

DELÅRSRAPPORT

1. kvartal 2025/26

11. juni 2025

Delårsrapport for perioden 1.2.2025-30.4.2025

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

CVR-nr. 24256782 • www.agat.dk

agat
ejendomme

RESUMÉ

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør for 1. kvartal 2025/26 DKK 1,4 mio. mod DKK 1,5 mio. i samme periode året før.

Driften af koncernens ejendomsportefølje udgør DKK 3,1 mio. mod DKK 3,4 mio. i samme periode året før og er i overensstemmelse med det forventede.

Nettolejeindtægterne i ejendomsporteføljen udgør i 1. kvartal 2025/26 DKK 10,7 mio. mod DKK 11,8 mio. i samme periode året før. Nettolejeindtægterne i 1. kvartal 2025/26 er påvirket af bl.a. engangsomkostninger og en planlagt midlertidig tomgang i forbindelse med udskiftning af enkelte lejere. Nettolejeindtægterne er i overensstemmelse med det forventede.

Periodens værdireguleringer udgør DKK 1,0 mio. Der er ikke ændret afkastkrav i perioden.

Periodens resultat udgør DKK 2,4 mio. mod DKK 4,8 mio. i samme periode året før, hvor resultatet i sammenligningsperioden er positivt påvirket af en skatteindtægt i joint ventures på DKK 2,8 mio.

Balancen udgør pr. 30. april 2025 DKK 771,3 mio. mod DKK 771,1 mio. pr. 31. januar 2025. Egenkapitalen udgør DKK 269,6 mio. og svarer til en soliditet på 35,0 %. Ejendomsporteføljen udgør 90,8 % af koncernens balance.

Som et led i afviklingen af koncernens restaktiviteter er der efter regnskabsperiodens udløb indgået betingede salgsaftaler på koncernens jordstykke i Sosnowiec, Polen, og de resterende ca. 20.000 m² kontorbyggeretter på Østre Havn i Aalborg. En effektivering af handlerne vil være et vigtigt skridt i at forbedre koncernens likviditetsberedskab.

Bestyrelsen har dags dato truffet beslutning om endelig gennemførelse af den kapitalnedsættelse i selskabet, som blev besluttet på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2025.

FORVENTNINGER TIL 2025/26 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen fastholder forventningerne om et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 1-5 mio. for regnskabsåret 2025/26.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 8-12 mio. og
- Et resultat før skat af restaktiviteterne på i niveauet DKK -7 mio.

Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens side 7.

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

agat
ejendomme

Udtalelser om fremtiden

De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne kan blive påvirket af bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, af faktorer generelle for branchen, herunder inflations- og renteudviklingen og af faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2024/25.

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	1. kvartal 2025/26	1. kvartal 2024/25	Hele året 2024/25
Hovedtal			
Nettoomsætning	18,1	18,8	70,4
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	0,8	0,5	-26,4
Bruttoresultat	7,9	9,1	0,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	0,7	3,1	-35,5
Resultat af primær drift (EBIT)	4,4	7,9	-52,0
Finansiering m.v.	-2,0	-3,1	-7,2
Resultat før skat	2,4	4,8	-59,2
Periodens resultat	2,4	4,8	-63,3
Periodens totalindkomst	2,3	5,2	-65,0
Samlede værdireguleringer inkl. værdireguleringer indeholdt i Indtægter af kapitalandele i joint ventures	1,0	0,5	-65,6
Samlet balance	771,3	863,8	771,1
Investeringsejendomme	560,2	413,0	558,4
Projektportefølje	39,5	222,3	39,9
Egenkapital	269,6	337,5	267,3
Periodens pengestrøm	-2,8	-6,4	-22,2
Netto rentebærende gæld, ultimo	377,4	370,5	374,3
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning (ROE)*)	3,6 %	5,8 %	-21,1 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	35,0 %	39,1 %	34,7 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	2,3	2,9	2,3
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,6	0,6	0,6
Antal aktier, ultimo	117.783.335	117.783.335	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,0	0,0	-0,5
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	1,4	1,6	1,3

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

STRATEGISK FOKUS

Agat Ejendomme A/S' primære aktivitet er ejerskab og drift af fem ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør 90,8 % 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.

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 1. KVARTAL 2025/26

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør for 1. kvartal 2025/26 DKK 1,4 mio. mod DKK 1,5 mio. i samme periode året før.

Periodens resultat udgør DKK 2,4 mio. mod DKK 4,8 mio. i samme periode året før, hvor resultatet i sammenligningsperioden er positivt påvirket af en skatteindtægt i joint ventures på DKK 2,8 mio.

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

PERIODENS RESULTAT FØR SKAT (OG FØR SKAT AF RESULTAT AF JOINT VENTURES) (DKK MIO.)			
	4,1	-1,7	
Ejendomsportefølje		Restaktiviteter	
FORRETNINGSOMRÅDERNES ANDEL AF KONCERNBALANCEN			
	90,8%	9,2%	
Ejendomsportefølje		Restaktiviteter	
EGENKAPITALBINDING I FORRETNINGSOMRÅDERNE (DKK MIO.)			
	211,7	57,9	
Ejendomsportefølje		Restaktiviteter	

Resultatet er fordelt som følger:

Segment	Q1 2025/26	Guidance 2025/26	Q1 2024/25
Ejendomsportefølje	3,1	8-12	3,4
Restaktiviteter	-1,7	-7	-1,9
Resultat før værdireguleringer og skat	1,4	1-5	1,5
Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporteføljen, netto	1,0		0,5
Resultat før skat og før skat indeholdt i resultat af joint ventures	2,4		2,0
Skat af resultat i joint ventures	0,0		2,8
Resultat før skat	2,4		4,8

EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 1. kvartal 2025/26 DKK 4,1 mio., fordelt med DKK 3,1 mio. i drift og DKK 1,0 mio. i værdireguleringer. Der er ikke ændret afkastkrav i perioden.

DRIFT

Nettolejeindtægterne udgør i 1. kvartal 2025/26 DKK 10,7 mio. mod DKK 11,8 mio. i samme periode året før. Nettolejeindtægterne i 1. kvartal 2025/26 er påvirket af bl.a. engangsomkostninger og en planlagt midlertidig tomgang i forbindelse med udskiftning af enkelte lejere. Nettolejeindtægterne er i overensstemmelse med det forventede.

Driften af ejendomsporteføljen udgør DKK 3,1 mio. mod DKK 3,4 mio. i samme periode året før. Driften er i overensstemmelse med det forventede.

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

RESULTAT OG BALANCE

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

DKK mio.	Q1 2025/26	Q1 2024/25
Nettolejeindtægter	7,8	8,5
Nettolejeindtægter, JV	2,9	3,3
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	10,7	11,8
Bruttoresultat i øvrigt	-0,4	0,2
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	10,3	12,0
Overhead-omkostninger, inkl. JV	3,2	3,1
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT) *	7,1	8,9
Finansieringsudgifter, netto	-1,9	-3,0
Finansieringsudgifter, netto, JV	-2,1	-2,5
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) *	3,1	3,4
Værdireguleringer	0,8	0,5
Værdireguleringer indeholdt i resultat af joint ventures	0,2	0,0
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	4,1	3,9
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	0,0	2,8
Resultat før skat	4,1	6,7
DKK mio.	30.4.25	31.1.25
Balancesum	700,1	698,5
Egenkapitalbinding	211,7	209,3

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen udgør pr. 30. april 2025 DKK 753,1 mio. fordelt således:

DKK mio.	30.4.25	31.1.25
Investerings ejendomme (I)	560,2	558,4
Ejendomme i joint ventures	192,9	195,5
I alt	753,1	753,9
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	97,8 %	97,8 %
Retail i øvrigt	1,2 %	1,2 %
Boliger	1,0 %	1,0 %

Ejendomsporteføljen består pr. 30. april 2025 af følgende ejendomme fordelt på i alt 73.500 m²:

Ejendom	Areal (m ²)	Ejerandel	Udlejningsgrad	Anvendt afkastkrav
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	91 %	7,50 %
BROEN Shopping, Esbjerg (joint venture)	32.800	35 %	93 %	7,50 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	350	100 %	100 %	5,00 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	52 %	9,25 %
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	12.750	100 %	85 %	7,75 %

Sillebroen Shopping, Frederikssund

Udlejningsgraden i centret udgør 91 %. Væsentlige lejere er bl.a. Kvikly, Nordisk Film, Sats, H&M, Matas, Bog & Idé og Café Vivaldi. Sportmaster-lejemålet har gennemgået en ombygning og opgradering og er åbnet igen i april 2025 med det nye Sports World-koncept. Der arbejdes videre med at styrke udlejningssituationen i centret.

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

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

BROEN Shopping, Esbjerg

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

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

Der arbejdes videre med at styrke udlejningssituationen i centret.

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

Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

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

RESTAKTIVITETER

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består pr. 30. april 2025 af fire grunde/projekter i Danmark, to grunde i Polen og en grund i Letland. Grundene ønskes afhændet snarest muligt.

Som et led i afviklingen af koncernens restaktiviteter er der efter regnskabsperiodens udløb indgået betingede salgsaftaler på koncernens jordstykke i Sosnowiec, Polen, og de resterende ca. 20.000 m² kontorbyggeretter på Østre Havn i Aalborg. En effektivering af handlerne vil være et vigtigt skridt i at forbedre koncernens likviditetsberedskab.

Resultat før skat af restaktiviteterne udgør i 1. kvartal 2025/26 DKK -1,7 mio. mod DKK -1,9 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 2025 DKK 71,2 mio. svarende til 9,2 % af koncernbalancen.

DKK mio.	Q1 2025/26	Q1 2024/25
Omsætning	1,0	2,1
Bruttoresultat	-0,2	0,0
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	-0,4	-0,6
Omkostninger	1,0	1,2
Resultat før skat	-1,7	-1,9

DKK mio.	30.4.25	31.1.25
Kapitalandele i joint ventures	20,9	19,4
Grunde	39,5	39,9
Balancesum	71,2	72,6
Egenkapitalbinding	57,9	58,0

Kapitalandele i joint ventures omfatter koncernens ejerandele i arealer på Østre Havn i Aalborg og SporbyenScandia i Randers. 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 30.4.25	Aktivitet
Grunde, Danmark	11,5	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. Salget forventes effektueret ultimo 2026.
Grund, Sosnowiec, Polen	7,2	Grund til boligformål. Der er indgået betinget aftale om salg af grunden. Salget er betinget af opnåelse af byggetilladelse.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	3,0	Der er indgået betinget aftale om salg af ca. halvdelen af arealet. Salget er betinget af opnåelse af byggetilladelse til det påtænkte projekt. Restarealet er til salg via mægler.
Øvrige	2,4	
Restaktiviteter i alt	39,5	

FORVENTNINGER TIL 2025/26 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

Ledelsen fastholder forventningerne om et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 1-5 mio. for regnskabsåret 2025/26.

Resultatforventningerne fordeles således:

- Et resultat før værdireguleringer og skat af ejendomsporteføljen på DKK 8-12 mio. og
- Et resultat før skat af restaktiviteterne på i niveauet DKK -7 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 et eller flere grundsalg i 2025/26 forventes derfor ikke at kunne forbedre indtjeningen i restaktiviteter væsentligt.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er:

Ejendomsportefølje

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

Restaktiviteter

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

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

De forventninger, der er omtalt i denne delårsrapport, herunder forventninger til indtjeningen, er i sagens natur forbundet med risici og usikkerheder, hvilket kan medføre afvigelser i forhold til det forventede. Forventningerne kan blive påvirket af bl.a. den usikre geopolitiske situation i verden, af faktorer generelle for branchen, herunder inflations- og renteutviklingen og af faktorer som nævnt under Risikoforhold og i koncernregnskabs note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger, i koncernens årsrapport 2024/25.

REGNSKABSBERETNING

RESULTAT

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) udgør for 1. kvartal 2025/26 DKK 1,4 mio. mod DKK 1,5 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK 2,4 mio. mod DKK 4,8 mio. i samme periode året før.

Omsætningen er realiseret med DKK 18,1 mio. mod DKK 18,8 mio. i samme periode året før. Omsætningen består primært af lejeindtægter fra koncernens investeringsejendomme.

Bruttoresultatet udgør DKK 7,9 mio. mod DKK 9,1 mio. i samme periode året før. I bruttoresultatet indgår værdireguleringer af investeringsejendomme med DKK 0,8 mio.

Resultat af joint ventures udgør DKK 0,7 mio. mod DKK 3,1 mio. i sammenligningsperioden, hvor resultatet i sammenligningsperioden er positivt påvirket af en skatteindtægt på DKK 2,8 mio.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 4,2 mio. mod DKK 4,3 mio. i samme periode året før. Ledelsen har fortsat fokus på at reducere omkostningerne i koncernen i takt med, at forretningsomfanget reduceres.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 2,0 mio. mod DKK 3,1 mio. året før, hvor resultatet i sammenligningsperioden er negativt påvirket af kurstab på finansielle aktiver på DKK 0,9 mio.

BALANCE

Balancen udgør pr. 30. april 2025 DKK 771,3 mio. mod DKK 771,1 mio. pr. 31. januar 2025. Ejendomsporteføljen udgør 90,8 % af koncernens balance, mens restaktiviteter udgør 9,2 %.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 560,2 mio. mod DKK 558,4 mio. pr. 31. januar 2025. Der er ikke ændret afkastkrav i perioden.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 30. april 2025 DKK 97,7 mio. mod DKK 94,4 mio. pr. 31. januar 2025.

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

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 14,3 mio. mod DKK 15,1 mio. pr. 31. januar 2025. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Likvide beholdninger udgør DKK 16,0 mio. mod DKK 18,8 mio. pr. 31. januar 2025. Gæld til kreditinstitutter er i perioden nedbragt med DKK 2,0 mio.

Koncernens egenkapital udgør DKK 269,6 mio. mod DKK 267,3 mio. pr. 31. januar 2025. Ændringen svarer i al væsentlighed til periodens resultat. Soliditeten udgør 35,0 % mod 34,7 % pr. 31. januar 2025.

Koncernens samlede forpligtelser udgør DKK 501,7 mio. mod DKK 503,8 mio. pr. 31. januar 2025. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør DKK 377,4 mio. mod DKK 374,3 mio. pr. 31. januar 2025.

PENGESTRØMME

Periodens pengestrømme udgør DKK -2,8 mio. mod DKK -6,4 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK 2,3 mio. mod DKK 1,1 mio. i samme periode året før.

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -2,9 mio. mod DKK -6,4 mio. i samme periode året før.

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 2025 udgør soliditeten 35,0 %.

KAPITALNEDSÆTTELSE

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

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

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

Kapitalnedsættelsen er anmeldt til Erhvervsstyrelsen, og proklama-fristen er udløbet uden indsigelser. Bestyrelsen har der-for dags dato truffet endelig beslutning om kapitalnedsættelsens gennemførelse.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

Bestyrelsen har dags dato truffet beslutning om endelig gennemførelse af en kapitalnedsættelse i selskabet, jf. ovenfor.

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

RISIKOFORHOLD

De væsentligste risikoforhold for koncernen er beskrevet i koncernens årsrapport for 2024/25, hvortil der henvises.

BESTYRELSEN

Bestyrelsen består efter afholdt ordinær generalforsamling den 29. april 2025 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 2025 til 30. april 2025 for Agat Ejendomme A/S.

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

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2025 til 30. april 2025.

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

Aalborg, 11. juni 2025

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

Resultat pr. aktie i DKK

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

Totalindkomstopgørelse

Periodens resultat	2,4	4,8	-63,3
--------------------	-----	-----	-------

Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:

Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0,0	0,0	-0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	-1,5
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-0,1	0,4	0,0
Skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	-0,1
Periodens anden totalindkomst	-0,1	0,4	-1,7

Periodens totalindkomst	2,3	5,2	-65,0
--------------------------------	------------	------------	--------------

Balance

DKK mio.	Note	30.4.2025	31.1.2025
AKTIVER			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,4	0,4
Leasingaktiver		1,3	1,7
Materielle aktiver		1,7	2,1
Investeringsjendomme	5	560,2	558,4
Investeringsjendomme		560,2	558,4
Kapitalandele i joint ventures		39,7	36,2
Tilgodehavender hos joint ventures		57,0	56,2
Finansielle aktiver		96,7	92,4
Udsudte skatteaktiver		11,4	11,4
Andre langfristede aktiver		11,4	11,4
Langfristede aktiver		670,0	664,3
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Grunde og igangværende projekter		39,5	39,9
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		2,4	2,2
Tilgodehavender hos joint ventures		1,0	2,0
Andre tilgodehavender		3,6	4,2
Periodeafgrænsningsposter		20,3	20,6
Tilgodehavender		27,3	29,0
Andre værdipapirer og kapitalandele		4,2	4,0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	6	14,3	15,1
Likvide beholdninger	6	16,0	18,8
Kortfristede aktiver		101,3	106,8
AKTIVER		771,3	771,1

Balance

DKK mio.	Note	30.4.2025	31.1.2025
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		117,8	117,8
Andre reserver	7	-34,8	-34,7
Overført resultat		186,6	184,2
Egenkapital		269,6	267,3
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		444,1	447,1
Leasingforpligtelser		6,5	7,4
Langfristede forpligtelser		450,6	454,5
Kreditinstitutter		18,9	17,8
Leverandørgæld		11,1	9,8
Selskabsskat		0,2	0,2
Anden gæld		11,0	11,5
Leasingforpligtelser		3,6	3,7
Periodeafgrænsningsposter		6,3	6,3
Kortfristede forpligtelser		51,1	49,3
Forpligtelser		501,7	503,8
PASSIVER		771,3	771,1

Egenkapitaloppgørelse

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2024	117,8	-33,0	247,5	332,3
Periodens resultat	0,0	0,0	4,8	4,8
Periodens anden totalindkomst	0,0	0,4	0,0	0,4
Periodens totalindkomst	0,0	0,4	4,8	5,2
Egenkapital pr. 30. april 2024	117,8	-32,6	252,3	337,5
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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af delårsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har betydelig indflydelse på delårsregnskabet, særligt vedrørende måling af koncernens investeringsejendomme og grunde/projekter. De væsentligste usikkerheder er de samme som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2024/25, og for nærmere omtale heraf henvises dertil.

Finansielt beredskab

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, idet alle koncernens ejendomme i ejendomsporteføljen efter reklassifikation af koncernens outletcenter i Tjekkiot og en mindre udlejningsejendom i Danmark i 2. kvartal 2024/25 er klassificeret som investeringsejendomme.

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

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
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
1. kvartal 2024/25:			
Nettoomsætning	16,7	2,1	18,8
Bruttoresultat	9,1	0,0	9,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	3,7	-0,6	3,1
Omkostninger	3,1	1,2	4,3
Resultat af primær drift	9,7	-1,8	7,9
Finansieringsudgifter, netto	3,0	0,1	3,1
Resultat før skat	6,7	-1,9	4,8
Investerings ejendomme	413,0	0,0	413,0
Grunde, igangværende og færdige ejendomme/projekter	176,2	46,1	222,3
Segmentaktiver	783,8	80,0	863,8
Segmentforpligtelser	508,9	17,4	526,3

Note 4. Omsætning

DKK mio.	1. kvartal 2025/26	1. kvartal 2024/25
Salg af projekter og ejendomme	0,4	1,5
Salg af tjenesteydelser	0,4	0,4
Lejeindtægter	17,3	16,9
I alt	18,1	18,8

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

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
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
1. kvartal 2024/25:			
Lejeindtægter	16,4	0,0	16,4
Salg af tjenesteydelser	0,3	0,0	0,3
Ejendomsportefølje i alt	16,7	0,0	16,7
Salg af projekter	0,0	1,5	1,5
Lejeindtægter	0,5	0,0	0,5
Salg af tjenesteydelser	0,1	0,0	0,1
Restaktiviteter i alt	0,6	1,5	2,1
Nettoomsætning i alt	17,3	1,5	18,8

Note 5. Investerings ejendomme

DKK mio.	30.04.2025	31.1.2025
Kostpris pr. 1. februar	752,2	580,1
Tilgang i perioden, overført fra projektbeholdning	0,0	176,4
Tilgang i perioden (eksisterende investeringsejendomme)	1,0	3,2
Afgang i perioden	0,0	-7,5
Kostpris i alt	753,2	752,2
Dagsværdiregulering pr. 1. februar	-193,8	-168,1
Periodens ændring til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	0,8	-26,3
Tilbageført dagsværdiregulering vedrørende periodens afgang	0,0	0,6
Dagsværdiregulering i alt	-193,0	-193,8
Regnskabsmæssig værdi	560,2	558,4

Note 6. Likviditetsreserver

DKK mio.	30.4.2025	31.1.2025
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	16,0	18,8
Udnyttede kreditfaciliteter	1,5	4,0
I alt	17,5	22,8
Deponerede midler til senere frigivelse	14,3	15,1
Likviditetsreserve i alt	31,8	37,9

Note 7. Andre reserver

DKK mio.	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2024	-2,7	-30,3	-33,0
Anden totalindkomst:			
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,4	0,0	0,4
Anden totalindkomst i alt	0,4	0,0	0,4
Andre reserver pr. 30. april 2024	-2,3	-30,3	-32,6
Andre reserver pr. 1. februar 2025	-2,7	-32,0	-34,7
Anden totalindkomst:			
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-0,1	0,0	-0,1
Anden totalindkomst i alt	-0,1	0,0	-0,1
Andre reserver pr. 30. april 2025	-2,8	-32,0	-34,8

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 2024/25.

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

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

Der er ikke sket ændringer i koncernens forhold eller de finansielle markeder, som i væsentlig grad påvirker de informationer, som fremgår af koncernens årsrapport 2024/25 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.	30.4.2025	31.1.2025	30.4.2024
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelseshonorar	0,3	1,2	0,3
Vederlag m.v., direktion	1,0	4,0	1,0
Joint ventures:			
Honorarindtægter	0,4	1,5	0,4
Renteindtægter	0,8	3,6	0,9
Tilgodehavender (saldo)	58,0	58,2	81,5

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2025. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i Q1 2025/26 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (Q1 2024/25: DKK 0 mio.).

Note 11. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

Bestyrelsen har dags dato truffet beslutning om endelig gennemførelse af den kapitalnedsættelse i selskabet, som blev besluttet på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2025. Kapitalnedsættelsen gennemføres ved hensættelse til en særlig reserve, herunder ændring af aktiernes stykstørrelse til kr. 0,10. Selskabskapitalen nedsættes fra DKK 117.783.335 med DKK 106.005.001,50 til DKK 11.778.333,50. Henlæggelsen til en særlig reserve udgør DKK 106.005.001,50, og kapitalnedsættelsen sker således til kurs 100, dvs. med et beløb svarende til det nominelle nedsættelsesbeløb.

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

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