,5	4,8
Skat af årets resultat	6,5	4,8
Skat af årets resultat kan forklares således: Beregnet skat ved dansk skatteprocent på 22 % (2024/25: 22 %)	1,7	-12,8
Skatteeffekt af:		
Ikke fradragsberettigede omkostninger/ikke skattepligtige indtægter	4,8	17,6
Skat af årets resultat	6,5	4,8

Note 9. Resultatdisponering

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Note 10. Aktiekapital og andre reserver**Aktiekapital**

Der henvises til note 17 i koncernregnskabet.

Andre reserver

	Særlig reserve	Reserve for valutakursreg. mv. i dattervirks.	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2024	0,0	-33,3	-33,3
Anden totalindkomst:			
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder	0,0	-2,0	-2,0
Andre reserver pr. 31. januar 2025	0,0	-35,3	-35,3
Anden totalindkomst:			
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder	0,0	-1,3	-1,3
Anden totalindkomst i alt	0,0	-1,3	-1,3
Henlæggelse til særlig reserve i fbm. gennemført kapitalnedsættelse	106,0	0,0	106,0
Andre reserver pr. 31. januar 2026	106,0	-36,6	69,4

Note 11. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser**Eventualaktiver**

Selskabet har ingen eventualaktiver.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

	31.1.2026	31.1.2025
Kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder	414,4	418,8
Kautioner og garantiforpligtelser for joint ventures	14,1	16,5

Tal i parentes nedenfor er sammenligningstal for 2024/25.

De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. Dattervirksomhederne har pr. 31. januar 2026 udnyttet DKK 410,4 mio. (DKK 414,8 mio.) af kreditfaciliteterne.

Herudover har selskabet kautioneret for tilknyttede virksomheders forpligtelser i henhold til entreprisetrakter og andre projekterelaterede kontrakter.

Ikke-afsat udskudt skatteforpligtelse af genbeskatningssaldo vedrørende tyske dattervirksomheder udgør DKK 97,4 mio. (DKK 97,4 mio.). Selskabet kontrollerer, hvorvidt genbeskatningssaldoen kommer til beskatning. Det er ikke selskabets hensigt at udløse en sådan beskatning.

Selskabet er administrationselskab for koncernens danske sambeskattede selskaber og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter opstået indenfor sambeskatningen og for kildeskatter i disse selskaber. Skyldige selskabsskatter inden for den danske sambeskatning udgør pr. 31. januar 2026 DKK 0,3 mio. (DKK 0,2 mio.).

Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter	31.1.2026	31.1.2025
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	159,0	152,3
Likvide beholdninger	2,7	7,1
Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris	161,7	159,4
Værdipapirer	4,0	4,0
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem resultatet	4,0	4,0
Leverandørgæld	0,5	0,6
Anden gæld	1,2	1,0
Leasingforpligtelser	0,1	0,1
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	1,8	1,7

For omtale af selskabets kapitalstyring, risikostyringspolitik, valutarisici, renterisici, likviditetsrisici og kreditrisici henvises til note 22 i koncernregnskabet.

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser

Selskabet har ikke i regnskabsåret 2025/26 eller sammenligningsåret indgået terminkontrakter eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici i selskabet.

	Tilgodehavender	Usikret netto position
2025/26		
EUR	401,8	401,8
31. januar 2026	401,8	401,8
2024/25		
EUR	398,2	398,2
31. januar 2025	398,2	398,2
Resultatets og egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving	2025/26	2024/25
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-31,3	-31,1

Selskabets væsentligste valutaeksponeringer relaterer sig til EUR. Ovenstående viser, hvilken indvirkning det ville have på egenkapitalen og resultatet, såfremt kursen på EUR havde været 10 % lavere end den faktisk anvendte kurs. En tilsvarende stigning i valutakursen ville medføre en tilsvarende stigning på årets resultat og egenkapital. Idet samtlige kursreguleringer vedrørende ovenstående finansielle instrumenter føres i resultatopgørelsen, vil påvirkningen fra eventuelle kursudsving være den samme på både resultat og egenkapital.

Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser:

	Revurderings-/forfaldstidspunkt			Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år	I alt	
2025/26				
Værdipapirer	4,0	0,0	4,0	0 %
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0,0	159,0	159,0	0 - 6 %
Indeståender hos kreditinstitutter	2,7	0,0	2,7	0 %
Leverandørgæld	-0,5	0,0	-0,5	0 %
Leasingforpligtelser	-0,1	0,0	-0,1	4 %
Anden gæld	-1,2	0,0	-1,2	0 %
I alt pr. 31. januar 2026	4,9	159,0	163,9	

2024/25				
Værdipapirer	4,0	0,0	4,0	0 %
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0,0	152,3	152,3	0 - 8 %
Indeståender hos kreditinstitutter	7,1	0,0	7,1	1 %
Leverandørgæld	-0,6	0,0	-0,6	0 %
Leasingforpligtelser	-0,1	0,0	-0,1	4 %
Anden gæld	-1,0	0,0	-1,0	0 %
I alt pr. 31. januar 2025	9,4	152,3	161,7	

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning/fald i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede bankindeståender og gæld til kreditinstitutter ikke have nogen indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2024/25 ville en stigning/fald medføre en indvirkning på årets resultat og egenkapital på DKK 0,1 mio.

Likviditetsrisici

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret i noterne for de enkelte kategorier af forpligtelser, bortset fra leverandørgæld og anden gæld, der i al væsentlighed forfalder inden for ét år. Selskabets likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter. I øvrigt henvises til note 22 i koncernregnskabet.

Misligholdelse af låneaftaler

Selskabet har ikke i regnskabsåret eller sammenligningsåret forsømt eller misligholdt låneaftaler.

Note 13. Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse. Nærtstående parter omfatter følgende:

- Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående)
- Joint ventures og tilknyttede virksomheder, jf. koncernoversigt i note 26 i koncernregnskabet.

	2025/26	2024/25
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):		
Bestyrelseshonorar	1,2	1,2
Vederlag til direktionen, jf. note 3	4,0	4,0
Joint ventures og tilknyttede virksomheder:		
Administrationshonorar til tilknyttede virksomheder (omkostning)	1,8	1,8
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12,1	19,6
Kursgevinst på finansielle aktiver	22,9	7,5
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (saldo)	159,0	152,3
Omkostningsfordeling til tilknyttede virksomheder i henhold til indgåede serviceaftaler	3,4	3,4

Kautioner og sikkerhedsstillelser for nærtstående parter fremgår af note 11.

Der er ikke herudover stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen. Tilgodehavender og gæld forventes afviklet ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter i regnskabsåret (2024/25 DKK 0 mio.). Herudover har der ikke i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter.

Note 14. Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt begivenheder, som i væsentligt omfang påvirker moderselskabets finansielle stilling.

Note 15. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Der henvises til note 25 i koncernregnskabet.