

Delårsrapport

1. kvartal 2026/27



19. juni 2026

Delårsrapport for perioden 1.2.2026-30.4.2026

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

CVR-nr. 24256782 • www.agat.dk

agat
ejendomme

RESUMÉ

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør for 1. kvartal 2026/27 DKK 1,1 mio. mod DKK 1,4 mio. i samme periode året før.

Nettolejeindtægterne i ejendomsporteføljen udgør i 1. kvartal 2026/27 DKK 11,2 mio. mod DKK 10,7 mio. i samme periode året før.

Med virkning fra 1. januar 2026 er et større lån i koncernen overgået fra en fast rente på 2 % til en variabel markedsrente, hvilket har medført øgede nettofinansieringsudgifter. På trods heraf er driften af ejendomsporteføljen realiseret på niveau med samme periode året før og udgør DKK 3,1 mio.

Periodens værdireguleringer inkl. værdireguleringer af ejendomsporteføljen i joint ventures udgør DKK 1,1 mio. mod DKK 1,0 mio. i samme periode året før. Der er ikke ændret afkastkrav i perioden.

Periodens resultat udgør DKK 2,2 mio. mod DKK 2,4 mio. i samme periode året før.

Balancen udgør pr. 30. april 2026 DKK 763,6 mio. mod DKK 766,1 mio. pr. 31. januar 2026. Egenkapitalen udgør DKK 269,2 mio. og svarer til en soliditet på 35,3 %. Ejendomsporteføljen udgør 91,2 % af koncernens balance.

Agat Ejendomme har i maj 2026 indgået betinget aftale om køb af CapMans 65 %-ejerandel af BROEN Shopping A/S. Købet er betinget af, at den nødvendige finansiering kan tilvejebringes og forventes i givet fald gennemført senest den 30. september 2026. Efter den indgåede aftale skal Agat Ejendomme løfte finansieringsforbeholdet senest ultimo juni 2026, da aftalen i modsat fald bortfalder.

Købet vil være et vigtigt led i en strategisk transformation af koncernen mod at blive en rendyrket ejendomskoncern med fokus på fortsat udvikling, drift og optimering af koncernens danske shoppingcentre. En del af denne transformation er fortsat, at koncernens tilbageværende restaktiviteter skal sælges.

Som et led i afviklingen af koncernens restaktiviteter er der efter regnskabsperiodens udløb solgt knap 20 % af de tilbageværende byggetermeter i SporbyenScandia, Randers.

Forventninger til 2026/27 og andre udsagn om fremtiden

For regnskabsåret 2026/27 forventer ledelsen fortsat 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 8.

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

agat
ejendomme

Udtalelser om fremtiden

De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne kan blive påvirket af bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, af faktorer generelle for branchen, herunder inflations- og renteudviklingen og af faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabet note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2025/26.

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	1. kvartal 2026/27	1. kvartal 2025/26	Hele året 2025/26
Hovedtal			
Nettoomsætning	18,0	18,1	72,2
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,6	0,8	-7,5
Bruttoresultat	9,4	7,9	23,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	0,8	0,7	3,0
Resultat af primær drift (EBIT)	5,9	4,4	9,4
Finansiering m.v.	-3,7	-2,0	-7,9
Resultat før skat	2,2	2,4	1,5
Periodens resultat	2,2	2,4	0,8
Periodens totalindkomst	2,3	2,3	-0,3
Samlet balance	763,6	771,3	766,1
Investeringsejendomme	556,5	560,2	555,6
Grunde/projekter	35,8	39,5	35,8
Egenkapital	269,2	269,6	266,9
Periodens pengestrøm	-0,9	-2,8	-9,6
Netto rentebærende gæld, ultimo	379,6	377,4	382,5
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning (ROE)*)	3,3 %	3,6 %	0,3 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	35,3 %	35,0 %	34,8 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	2,3	2,3	2,3
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,5	0,6	0,5
Antal aktier, ultimo	117.783.335	117.783.335	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,0	0,0	0,0
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	1,1	1,4	1,1

*) omregnet til helårsbasis.

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

For definition af nøgletal henvises til koncernens årsrapport 2025/26, 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 91,2 % af koncernens balance. Koncernens restaktiviteter, som udgør 8,8 % af koncernens balance, består af koncernens øvrige aktiviteter, primært grunde, som alle ønskes afhændet snarest muligt.

Strategiske overvejelser vedrørende BROEN Shopping, herunder betinget aftale om køb af CapMans 65 %-ejerandel af BROEN Shopping A/S

Agat Ejendomme har igennem en periode oplyst:

- At det danske shoppingcenter BROEN Shopping, der i dag ejes i et joint venture mellem CapMan Nordic Real Estate (65 %) og Agat Ejendomme (35 %), er udbudt til salg i markedet.
- At Agat Ejendomme gerne forbliver medejer og også gerne fortsætter 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.
- At 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.

Ledelsen er derfor tilfreds med, at Agat Ejendomme den 27. maj 2026 kunne offentliggøre, at Agat Ejendomme har indgået betinget aftale om køb af CapMans 65 %-ejerandel af BROEN Shopping A/S, jf. selskabsmeddelelse nr. 3/2026.

Købet vil være et vigtigt led i en strategisk transformation af koncernen mod at blive en rendyrket ejendomskoncern med fokus på fortsat udvikling, drift og optimering af koncernens danske shoppingcentre. En del af denne transformation er fortsat, at koncernens tilbageværende restaktiviteter skal sælges.

Prisen for ejerandelen er baseret på en samlet pris for ejendommen på DKK 448 mio. Den seneste værdiansættelse af centret udgør DKK 557 mio.

Købet er betinget af, at den nødvendige finansiering kan tilvejebringes og forventes i givet fald gennemført senest den 30. september 2026.

Finansieringen af købet skal tilvejebringes bl.a. ved en videreførelse af den nuværende eksterne finansiering af centret og ved fremskaffelse af yderligere egen- og fremmedfinansiering. For at gennemføre købet og i øvrigt styrke koncernens likviditet, forventer ledelsen, at der skal fremskaffes i niveauet DKK 80 mio. i egen- og fremmedfinansiering.

Købet af CapMans ejerandel af BROEN Shopping er forhåndsdrøftet med koncernens fire største aktionærer, der sammen med alle medlemmer af selskabets direktion og bestyrelse har afgivet forhåndstilsagn og tegningsgarantier for en aktieemission med fortegningsret for selskabets nuværende aktionærer på op til DKK 41,2 mio. Det præcise udbud, herunder prisen på de nye aktier, er ikke fastlagt endeligt, idet det bl.a. afhænger af kursudviklingen på aktien frem til udbuddets gennemførelse.

Et andet element i finansieringen forventes at blive et rentebærende obligationslignende lån.

Såfremt købet gennemføres, forventer ledelsen, at resultat før værdireguleringer og skat vil blive øget med DKK 9-11 mio. på årsbasis.

Da prisen for CapMans 65 %-ejerandel bl.a. er baseret på en pris for ejendommen, der er lavere end den eksterne vurdering af centret, forventes en effektivering af handlen alt andet lige at medføre bogføring af en engangsgevinst i koncernen.

Ledelsen har de seneste år minimum en gang årligt indhentet eksterne vurderingsrapporter på koncernens shopping- og outletcentre. Ledelsen vil i forbindelse med handlens eventuelle gennemførelse indhente en fornyet ekstern vurderingsrapport på centret, baseret på de sædvanlige værdiansættelsesprincipper, og engangsgevinsten vil blive opgjort på baggrund af dagsværdien af ejendommen på tidspunktet for handlens gennemførelse.

Efter den indgåede aftale skal Agat Ejendomme løfte finansieringsforbeholdet senest ultimo juni 2026, da aftalen i modsat fald bortfalder.

Sideløbende med at tilvejebringe den fornødne finansiering til ovenstående køb arbejder ledelsen med fortsat at forbedre driften i ejendomsporteføljen og fortsat at afvikle restaktiviteterne.

RESULTATOVERBLIK FOR 1. KVARTAL 2026/27

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør for 1. kvartal 2026/27 DKK 1,1 mio. mod DKK 1,4 mio. i samme periode året før.

Periodens resultat udgør DKK 2,2 mio. mod DKK 2,4 mio. i sammenligningsperioden. Resultatet er sammensat af drift af ejendomsporteføljen på DKK 3,1 mio., værdireguleringer af ejendomsporteføljen på DKK 1,1 mio. og resultat af restaktiviteter på DKK -2,0 mio.

Fordelt på forretningsområder kan 1. kvartal 2026/27 opsummeres således:

Periodens resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) (DKK mio.)	
4,2	-2,0
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter
Forretningsområdernes andel af koncernbalancen	
91,2%	8,8%
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter
Egenkapitalbinding i forretningsområderne (DKK mio.)	
212,3	56,9
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter

Resultatet er fordelt som følger:

DKK mio.	Q1 2026/27	Guidance 2026/27	Q1 2025/26
Ejendomsportefølje	3,1	8-10	3,1
Restaktiviteter	-2,0	-7 til -6	-1,7
Resultat før værdireguleringer og skat	1,1	1-4	1,4
Værdireg. af ejendomsporteføljen, netto	1,1		1,0
Resultat før skat og før skat indeholdt i resultat af joint ventures	2,2		2,4
Skat af resultat i joint ventures	0,0		0,0
Resultat før skat	2,2		2,4

EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 1. kvartal 2026/27 DKK 4,2 mio., fordelt med DKK 3,1 mio. i drift og DKK 1,1 mio. i værdireguleringer, mod DKK 4,1 mio. i samme periode året før.

Drift

Nettolejeindtægterne udgør i 1. kvartal 2026/27 DKK 11,2 mio. mod DKK 10,7 mio. i samme periode året før. Driften af ejendomsporteføljen udgør DKK 3,1 mio., hvilket er på niveau med samme periode året før.

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

Resultat og balance

Resultatet i 1. kvartal 2026/27 for ejendomsporteføljen kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	Q1 2026/27	Q1 2025/26
Nettolejeindtægter	8,3	7,8
Nettolejeindtægter, JV	2,9	2,9
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	11,2	10,7
Bruttoresultat i øvrigt	0,7	-0,4
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	11,9	10,3
Overhead-omkostninger, inkl. JV	3,3	3,2
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT) *)	8,6	7,1
Finansieringsudgifter, netto	-3,6	-1,9
Finansieringsudgifter, netto, JV	-1,9	-2,1
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) *)	3,1	3,1
Værdireguleringer	0,6	0,8
Værdireguleringer indeholdt i resultat af joint ventures	0,5	0,2
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	4,2	4,1
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	0,0	0,0
Resultat før skat	4,2	4,1

DKK mio.	30.426	31.126
Balancesum	696,1	695,4
Egenkapitalbinding	212,3	207,7

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen udgør pr. 30. april 2026 DKK 746,6 mio. fordelt således:

DKK mio.	30.426	31.126
Investerings ejendomme (I)	556,5	555,6
Ejendomme i joint ventures	190,1	189,6
I alt	746,6	745,2
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	97,8 %	97,8 %
Retail i øvrigt	1,1 %	1,1 %
Boliger	1,1 %	1,1 %

Ejendomsporteføljen består pr. 30. april 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 %	88 %	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 %	90 %	7,75 %

Sillebroen Shopping, Frederikssund

Centret omfatter ca. 26.000 m². Udlejningsgraden i centret udgør 88 %. Væsentlige lejere er bl.a. Kvikly, Nordisk Film, Sats, Normal, H&M, Matas, Bog & Idé og Café Vivaldi.

Der arbejdes 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. Udlejningsgraden udgør aktuelt 93 %. 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.

Udskiftningen af dagligvareoperatøren til en Føtex har medvirket til at både besøgstal og omsætningen i centeret har udviklet sig positivt i 2026 i forhold til samme periode 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, supermarkeds kæden 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 90 %. Der er fokus på at styrke udlejningssituationen yderligere.

Outlettet oplever fortsat vækst i både omsætnings- og besøgstal, og marts og april måned 2026 er de bedste måneder siden åbningen i 2018, målt på de respektive måneder.

RESTAKTIVITETER

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består pr. 30. april 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 i regnskabsåret 2025/26. En del af købesummens betaling er aftalt udskudt, indtil yderligere forhold er på plads, heriblandt at der er opnået en endelig og upåanket lokalplan, der kan rumme købers projekt.

Koncernens tilbageværende jordstykke i Sosnowiec, Polen, er solgt, betinget af opnåelse af byggetilladelse. Denne handel forventes effektueret medio 2026/27.

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

Resultat før skat af restaktiviteterne udgør i 1. kvartal 2026/27 DKK -2,0 mio. mod DKK -1,7 mio. i samme periode året før. Resultatet er i al væsentlighed en konsekvens af, at grundene ikke genererer løbende indtjening, hvorfor omkostningerne i restaktiviteter ikke kan dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Balancen udgør pr. 30. april 2026 DKK 67,5 mio. svarende til 8,8 % af koncernbalancen.



Sillebroen Shopping, Frederikssund

Ledelsesberetning

DKK mio.	Q1 2026/27	Q1 2025/26
Omsætning	0,6	1,0
Bruttoresultat	-0,1	-0,2
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	-0,7	-0,4
Omkostninger	1,1	1,0
Resultat før skat	-2,0	-1,7

DKK mio.	30.4.26	31.1.26
Kapitalandele i joint ventures	23,6	25,9
Grunde	35,8	35,8
Balancesum	67,5	70,7
Egenkapitalbinding	56,9	59,2

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

Koncernens ejerandel i SporbyenScandia P/S udgør 94,2 %, men er efter regnskabsperiodens udløb, pr. 1. maj 2026, øget til 100 %. SporbyenScandia P/S har efter regnskabsperiodens udløb solgt den tidligere administrationsbygning til en privat investor, som ønsker at omdanne ejendommen til boligformål. De tilbageværende byggeretter i Sporbyen er til salg, og der er drøftelser med potentielle investorer til dele heraf.

Nedenfor er de tilbageværende grunde oplistet.

	Bogført værdi 30.4.26	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	Tidligere indgået betinget aftale om salg af grunden er annulleret pga. købers forhold. Ejendommen er igen til salg via mægler.
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 2026/27.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	2,2	Udbudt til salg via mægler.
Øvrige	2,4	
Restaktiviteter i alt	35,8	

FORVENTNINGER TIL 2026/27 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

For regnskabsåret 2026/27 forventer ledelsen fortsat 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.

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 renteutvikling, 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 delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne kan blive påvirket af bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, af faktorer generelle for branchen, herunder inflations- og renteudviklingen og af faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabet note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2025/26.

REGNSKABSBERETNING

Resultat

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør for 1. kvartal 2026/27 DKK 1,1 mio. mod DKK 1,4 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK 2,2 mio. mod DKK 2,4 mio. i sammenligningsperioden.

Omsætningen er realiseret med DKK 18,0 mio. mod DKK 18,1 mio. i samme periode året før. Omsætningen består primært af lejeindtægter fra koncernens investeringsejendomme.

Bruttoresultatet udgør DKK 9,4 mio. mod DKK 7,9 mio. i samme periode året før. I bruttoresultatet indgår værdireguleringer af investeringsejendomme med DKK 0,6 mio. mod DKK 0,8 mio. i sammenligningsperioden.

Resultat af joint ventures udgør DKK 0,8 mio. mod DKK 0,7 mio. i samme periode året før. I resultatet indgår værdiregulering af investeringsejendomme med DKK 0,5 mio. mod DKK 0,2 mio. i sammenligningsperioden.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 4,3 mio. og er på niveau med omkostningerne i sammenligningsperioden. Ledelsen har fortsat fokus på at reducere omkostningerne i koncernen i takt med, at forretningsomfanget reduceres.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 3,7 mio. mod DKK 2,0 mio. i samme periode året før. Med virkning fra 1. januar 2026 er et større lån i koncernen overgået fra en fast rente på 2 % til en variabel markedsrente, hvilket er den væsentligste årsag til de forøgede nettofinansieringsudgifter.



BROEN Shopping, Esbjerg

Balance

Balancen udgør pr. 30. april 2026 DKK 763,6 mio. mod DKK 766,1 mio. pr. 31. januar 2026. Ejendomsporteføljen udgør 91,2 % af koncernens balance, mens restaktiviteter udgør 8,8 %.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 556,5 mio. mod DKK 555,6 mio. pr. 31. januar 2026. Der er ikke ændret afkastkrav i perioden.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 30. april 2026 DKK 108,2 mio. mod DKK 108,3 mio. pr. 31. januar 2026.

Grunde m.v. udgør som pr. 31. januar 2026 DKK 35,8 mio.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 15,3 mio. mod DKK 14,7 mio. pr. 31. januar 2026. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Likvide beholdninger udgør DKK 8,3 mio. mod DKK 9,2 mio. pr. 31. januar 2026. Gæld til kreditinstitutter er i perioden nedbragt med DKK 3,2 mio.

Koncernens egenkapital udgør DKK 269,2 mio. mod DKK 266,9 mio. pr. 31. januar 2026. Soliditeten udgør 35,3 % mod 34,8 % pr. 31. januar 2026.

Koncernens samlede forpligtelser udgør DKK 494,4 mio. mod DKK 499,2 mio. pr. 31. januar 2026. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør DKK 379,6 mio. mod DKK 382,5 mio. pr. 31. januar 2026.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme udgør DKK -0,9 mio. mod DKK -2,8 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK 3,2 mio. mod DKK 2,3 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 0,1 mio. mod DKK -2,2 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -4,2 mio. mod DKK -2,9 mio. i samme periode året før, primært som følge af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter og tilbagebetaling af leasingforpligtelser.



Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

ØKONOMISKE STYREMÅL

Ledelsen har en målsætning om på koncernniveau at opfylde en soliditet på minimum 30 %, målt ved aflæggelse af delårs- og årsrapporter. Pr. 30. april 2026 udgør soliditeten 35,3 %.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Agat Ejendomme har i maj 2026 indgået betinget aftale om køb af CapMans 65 %-ejerandel af BROEN Shopping A/S. Købet er betinget af, at den nødvendige finansiering kan tilvejebringes og forventes i givet fald gennemført senest den 30. september 2026. Efter den indgåede aftale skal Agat Ejendomme løfte finansieringsforbeholdet senest ultimo juni 2026, da aftalen i modsat fald bortfalder.

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

RISIKOFORHOLD

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i koncernens årsrapport for 2025/26, hvortil der henvises.

BESTYRELSEN

Bestyrelsen består efter afholdt ordinær generalforsamling den 22. april 2026 fortsat af fire medlemmer. Bestyrelsen er konstitueret med Peter Høltermand som formand og Karen Mosbech som næstformand. Bestyrelsen har herudover nedsat et egentligt revisionsudvalg bestående af tre medlemmer af bestyrelsen.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. februar 2026 til 30. april 2026 for Agat Ejendomme A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2026 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2026 til 30. april 2026.

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

Aalborg, 19. juni 2026

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Høltermund
Bestyrelsesformand

Karen Birgitte Mosbech
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Robert Andersen

Resultatopgørelse

DKK mio.	Note	1. kvartal 2026/27	1. kvartal 2025/26	Hele året 2025/26
Nettoomsætning	4	18,0	18,1	72,2
Projektomkostninger		-9,2	-11,0	-41,2
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		0,6	0,8	-7,5
Bruttoresultat		9,4	7,9	23,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		0,8	0,7	3,0
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		10,2	8,6	26,5
Andre eksterne omkostninger		1,2	1,2	5,2
Personaleomkostninger		2,8	2,7	10,8
Resultat før finansiering og afskrivninger		6,2	4,7	10,5
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,3	0,3	1,1
Resultat af primær drift		5,9	4,4	9,4
Finansielle indtægter		1,0	1,1	5,0
Finansielle omkostninger		-4,7	-3,1	-12,9
Resultat før skat		2,2	2,4	1,5
Skat af periodens resultat		0,0	0,0	0,7
Periodens resultat		2,2	2,4	0,8
Resultat pr. aktie i DKK				
Resultat pr. aktie (EPS)		0,0	0,0	0,0
Totalindkomstopgørelse				
Periodens resultat		2,2	2,4	0,8
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:				
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		0,0	0,0	0,2
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		0,0	0,0	-1,5
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,1	-0,1	0,3
Skat af anden totalindkomst		0,0	0,0	-0,1
Periodens anden totalindkomst		0,1	-0,1	-1,1
Periodens totalindkomst		2,3	2,3	-0,3

Koncernregnskab

Balance

DKK mio.	Note	30.4.2026	31.1.2026
Aktiver			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,3	0,3
Leasingaktiver		1,0	1,4
Materielle aktiver		1,3	1,7
Investeringsjendomme	5	556,5	555,6
Investeringsjendomme		556,5	555,6
Kapitalandele i joint ventures		47,2	48,1
Tilgodehavender hos joint ventures		60,3	59,5
Finansielle aktiver		107,5	107,6
Udsudte skatteaktiver		10,9	10,9
Andre langfristede aktiver		10,9	10,9
Langfristede aktiver		676,2	675,8
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Grunde og igangværende projekter		35,8	35,8
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		5,2	6,5
Tilgodehavender hos joint ventures		0,7	0,7
Andre tilgodehavender		0,7	1,2
Periodeafgrænsningsposter		17,3	18,2
Tilgodehavender		23,9	26,6
Andre værdipapirer og kapitalandele		4,1	4,0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	6	15,3	14,7
Likvide beholdninger	6	8,3	9,2
Kortfristede aktiver		87,4	90,3
AKTIVER		763,6	766,1

Balance

DKK mio.	Note	30.4.2026	31.1.2026
Passiver			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		11,8	11,8
Andre reserver	7	70,3	70,2
Overført resultat		187,1	184,9
Egenkapital		269,2	266,9
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		445,1	448,4
Leasingforpligtelser		3,2	4,1
Langfristede forpligtelser		448,3	452,5
Kreditinstitutter		13,4	13,3
Leverandørgæld		9,7	11,8
Selskabsskat		0,3	0,3
Anden gæld		12,8	11,2
Leasingforpligtelser		3,6	3,7
Periodeafgrænsningsposter		6,3	6,4
Kortfristede forpligtelser		46,1	46,7
Forpligtelser		494,4	499,2
PASSIVER		763,6	766,1

Egenkapitaloppgørelse

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2025	117,8	-34,7	184,2	267,3
Periodens resultat	0,0	0,0	2,4	2,4
Periodens anden totalindkomst	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Periodens totalindkomst	0,0	-0,1	2,4	2,3
Egenkapital pr. 30. april 2025	117,8	-34,8	186,6	269,6
Egenkapital pr. 1. februar 2026	11,8	70,2	184,9	266,9
Periodens resultat	0,0	0,0	2,2	2,2
Periodens anden totalindkomst	0,0	0,1	0,0	0,1
Periodens totalindkomst	0,0	0,1	2,2	2,3
Egenkapital pr. 30. april 2026	11,8	70,3	187,1	269,2

Pengestrømsopgørelse

DKK mio.	1. kvartal 2026/27	1. kvartal 2025/26	Hele året 2025/26
Resultat af primær drift	5,9	4,4	9,4
Reguleringer for ikke-kontante poster:			
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-0,8	-0,7	-3,0
Værdireguleringer investeringsejendomme	-0,6	-0,8	7,5
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,3	0,3	1,1
Nedskrivninger grunde og igangværende projekter	0,0	0,0	1,0
Af- og nedskrivninger af leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet	0,1	0,1	0,3
Kursreguleringer	0,1	-0,2	0,0
Ændringer i investeringer i grunde og projekter m.v.	0,0	0,4	1,9
Ændringer i tilgodehavender	2,7	0,8	1,3
Modtaget udlodning fra joint ventures	1,5	0,0	7,4
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	0,0	-0,6	-0,6
Investering i joint ventures	0,0	0,0	-8,6
Ændring i deponerings- og sikringskonti	-0,6	0,8	0,6
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-0,7	0,8	0,8
Pengestrøm fra primær drift	7,9	5,3	19,1
Betalte renter m.v.	-4,7	-3,1	-12,2
Modtagne renter m.v.	0,0	0,1	0,1
Betalt/modtaget selskabsskat	0,0	0,0	-0,2
Pengestrøm fra driftsaktivitet	3,2	2,3	6,8
Investering i investeringsejendomme	-0,2	-1,0	-4,6
Investering i joint ventures	0,0	0,0	-4,5
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	0,0	-1,4	0,0
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,3	0,2	0,2
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0,1	-2,2	-8,9
Nedbringelse af langfristet finansiering	-3,2	-3,0	-13,6
Optagelse af langfristet finansiering	0,0	0,0	14,9
Optagelse af projektf finansiering	0,0	2,5	0,0
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	0,0	-1,5	-4,6
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-1,0	-0,9	-4,1
Omkostninger ved kapitalnedsættelse	0,0	0,0	-0,1
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-4,2	-2,9	-7,5
Periodens pengestrøm	-0,9	-2,8	-9,6
Likvider, primo	9,2	18,8	18,8
Likvider, ultimo	8,3	16,0	9,2

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

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

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

Agat Ejendomme har med virkning fra den 1. februar 2026 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. februar 2026 eller senere. Implementeringen af nye og ændrede standarder har ikke påvirket indregning og måling.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i koncernregnskabet for 2025/26, og er i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU.

Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af delårsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har betydelig indflydelse på delårsregnskabet, særligt vedrørende måling af koncernens investeringsejendomme og grunde/projekter. De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2025/26, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

Finansielt beredskab

Bestyrelse og direktion har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrundet, 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 velbegrundet 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.

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.

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

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
1. kvartal 2026/27:			
Nettoomsætning	17,4	0,6	18,0
Bruttoresultat	9,5	-0,1	9,4
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	1,5	-0,7	0,8
Omkostninger	3,2	1,1	4,3
Resultat af primær drift	7,8	-1,9	5,9
Finansieringsudgifter, netto	3,6	0,1	3,7
Resultat før skat	4,2	-2,0	2,2
Investeringsejendomme	556,5	0,0	556,5
Grunde og igangværende projekter	0,0	35,8	35,8
Segmentaktiver	696,1	67,5	763,6
Segmentforpligtelser	483,8	10,6	494,4

	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
1. kvartal 2025/26:			
Nettoomsætning	17,1	1,0	18,1
Bruttoresultat	8,1	-0,2	7,9
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	1,1	-0,4	0,7
Omkostninger	3,2	1,0	4,2
Resultat af primær drift	6,0	-1,6	4,4
Finansieringsudgifter, netto	1,9	0,1	2,0
Resultat før skat	4,1	-1,7	2,4
Investerings ejendomme	560,2	0,0	560,2
Grunde og igangværende projekter	0,0	39,5	39,5
Segmentaktiver	700,1	71,2	771,3
Segmentforpligtelser	488,4	13,3	501,7

Note 4. Omsætning

DKK mio.	1. kvartal 2026/27	1. kvartal 2025/26
Salg af projekter og ejendomme	0,0	0,4
Salg af tjenesteydelser	0,4	0,4
Lejeindtægter	17,6	17,3
I alt	18,0	18,1

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

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
1. kvartal 2026/27:			
Lejeindtægter	17,1	0,0	17,1
Salg af tjenesteydelser	0,3	0,0	0,3
Ejendomsportefølje i alt	17,4	0,0	17,4
Lejeindtægter	0,5	0,0	0,5
Salg af tjenesteydelser	0,1	0,0	0,1
Restaktiviteter i alt	0,6	0,0	0,6
Nettoomsætning i alt	18,0	0,0	18,0

1. kvartal 2025/26:			
Lejeindtægter	16,8	0,0	16,8
Salg af tjenesteydelser	0,3	0,0	0,3
Ejendomsportefølje i alt	17,1	0,0	17,1
Salg af projekter	0,0	0,4	0,4
Lejeindtægter	0,5	0,0	0,5
Salg af tjenesteydelser	0,1	0,0	0,1
Restaktiviteter i alt	0,6	0,4	1,0
Nettoomsætning i alt	17,7	0,4	18,1

Note 5. Investerings ejendomme

DKK mio.	30.04.2026	31.1.2026
Kostpris pr. 1. februar	756,9	752,2
Valutakursregulering, primo	0,1	0,1
Tilgang i perioden (eksisterende investeringsejendomme)	0,2	4,6
Kostpris i alt	757,2	756,9
Dagsværdiregulering pr. 1. februar	-201,3	-193,8
Periodens ændring til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	0,6	-7,5
Tilbageført dagsværdiregulering vedrørende periodens afgang	0,0	0,0
Dagsværdiregulering i alt	-200,7	-201,3
Regnskabsmæssig værdi	556,5	555,6

Note 6. Likviditetsreserver

DKK mio.	30.4.2026	31.1.2026
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	8,3	9,2
Uudnyttede kreditfaciliteter	4,0	4,0
I alt	12,3	13,2
Deponerede midler til senere frigivelse	15,3	14,7
Likviditetsreserve i alt	27,6	27,9

Note 7. Andre reserver

DKK mio.	Særlig reserve	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2025	0,0	-2,7	-32,0	-34,7
<i>Anden totalindkomst:</i>				
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Anden totalindkomst i alt	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Andre reserver pr. 30. april 2025	0,0	-2,8	-32,0	-34,8
 Andre reserver pr. 1. februar 2026	 106,0	 -2,4	 -33,4	 70,2
<i>Anden totalindkomst:</i>				
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,1	0,0	0,1
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,1	0,0	0,1
Andre reserver pr. 30. april 2026	106,0	-2,3	-33,4	70,3

Note 8. Ændringer i eventualaktiver og eventualforpligtelser

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

Note 9. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

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

Anvendt regnskabspraksis, værdiansættelsesmetoder og følsomheder vedrørende dagsværdimålingen af investeringsejendomme er uændrede i forhold til koncernens årsrapport 2025/26.

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

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

Der er ikke sket ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder, som i væsentlig grad påvirker de informationer, som fremgår af koncernens årsrapport 2025/26 vedrørende finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi.

Note 10. Transaktioner med nærtstående parter

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter omfatter følgende:

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

DKK mio.	30.4.2026	31.1.2026	30.4.2025
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelshonorar	0,3	1,2	0,3
Vederlag m.v., direktion	1,0	4,0	1,0
Joint ventures:			
Honorarindtægter	0,3	1,4	0,4
Renteindtægter	0,8	3,4	0,8
Tilgodehavender (saldo)	61,0	60,2	58,0

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2026. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i Q1 2026/27 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1 2025/26: DKK 0 mio.).

Note 11. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Agat Ejendomme har i maj 2026 indgået betinget aftale om køb af CapMans 65 %-ejerandel af BROEN Shopping A/S. Købet er betinget af, at den nødvendige finansiering kan tilvejebringes og forventes i givet fald gennemført senest den 30. september 2026. Efter den indgåede aftale skal Agat Ejendomme løfte finansieringsforbeholdet senest ultimo juni 2026, da aftalen i modsat fald bortfalder.

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