

ÅRSRAPPORT

2024/25

25. marts 2025

Årsrapport for perioden 1.2.2024-31.1.2025

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 2024/25.....	6
Ejendomsportefølje.....	7
Restaktiviteter.....	10
Forventninger til 2025/26 og andre udsagn om fremtiden.....	10
Regnskabsberetning.....	12
Økonomiske styremål.....	14
Begivenheder efter regnskabsårets udløb.....	14
Markedsforhold.....	15
Risikoforhold.....	16
Aktionærinformation.....	18
Virksomhedsledelse og bæredygtighed.....	20
Bestyrelsen.....	22
Direktionen.....	24
Ledelsespåtegning.....	25
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	26
Koncernregnskab.....	30
Moderselskabsregnskab.....	62

RESUMÉ

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) for 2024/25 udgør DKK 3,2 mio. mod DKK 32,2 mio. året før. Resultatet svarer til det forventede.

Resultat før værdireguleringer og skat i ejendomsporteføljen udgør DKK 14,6 mio. mod forventet DKK 7-12 mio., hvor særligt koncernens outletcenter i Tjekkiet performer bedre end forventet.

Driften af koncernens ejendomsportefølje udgjorde året før DKK 7,7 mio. (like for like), og ledelsen er tilfreds med udviklingen og den underliggende drift af koncernens ejendomsportefølje. Nettolejeindtægterne udgør DKK 44,9 mio. mod DKK 40,4 mio. (like for like) året før og er en stigning på ca. 11 %, hvor særligt koncernens tjekkiske outletcenter bidrager til denne positive udvikling. Ledelsen er generelt tilfreds med den underliggende drift af koncernens ejendomsportefølje.

Resultat før skat af restaktiviteter udgør DKK -11,4 mio. mod forventet i niveauet DKK -7 mio., hvilket skyldes nedskrivninger af enkelte grunde i 4. kvartal 2024/25.

Årets resultat udgør DKK -63,3 mio. mod DKK -50,1 mio. i 2023/24.

Årets værdireguleringer udgør netto DKK -65,6 mio. Som følge af markedsusikkerhed, særligt i relation til prisfastsættelse af shoppingcentre, vurderede ledelsen det relevant at indhente nye eksterne vurderinger af værdien af koncernens shoppingcentre i forbindelse med aflæggelse af koncernens delårsrapport for 1. halvår 2024/25 og igen i forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet for 2024/25. De nye vurderingsrapporter viser, at der siden aflæggelsen af årsregnskabet 2023/24 er sket en betydelig stigning i afkastkravene for shoppingcentre i Danmark, og det medfører betydelige negative værdireguleringer, som påvirker resultatet i 2024/25.

Balancen udgør pr. 31. januar 2025 DKK 771,1 mio. mod DKK 868,1 mio. pr. 31. januar 2024. Egenkapitalen udgør DKK 267,3 mio. og svarer til en soliditet på 34,7 %. Ejendomsporteføljen udgør 90,6 % af koncernens balance.

Broen Shopping, der ejes i et joint venture mellem CapMan Nordic Real Estate (65 %) og Agat Ejendomme (35 %), er udbudt til salg i markedet. Agat Ejendomme forbliver gerne medejer og fortsætter også gerne med at varetage udlejning og asset management m.v. af centret. Ledelsen arbejder for, at Agat Ejendomme, hvis der bliver mulighed herfor, kan øge sin ejerandel i centret under forudsætning af, at den nødvendige finansiering kan tilvejebringes.

I 4. kvartal 2024/25 har koncernens største långiver, som oplyst i selskabsmeddelelse nr. 8/2024 den 10. december 2024, imødekommet en forlængelse af lånet i Sillebroen Shopping med 2½ år til udløb 30. juni 2028 med mulighed for – under visse forudsætninger – at forlænge løbetiden med yderligere 9 måneder til 31. marts 2029. Det er i den forbindelse aftalt, at bestyrelsen ikke indstiller til udlodning af udbytte i Agat Ejendomme A/S, før lånets restgæld er nedbragt til under DKK 300 mio. Restgælden udgør pr. 31. januar 2025 DKK 399 mio.

FORVENTNINGER TIL 2025/26 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

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

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 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 koncernregnskabets note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Hovedtal					
Nettoomsætning	181,6	155,4	178,5	238,7	70,4
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-29,1	1,0	-25,3	-59,7	-26,4
Bruttoresultat	-101,5	-1,4	-38,9	-11,1	0,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	17,4	49,6	-17,5	-32,6	-35,5
Resultat af primær drift (EBIT)	-121,5	24,6	-76,4	-63,3	-52,0
Finansiering m.v.	-12,3	-18,3	15,1	14,0	-7,2
Resultat før skat	-133,8	6,3	-61,3	-49,3	-59,2
Årets resultat	-138,9	4,3	-63,9	-50,1	-63,3
Årets totalindkomst	-138,1	3,6	-63,8	-62,0	-65,0
Samlet balance	1.504,7	1.441,7	1.118,9	868,1	771,1
Investeringsejendomme	515,0	506,3	477,7	412,0	558,4
Færdigopførte ejendomme og grunde	476,1	422,9	344,4	223,4	39,9
Egenkapital	454,5	458,1	394,3	332,3	267,3
Årets pengestrøm	13,5	-17,0	55,7	-16,2	-22,2
Netto rentebærende gæld, ultimo	721,7	700,3	465,8	369,9	374,3
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (ROE)	-28,2%	0,9%	-15,0%	-13,8%	-21,1%
Soliditetsgrad (egenkapital)	30,2%	31,8%	35,2%	38,3%	34,7%
Indre værdi i DKK pr. aktie	3,9	3,9	3,3	2,8	2,3
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
Antal aktier ultimo	117.783.335	117.783.335	117.783.335	117.783.335	117.783.335
Gennemsnitligt antal aktier	100.753.389	117.783.335	117.783.335	117.783.335	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-1,4	0,0	-0,5	-0,4	-0,5
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	0	0	0
Børskurs i DKK pr. aktie	1,8	2,0	1,9	1,7	1,3

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 90,6 % af koncernens balance.

Koncernens restaktiviteter, som udgør 9,4 % 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 2025/26 for de enkelte forretningsområder fremgår nedenfor.

EJENDOMSPORTEFØLJE		
Antal ejendomme	5	• 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	558,4 mio.	
Bogført værdi af porteføljen i joint ventures	195,5 mio.	
Samlede aktiver	698,5 mio.	
Gæld	489,2 mio.	
RESTAKTIVITETER		
Antal projekter/grunde *)	7	• Fokus på salg af de resterende 7 grunde. • Reduktion af omkostninger.
Bogført værdi af grunde	39,9 mio.	
Bogført værdi af kapitalandele i joint ventures	19,4 mio.	
Samlede aktiver	72,6 mio.	
Gæld	14,6 mio.	

*) Arealer i SporbyenScandia, Randers og på Østre Havn, Aalborg er hver indregnet som et projekt.

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.

Et af elementerne i at blive i stand til at disponere på længere sigt og have mulighed for at opnå finansiering til at kunne øge koncernens ejerandel i BROEN Shopping har været at opnå en forlængelse af finansieringen af Silkeborg Shopping, idet finansieringen havde aftalt udløb ultimo 2025. En forlængelse er nu imødekommet, jf. omtale nedenfor.

FORLÆNGELSE AF FINANSIERINGEN AF SILKEBROEN SHOPPING

Den nuværende finansiering af Silkeborg Shopping havde aftalt udløb ultimo 2025. Lånet udgør pr. 31. januar 2025 DKK 399 mio. I 4. kvartal 2024/25 har långiver som oplyst i selskabsmeddelelse nr. 10/2024 den 10. december 2024 imødekommet en forlængelse af lånet med 2½ år til udløb 30. juni 2028 med mulighed for – under visse forudsætninger – at forlænge løbetiden med yderligere 9 måneder til 31. marts 2029. Låneforlængelsen er sket på markedsrentevilkår til variabel rente.

Det er i den forbindelse aftalt, at bestyrelsen ikke indstiller til udlodning af udbytte i Agat Ejendomme A/S, før lånets restgæld er nedbragt til under DKK 300 mio.

Derudover er ledelsen åbne 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.

RESULTATOVERBLIK FOR 2024/25

Resultat før værdireguleringer og skat (og før skat af resultat af joint ventures) for 2024/25 udgør DKK 3,2 mio. mod DKK 32,2 mio. året før. Resultatet svarer til det forventede.

Resultat før værdireguleringer og skat i ejendomsporteføljen udgør DKK 14,6 mio. mod forventet DKK 7-12 mio., hvor særligt koncernens outletcenter i Tjekkiet performer bedre end forventet.

Resultat før skat af restaktiviteter udgør DKK -11,4 mio. mod forventet i niveauet DKK -7 mio., hvilket skyldes nedskrivninger af enkelte grunde i 4. kvartal 2024/25.

Driften af koncernens ejendomsportefølje bidrager som nævnt ovenfor med et positivt resultat på DKK 14,6 mio. mod DKK 7,7 mio. (like for like) året før. Ledelsen er tilfreds med den underliggende drift af koncernens ejendomsportefølje.

Årets værdireguleringer udgør netto DKK -65,6 mio. og vedrører i al væsentlighed stigninger i afkastkrav, jf. omtale nedenfor.

Årets resultat udgør DKK -63,3 mio. mod DKK -50,1 mio. i 2023/24.

Fordelt på forretningsområder kan 2024/25 opsummeres således:

ÅRETS RESULTAT FØR SKAT (OG FØR SKAT AF RESULTAT AF JOINT VENTURES) (DKK MIO.)	
-51,0	-11,4
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter
FORRETNINGSOMRÅDERNES ANDEL AF KONCERNBALANCEN	
90,6%	9,4%
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter
EGENKAPITALBINDING I FORRETNINGSOMRÅDERNE (DKK MIO.)	
209,3	58,0
Ejendomsportefølje	Restaktiviteter

Resultatet er fordelt som følger:

Segment	1/2- 30/4-24	1/5- 31/7-24	1/8- 31/10-24	1/11- 31/1-25	Q1-Q4 2024/25	Guidance 2024/25	Q1-Q4 2023/24
Ejendomsportefølje	3,4	3,6	2,8	4,8	14,6	7-12	9,4
Restaktiviteter	-1,9	-1,5	-1,2	-6,8	-11,4	-7	22,8
Resultat før værdireguleringer og skat	1,5	2,1	1,6	-2,0	3,2	0-5	32,2
Akk. kursreg. rekl. fra EK til drift i f. b. m. selskabssalg i Polen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		11,8
Værdireg./nedskrivninger af ejendomsporteføljen, netto *)	0,5	-65,6	0,9	-1,4	-65,6		-95,1
Resultat før skat og før skat indeholdt i resultat af joint ventures	2,0	-63,5	2,5	-3,4	-62,4		-51,1
Skat af resultat i joint ventures	2,8	-0,2	0,3	0,3	3,2		1,8
Resultat før skat	4,8	-63,7	2,8	-3,1	-59,2		-49,3

*) 2023/24: inkl. kursgevinst på kreditinstitutgæld på DKK 17,5 mio.

4. KVARTAL 2024/25

Resultatet for 4. kvartal 2024/25 udgør DKK -3,4 mio. før skat (og før skat af resultat af joint ventures) og består af et positivt driftsresultat i ejendomsporteføljen på DKK 4,8 mio., et resultat af restaktiviteter på DKK -6,8 mio. samt værdireguleringer i ejendomsporteføljen på DKK -1,4 mio.

EJENDOMSPORTEFØLJE

Ledelsen valgte i 2. kvartal 2024/25 at reklassificere koncernens outletcenter Outlet Arena Moravia i Tjekket og en mindre udlejningsejendom i Danmark fra Færdigopførte ejendomme og grunde til Investeringssejendomme, idet det var og fortsat er ledelsens vurdering, at ejendommene opfylder kriterierne herfor i IAS 40, Investeringssejendomme. Reklassifikationen medførte en tilgang til investeringssejendomme i 2. kvartal 2024/25 på DKK 176,4 mio. Samtlige ejendomme i ejendomsporteføljen er herefter klassificeret som investeringssejendomme.

Resultat før skat (og før skat af resultat af joint ventures) af koncernens ejendomsportefølje udgør i 2024/25 DKK -51,0 mio., fordelt med DKK 14,6 mio. i drift og netto DKK -65,6 mio. i værdireguleringer, jf. omtale nedenfor.

DRIFT

Nettolejeindtægterne udgør i 2024/25 DKK 44,9 mio. mod DKK 48,5 mio. året før. Agat Ejendomme solgte i januar 2024 det polske shoppingcenter Galeria Sandecja og koncernens retailpark i Aabenraa, hvorfor nettolejeindtægterne ikke er direkte sammenlignelige. Korrigeret for de solgte ejendomme udgør nettolejeindtægterne i sammenligningsåret DKK 40,4 mio. I forhold til 2023/24 er nettolejeindtægterne på koncernens nuværende ejendomsportefølje således forbedret med ca. 11 %, hvor særligt koncernens tjekkiske outletcenter bidrager til denne positive udvikling.

Driften af ejendomsporteføljen udgør DKK 14,6 mio. mod DKK 9,4 mio. året før. Korrigeret for solgte ejendomme udgør driftsresultatet i porteføljen i 2023/24 DKK 7,7 mio. Ledelsen er tilfreds med den underliggende drift af koncernens ejendomsportefølje.

Både besøgstal og omsætning i 2024 i to af koncernens centre viser en positiv udvikling sammenlignet med 2023. Et enkelt center er påvirket af sværere tilkørselsforhold på grund af omfattende vejarbejde i området, hvorfor besøgstal og omsætning i dette center ikke helt er på niveau med 2023.

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.

VÆRDIREGULERINGER

Som tidligere oplyst er BROEN Shopping udbudt til salg i markedet, og har været det i en periode. Der er ikke modtaget acceptable tilbud på køb af centret fra interesserede investorer.

Der er fortsat lav investeringsaktivitet og en afventende holdning i markedet for ejendomsinvesteringer i retail-segmentet, særligt i relation til shoppingcentre. I et sådant marked bliver det vanskeligere at fastsætte det skønnede afkastkrav på de enkelte ejendomme.

På baggrund af denne markedsusikkerhed vurderede ledelsen det derfor relevant at indhente nye eksterne vurderinger af værdien af koncernens shoppingcentre i forbindelse af aflæggelse af koncernens delårsrapport for 1. halvår 2024/25, og nye vurderinger er indhentet igen i forbindelse med aflæggelse af årsregnskabet for 2024/25.

De nye vurderingsrapporter i forbindelse med aflæggelse af delårsrapporten for 1. halvår 2024/25 viste, at der siden aflæggelsen af årsregnskabet 2023/24 er sket en betydelig stigning i afkastkravene for shoppingcentre i Danmark. De nyeste vurderingsrapporter indhentet i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2024/25 fastholder afkastkravene fra halvåret.

BROEN Shopping var primo året værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,5 % i overensstemmelse med den udarbejdede eksterne vurderingsrapport, og Sillebroen Shopping var værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,9 %. De nye vurderingsrapporter indikerer et afkastkrav på 7,5 % på begge centre, hvilket for BROEN Shopping er en stigning i afkastkravet på 100 basispoint, mens det for Sillebroen Shopping er en stigning på 60 basispoint.

For BROEN Shopping medfører det en værdiregulering i perioden på DKK -112,2 mio. Agat Ejendomme andel heraf udgjorde 35 % og dermed -39,2 mio., som er indregnet i resultat af joint ventures.

For Sillebroen Shopping medfører det en værdiregulering i perioden på DKK -26,3 mio.

De samlede værdireguleringer for 2024/25 udgør netto DKK -65,6 mio. og er altovervejende en konsekvens af det stigende afkastkrav.

RESULTAT OG BALANCE

Resultatet i 2024/25 for ejendomsporteføljen kan nærmere specificeres således:

DKK mio.	2024/25	2023/24
Nettolejeindtægter	32,6	36,2
Nettolejeindtægter, JV	12,3	12,3
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	44,9	48,5
Bruttoresultat i øvrigt	0,7	1,5
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	45,6	50,0
Overhead-omkostninger, inkl. JV	12,9	16,1
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT) *)	32,7	33,9
Finansieringsudgifter, netto	-8,6	-15,0
Finansieringsudgifter, netto, JV	-9,5	-9,5
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) *)	14,6	9,4
Værdireguleringer *)	-26,4	-81,6
Kursgevinst på kreditinstitutgæld	0,0	17,5
Værdireguleringer *) indeholdt i resultat af joint ventures	-39,2	-31,0
Akk. kursreg. reklas. fra EK til drift i fbm. selskabssalg i Polen	0,0	11,8
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	-51,0	-73,9
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	3,2	1,8
Resultat før skat	-47,8	-72,1

*) Da flere ejendomme i koncernens ejendomsportefølje tidligere har været klassificeret som varebeholdninger og ikke som investeringsejendomme, har ledelsen vurderet, at værdireguleringer mest hensigtsmæssigt skal opgøres inkl. eventuelle nedskrivninger og tilbageførte nedskrivninger af varebeholdningen for bedre at kunne fremstille og vise den underliggende drift af ejendommene.

DKK mio.	31.1.25	31.1.24
Balancesum	698,5	786,2
Egenkapitalbinding	209,3	270,1

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen udgør pr. 31. januar 2025 DKK 753,9 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.1.25	31.1.24
Investeringsejendomme (I)	558,4	412,0
Færdigopførte ejendomme (F)	0,0	176,0
Ejendomme i joint ventures	195,5	231,7
I alt	753,9	819,7
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	97,8 %	97,2 %
Retail i øvrigt	1,2 %	1,0 %
Boliger	1,0 %	1,8 %

Ejendomsporteføljen består pr. 31. januar 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 gennemgår p.t. en ombygning og opgradering og åbner igen i april 2025 med det nye Sports World-koncept. Det er med Nordisk Film aftalt, at der foretages en opgradering af biografssalene, og i tilknytning hertil er der indgået en ny 10-årig lejekontrakt. Der arbejdes videre med at styrke udlejningssituationen i centret.

Agat Ejendomme har arbejdet med at opnå mulighed for på længere sigt at kunne udvide ejendommen med ca. 4.000 m² boliger, og lokalplanen, der muliggør dette, blev vedtaget den 8. maj 2024.

Ledelsen har endvidere igangsat projekt "Sillebroen, version 2.0". Centret, der er knap 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. Kvikly, 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. Der er senest indgået lejekontrakt med Sport24, som åbner en butik på ca. 1.000 m² i centret i april 2025.

Det er offentliggjort, at Salling Group, betinget af konkurrencemyndighedernes godkendelse, indtræder med Føtex-konceptet i Kvikly's lejemål i BROEN Shopping.

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. Senest er der indgået lejekontrakter med Steilmann og PME Legend, som netop har åbnet butikker i centret, ligesom BESTSELLER åbner en ONLY-butik i centret i foråret 2025. Supermarkedskæden BILLA åbnede butik i centret i november 2023, hvilket har medført et betydeligt forøget besøgstal i centret. Der er fortsat fokus på at styrke udlejningssituationen.



Sillebroen Shopping, Frederikssund

RESTAKTIVITETER

De væsentligste aktiviteter under restaktiviteter består pr. 31. januar 2025 af fire grunde/projekter i Danmark, to grunde i Polen og en grund i Letland. Grundene ønskes afhændet snarest muligt. Enkelte af grundene er betinget solgt, og opfyldelse af betingelserne for handlernes gennemførelse pågår.

Resultat før skat af restaktiviteterne udgør DKK -11,4 mio. mod DKK 22,8 mio. året før. Resultatet er i al væsentlighed en kombination af et løbende driftsunderskud, idet grundene ikke genererer løbende indtjening, hvorfor omkostningerne i restaktiviteter ikke kan dækkes ind af driften fra aktiviteterne, og indregnede nedskrivninger af enkelte grunde. Balancen udgør pr. 31. januar 2025 DKK 72,6 mio. svarende til 9,4 % af koncernbalancen.

DKK mio.	2024/25	2023/24
Omsætning	3,5	55,6
Bruttoresultat	-6,1	33,9
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	-2,5	-7,2
Omkostninger	4,2	3,6
Resultat før skat	-11,4	22,8

DKK mio.	31.1.25	31.1.24
Kapitalandele i joint ventures	19,4	18,3
Grunde	39,9	47,4
Balancesum	72,6	81,9
Egenkapitalbinding	58,0	62,2

Kapitalandele i joint ventures omfatter koncernens ejerandele i arealer på Østre Havn i Aalborg og SporbyenScandia i Randers. De tilbageværende byggeretter på Østre Havn og i Sporbyen er til salg, primært via mæglere, og der pågår aktuelt flere drøftelser med potentielle investorer hertil.

Nedenfor er de tilbageværende grunde oplistet.

	Bogført værdi 31.1.25	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. Til salg via mægler.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	3,4	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	39,9	

FORVENTNINGER TIL 2025/26 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

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

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 renteudvikling, lønudvikling m.v. – alt sammen faktorer, der kan påvirke forbrugernes rådighedsbeløb og købelyst.

Restaktiviteter

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

Ledelsen ønsker at afhænde aktiverne i restaktiviteter snarest muligt. Den væsentligste del af grundene er værdiansat til forventet nettorealiseringsværdi, og der er således 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) for 2024/25 udgør DKK 3,2 mio. mod DKK 32,2 mio. året før. Årets resultat udgør DKK -63,3 mio. mod DKK -50,1 mio. i 2023/24.

Omsætning

Omsætningen er realiseret med DKK 70,4 mio. mod DKK 238,7 mio. året før. Agat Ejendomme solgte i januar 2024 det polske shoppingcenter Galeria Sandecja og koncernens retailpark i Aabenraa, og omsætningen i 2023/24 var således positivt påvirket af disse salg.

Projektomkostninger

Projektomkostninger er realiseret med DKK 43,5 mio. mod DKK 190,1 mio. året før. Projektomkostningerne var i 2023/24 påvirket af salg af to ejendomme, bl.a. det polske shoppingcenter Galeria Sandecja, jf. omtale under omsætning.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør DKK 0,5 mio. mod DKK -11,1 mio. året før. I bruttoresultatet indgår værdireguleringer af investeringsejendomme med netto DKK -26,4 mio. og nedskrivninger af grunde med DKK 6,0 mio.

Indtægter af kapitalandele i joint ventures

Resultat af joint ventures udgør DKK -35,5 mio. mod DKK -32,6 mio. i sammenligningsåret. Resultatet for 2024/25 er påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK -39,2 mio. mod DKK -31,0 mio. året før.

Omkostninger

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 17,0 mio. mod DKK 19,6 mio. i 2023/24. Ledelsen har fortsat fokus på at reducere omkostningerne i koncernen i takt med, at forretningsomfanget reduceres.

Nettofinansieringsudgifter

Nettofinansieringsudgifterne udgør i 2024/25 DKK 7,2 mio. mod en indtægt på DKK 14,0 mio. året før.

I 2023/24 indgår en kursgevinst på gæld til kreditinstitutter på DKK 17,5 mio. og DKK 11,8 mio. i akkumulerede kursreguleringer (indtægt) reklassificeret fra egenkapital til drift.

Nettofinansieringsudgifterne i øvrigt er faldet i forhold til året før, bl.a. som en konsekvens af salg af selskabets polske shoppingcenter ultimo januar 2024.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat er en udgift på DKK 4,1 mio. på baggrund af et koncernresultat på DKK -59,2 mio. svarende til en effektiv skatteprocent på -6,9 %. Skat af årets resultat udgøres af en ændring i værdien af det danske skatteaktiv. Der indregnes ikke værdi af udenlandske skatteaktiver.

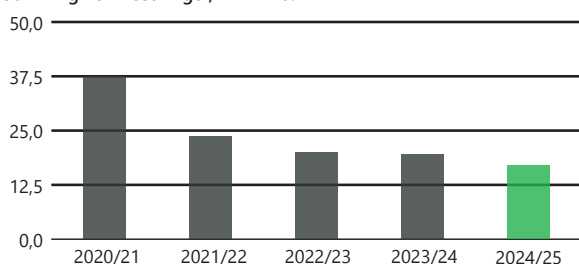
BALANCE

Balancen udgør pr. 31. januar 2025 DKK 771,1 mio. mod DKK 868,1 mio. pr. 31. januar 2024. Ejendomsporteføljen udgør 90,6 % af koncernens balance, mens restaktiviteter udgør 9,4 %.

Investeringssejendomme

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 558,4 mio. mod DKK 412,0 mio. pr. 31. januar 2024. Ledelsens valgte i 2. kvartal 2024/25 at reklassificere koncernens outletcenter Outlet Arena Moravia i Tjekkiet og en mindre

Udvikling i omkostninger, DKK mio.



udlejningsejendom i Danmark fra Færdigopførte ejendomme og grunde til Investeringssejendomme, idet det var og fortsat er ledelsens vurdering, at ejendommene opfylder kriterierne herfor i IAS 40, Investeringssejendomme. Reklassifikationen medførte en tilgang til investeringssejendomme i 2. kvartal 2024/25 på DKK 176,4 mio. Årets værdireguleringer af investeringssejendomme udgør netto DKK -26,4 mio.

Kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2025 DKK 94,4 mio. mod DKK 124,1 mio. pr. 31. januar 2024. Faldet skyldes i al væsentlighed det negative resultat i 2024/25 i joint ventures, primært som følge af negative værdireguleringer på investeringssejendomme.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver udgør DKK 11,4 mio. mod DKK 15,4 mio. pr. 31. januar 2024. De udskudte skatteaktiver vedrører alene koncernens danske aktiviteter, idet koncernens udenlandske skatteaktiver er nedskrevet til DKK 0.

Færdigopførte ejendomme og grunde

Grunderne m.v. udgør DKK 39,9 mio. mod DKK 223,4 mio. pr. 31. januar 2024. Ændringen skyldes i al væsentlighed reklassifikation af færdigopførte ejendomme i drift til investeringssejendomme, hvorefter alle koncernens færdigopførte ejendomme i drift er klassificeret som investeringssejendomme.

Indestående på deponerings- og sikringskonti

Indestående på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 15,1 mio. mod DKK 18,7 mio. pr. 31. januar 2024. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger udgør DKK 18,8 mio. mod DKK 41,0 mio. pr. 31. januar 2024. Gæld til kreditinstitutter er i årets løb nedbragt med DKK 21,3 mio. Koncernens likviditetsreserve inklusive uudnyttede kreditfaciliteter udgør pr. 31. januar 2025 DKK 37,9 mio.

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør DKK 267,3 mio. mod DKK 332,3 mio. pr. 31. januar 2024. Ændringen svarer i al væsentlighed til årets resultat. Soliditeten udgør 34,7 % mod 38,3 % pr. 31. januar 2024.

Forpligtelser

Koncernens samlede forpligtelser udgør DKK 503,8 mio. mod DKK 535,8 mio. pr. 31. januar 2024. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør DKK 374,3 mio. mod DKK 369,9 mio. pr. 31. januar 2024.

PENGESTRØMME

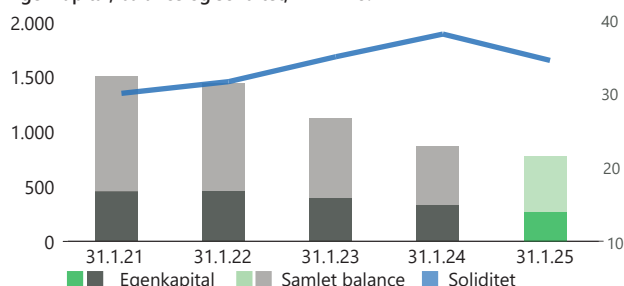
Årets pengestrømme udgør DKK -22,2 mio. mod DKK -16,2 mio. året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK 2,6 mio. mod DKK 99,7 mio. året før.

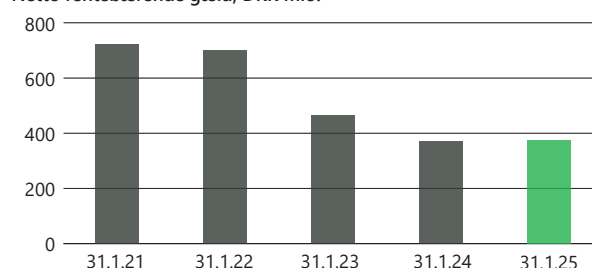
Pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør DKK 0,3 mio. mod DKK 4,0 mio. året før.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -25,1 mio., primært som følge af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter, mod DKK -119,9 mio. året før.

Egenkapital, balance og soliditet, DKK mio.



Netto rentebærende gæld, DKK mio.



MODERSELSKABET

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

Årets resultat i moderselskabet udgør for 2024/25 DKK -63,0 mio., og egenkapitalen udgør pr. 31. januar 2025 DKK 267,3 mio. svarende til egenkapitalen i koncernen.

Bortset fra ovenstående forskel i anvendt regnskabspraksis mellem moderselskab og koncern er omtalen af de generelle forhold for koncernen 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 2025 udgør soliditeten 34,7 %.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

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



Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

MARKEDSFORHOLD

INVESTERINGSMARKEDET, RETAIL-SEGMENTET

Den fortsatte geopolitiske usikkerhed samt følgevirkningerne af markante renteforhøjelser, der blev besluttet som et led i bestræbelserne på at reducere inflationen, betød, at investeringsaktiviteten også i 2024 var relativ lav, men dog højere end i 2023.

Det højere renteniveau, mere forsigtighed hos kreditinstitutterne og øget usikkerhed i markedet har medført, at investorernes afkastkrav er steget, særligt i relation til shoppingcentre, hvor der ses meget få transaktioner i markedet.

Ejere af shoppingcentre har – i stedet for at købe nyt – investeret både tid og penge i at sikre det rigtige butiksmiks i centrene og i både 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.

Det forventes, at investorer 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 2025 i forhold til 2024.

Risikoen ved investering i shoppingcentre vurderes generelt at være større end ved f.eks. investering i boligejendomme, hvilket medfører, at investorerne ved investering i butiksejendomme kan opnå et højere afkast af sin investering end ved f.eks. investering i bolig- og kontorejendomme. Det forventes dog, at efterspørgslen efter shoppingcentre også vil være begrænset i 2025 på trods af, at afkastene er steget det seneste år.

UDLEJNING AF EJENDOMSPORTEFØLJEN

Agat Ejendommens ejendomsportefølje består primært 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 optimering af 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 aktuelle geopolitiske usikkerhed har sammen med et højere pris- og renteniveau igennem mange måneder medført en lav forbrugertillid, som medfører, at nogle forbrugere holder igen med forbruget, og at nogle lejere i detailhandlen derfor har det svært, mens mange andre alligevel klarer sig fint.

Det er afgørende, at der investeres i centrene for kontinuerligt at kunne leve op til det, som kunderne efterspørger. Forbrugere 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.

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 styrket 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 samfundsøkonomien, 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 lejes 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. Den væsentligste del af disse grunde er nedskrevet til forventet nettorealisationsværdi, 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 aktionærerne 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

En del af koncernens rentebærende gæld er variabelt forrentet. Dette betyder, at stigende renter vil øge koncernens renteomkostninger og dermed påvirke koncernens driftsresultater negativt. En renteændring 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 1,3 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.

I et marked med lav investeringsaktivitet, bliver det vanskeligere at fastsætte det skønnede afkastkrav på de enkelte ejendomme, ligesom spændet for afkastkravet øges. Ledelsen har derfor indhentet eksterne vurderinger på koncernens tre største investeringsejendomme til underbygning af værdiansættelsen. De nye vurderingsrapporter viste, at der i forhold til sidste år er sket en betydelig stigning i afkastkravene for shoppingcentre i Danmark, hvilket er indregnet i værdiansættelserne pr. 31. januar 2025.

Hvis der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, herunder afkastkravet, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. januar 2025.

RISICI I FORBINDELSE MED REGNSKABSAFLÆGGELSEN

I forbindelse med ledelsens praktiske anvendelse af koncernens regnskabspraksis foretages en række væsentlige regnskabsmæssige 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 koncernregnskabets note 2, Regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

AKTIONÆRINFORMATION

AKTIEINFORMATION

Fondsbørs	Nasdaq Copenhagen
Index	SmallCap
Aktiekapital	DKK 117.783.335
Nominel stykstørrelse	DKK 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 2025 noteret til kurs DKK 1,34, svarende til en markedsværdi på DKK 157,8 mio.

EJERKREDS OG AKTIEBESIDDELSER

Antallet af navnenoterede aktionærer er faldet fra 3.859 primo regnskabsåret til 3.457 ultimo regnskabsåret. De navnenoterede aktionærer repræsenterer 90,28 % af aktiekapitalen pr. 31. januar 2025 (31.1.24: 89,39 %).

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	15,12 %
Kurt Daell og Dava Holding ApS Charlottenlund, Danmark	9,89 %

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 2024/25.

GENERALFORSAMLING

Agat Ejendomes ordinære generalforsamling afholdes den 29. april 2025, kl. 15.00 på Comwell Hvide Hus, Vesterbro 2, 9000 Aalborg.

BESTYRELSENS BEFØJELSER

Mulighed for udstedelse af nye aktier

Bestyrelsen er frem til 23. juni 2025 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. 98.153.335. Sådan kapitalforhøjelse kan ske til en kurs, der er lavere end markedskursen og kan alene ske ved kontant indbetaling. Bemyndigelsen søges fornyet og forhøjet på selskabets ordinære generalforsamling i april 2025.

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. 23.556.667. 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 juni 2020 på ny bemyndiget til på selskabets vegne at erhverve egne aktier for op til 10 % af den samlede aktiekapital for dermed at have mulighed for at optimere kapitalstrukturen i koncernen. Bemyndigelsen gælder for en periode på fem år fra beslutningen på generalforsamlingen. Bemyndigelsen søges fornyet på selskabets ordinære generalforsamling i april 2025.

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 regnskabsaflægelse 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 og projekter.

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

Finanskalender	
Ordinær generalforsamling	29. april 2025
Delårsrapport, 1. kvartal 2025/26	11. juni 2025
Delårsrapport, 1. halvår 2025/26	9. september 2025
Delårsrapport, 1.-3. kvartal 2025/26	10. december 2025

VIRKSOMHEDSLEDELSE OG BÆREDYGTIGHED

BESTYRELSEN

Bestyrelsen består aktuelt af fire medlemmer. Bestyrelsen er konstitueret med Peter Høltermænd 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 Høltermænd 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. Alle bestyrelsesmedlemmer, med en enkelt undtagelse, 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 2024/25 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/2025/03/Lovpligtig-redegoerelse-for-virksomhedsledelse-2024-25.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/lovpligtig-redegoerelse-for-samfundsansvar-2024-25>

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/lovpligtig-redegoerelse-for-dataetik-2024-25>

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 Høltermænd (bestyrelsesformand)	1963	2023	April 2025	Uafhængig
Karen Mosbech (næstformand)	1957	2019	April 2025	Uafhængig
Arne Gerlyng-Hansen	1956	2013	April 2025	Uafhængig. Ved genvalg på den ordinære generalforsamling i april 2025 vil Arne Gerlyng-Hansen blive anset som ikke uafhængig, da han på det tidspunkt har været medlem af bestyrelsen i mere end 12 år.
Robert Andersen	1965	2023	April 2025	Ikke uafhængig

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

PETER HØLTERMÆND Bestyrelsesformand

Født	1963
Indtrådt i bestyrelsen	2023
Valgperiode udløber	April 2025

Uddannelse

1994	HD (Finansiering), CBS
2000	Wallenberg Institute, Stockholm School of Economics
2007	Board Academy, Københavns Universitet
2010	Audit Committee, Københavns Universitet
2019	IMD, High Performance Boards 3
2021	CBS Board Leadership Program

Beskæftigelse

1982-1987	SDS Børsmæglerelskab A/S
1987-1996	Head of Fixed Income, Alfred Berg
1996-2021	Landecheff (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 2025

Uddannelse

1983	Arkitekt, Kunstakademiets Arkitektskole
------	---

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-	Medstifter 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

Ingen.

Ledelsesudvalg og øvrige tillidshverv

Ingen.

ARNE GERLYNG-HANSEN

Født	1956
Indtrådt i bestyrelsen	2013
Valgperiode udløber	April 2025

Uddannelse

1981	Cand.jur. fra Københavns Universitet.
1984	Advokat.

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 33 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; Palma Ejendomme 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*; Østre Havn Aalborg ApS*; Palma Ejendomme 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 2024 til 31. januar 2025 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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. februar 2024 til 31. januar 2025.

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 2024 til 31. januar 2025, med følgende filnavn: 213800A9E3DB29NTMU72-2025-01-31-da.zip, i alle henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, 25. marts 2025

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 2024 - 31. januar 2025, 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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. februar 2024 - 31. januar 2025 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 4 år frem til og med regnskabsåret 2024/25.

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 2024/25. 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 558,4 mio. pr. 31. januar 2025, jf. note 14, svarende til 72% af koncernens samlede balancesum. Koncernens andel af egenkapitalen i joint ventures, der besidder investeringsejendomme, udgør DKK 16,4 mio. pr. 31. januar 2025, 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 ejendomstype 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 revisionshandling 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 2024 til 31. januar 2025, med filnavnet 213800A9E3DB29NTMU72-2025-01-31-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 finansiell information, som kræves opmærket, med udøvelse 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

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 2024 - 31. januar 2025, med filnavnet 213800A9E3DB29NT-MU72-2025-01-31-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

Aalborg, den 25. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Højen Storgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33767

Michael Graversen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34099

Koncernregnskab

Resultatopgørelse

DKK mio.	Note	2024/25	2023/24
Nettoomsætning	4	70,4	238,7
Projektomkostninger	5	-43,5	-190,1
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		-26,4	-59,7
Bruttoresultat		0,5	-11,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	8	-35,5	-32,6
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		-35,0	-43,7
Andre eksterne omkostninger		5,3	6,5
Personaleomkostninger	6	10,7	11,9
Resultat før finansiering og afskrivninger		-51,0	-62,1
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		1,0	1,2
Resultat af primær drift		-52,0	-63,3
Finansielle indtægter	9	6,6	34,4
Finansielle omkostninger	10	-13,8	-20,4
Resultat før skat		-59,2	-49,3
Skat af årets resultat	11	4,1	0,8
Årets resultat		-63,3	-50,1

Resultat pr. aktie i DKK

Resultat pr. aktie (EPS)	12	-0,5	-0,4
--------------------------	----	------	------

Totalindkomstopgørelse

Årets resultat		-63,3	-50,1
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder		-0,1	0,8
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet		-1,5	-11,8
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0,0	-0,5
Skat af anden totalindkomst, jf. note 15		-0,1	-0,4
Årets anden totalindkomst		-1,7	-11,9
Årets totalindkomst		-65,0	-62,0

Balance

DKK mio.	Note	31.1.2025	31.1.2024
AKTIVER			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,4	0,2
Leasingaktiver		1,7	2,8
Materielle aktiver		2,1	3,0
Investerings ejendomme	14	558,4	412,0
Investerings ejendomme		558,4	412,0
Kapitalandele i joint ventures	8	36,2	44,0
Tilgodehavender hos joint ventures		56,2	77,4
Finansielle aktiver		92,4	121,4
Udsudte skatteaktiver	15	11,4	15,4
Andre langfristede aktiver		11,4	15,4
Langfristede aktiver		664,3	551,8
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Færdigopførte ejendomme og grunde	16	39,9	223,4
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		2,2	2,2
Tilgodehavender hos joint ventures		2,0	2,7
Andre tilgodehavender		4,2	3,6
Periodeafgrænsningsposter		20,6	19,7
Tilgodehavender		29,0	28,2
Andre værdipapirer og kapitalandele		4,0	5,0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti		15,1	18,7
Likvide beholdninger		18,8	41,0
Kortfristede aktiver		106,8	316,3
AKTIVER		771,1	868,1

Balance

DKK mio.	Note	31.1.2025	31.1.2024
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	17	117,8	117,8
Andre reserver	18	-34,7	-33,0
Overført resultat		184,2	247,5
Egenkapital		267,3	332,3
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter	19	447,1	404,9
Leasingforpligtelser		7,4	10,8
Langfristede forpligtelser		454,5	415,7
Kreditinstitutter	19	17,8	82,0
Leverandørgæld		9,8	14,6
Selskabsskat		0,2	0,0
Anden gæld	20	11,5	13,4
Leasingforpligtelser		3,7	3,6
Periodeafgrænsningsposter		6,3	6,5
Kortfristede forpligtelser		49,3	120,1
Forpligtelser		503,8	535,8
PASSIVER		771,1	868,1

Egenkapitaloppgørelse

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2023	117,8	-21,1	297,6	394,3
Årets resultat	0,0	0,0	-50,1	-50,1
Årets anden totalindkomst	0,0	-11,9	0,0	-11,9
Årets totalindkomst	0,0	-11,9	-50,1	-62,0
Egenkapital pr. 31. januar 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

Pengestrømsopgørelse

DKK mio.	2024/25	2023/24
Resultat af primær drift	-52,0	-63,3
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	35,5	32,6
Værdireguleringer investeringsejendomme	26,4	59,7
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1,0	1,1
Nedskrivninger færdigopførte ejendomme og grunde	6,0	37,4
Hensatte forpligtelser	0,0	-45,0
Af- og nedskrivninger af leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet	0,6	-2,9
Kursreguleringer	-0,1	-0,2
Ændringer i investeringer i ejendomme og projekter, m.v.	1,3	84,3
Ændringer i tilgodehavender	-1,6	12,3
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,0	0,8
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-2,7	-2,7
Ændring i deponerings- og sikringskonti	3,6	5,8
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-6,7	-4,8
Pengestrøm fra primær drift	11,3	115,1
Betalte renter, m.v.	-13,0	-19,9
Modtagne renter, m.v.	4,3	3,9
Betalt/modtaget selskabsskat	0,0	0,6
Pengestrøm fra driftsaktivitet	2,6	99,7
Køb af materielle anlægsaktiver	-0,3	0,0
Salg af materielle anlægsaktiver	0,1	0,0
Investering i investeringsejendomme	-3,2	-0,5
Salg af investeringsejendomme	6,8	6,5
Salg af joint ventures	0,0	0,9
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures	-3,3	-3,2
Modtaget udlodning fra joint ventures	0,2	0,3
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0,3	4,0
Nedbringelse af langfristet finansiering	-17,2	-23,3
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter	-4,1	-92,6
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-3,8	-4,0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-25,1	-119,9
Årets pengestrøm	-22,2	-16,2
Likvider, primo	41,0	57,2
Likvider, ultimo	18,8	41,0

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

INDHOLDSFORTEGNELSE, NOTER TIL KONCERNREGNSKAB

Note 1. Anvendt regnskabspraksis	36
Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	42
Note 3. Segmentoplysninger	44
Note 4. Omsætning	45
Note 5. Projektomkostninger	46
Note 6. Personaleomkostninger	46
Note 7. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer	46
Note 8. Kapitalandele i joint ventures	47
Note 9. Finansielle indtægter	49
Note 10. Finansielle omkostninger	49
Note 11. Skat af årets resultat	50
Note 12. Resultat pr. aktie i DKK	50
Note 13. Udbytte	50
Note 14. Investeringsejendomme	51
Note 15. Udskudt skat	52
Note 16. Færdigopførte ejendomme og grunde	53
Note 17. Aktiekapital	54
Note 18. Andre reserver	54
Note 19. Kreditinstitutter	55
Note 20. Anden gæld	55
Note 21. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	56
Note 22. Finansielle risici og finansielle instrumenter	57
Note 23. Transaktioner med nærtstående parter	60
Note 24. Begivenheder efter balancedagen	60
Note 25. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	60
Note 26. Koncernoversigt	61
Note 27. Ny regnskabsregulering	61

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet for 2024/25 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 korigeret.

Koncernregnskabet for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder samt nye fortolkningsbidrag, der gælder for regnskabsår, der begynder 1. februar 2024 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 præsentationsvaluta 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-webbrowsere. Årsrapporten er taget ved brug af inline eXtensibel 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 213800A9E3DB29NTMU72-2025-01-31-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 ny erhvervede, 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 salgsprovenu 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, færdigopførte ejendomme og 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 ejendomme og 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 ejendomme og 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. Koncernen indgår ikke salgsaftaler, hvor kredittiden overstiger 12 måneder, og de aftalte salgspriser justeres derfor ikke med et finansieringselement.

Projektomkostninger

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

I posten projektomkostninger indgår tillige eventuelle nedskrivninger af ejendomme og grunde, 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 salgsprisen 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 gælds metode 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 administrationsselskab for sambeskatningen. De sambeskattede selskabers samlede skat af indkomst fordeles mellem de danske sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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. I enkelte tilfælde indhentes vurderingsrapporter fra uafhængige vurderingsmænd til underbygning af de opgjorte dagsværdier.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatet under Værdiregulering investeringsejendomme, 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.

Færdigopførte ejendomme og grunde

Posten omfatter pr. 31. januar 2025 grunde i koncernens restaktiviteter. Alle grunde besiddes med henblik på videresalg.

Grunde måles til direkte medgåede omkostninger og et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. 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 nettorealisationsevne.

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 nominal 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 pensionskasser 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 nominal 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 ejendomme og grunde, 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 2024/25 er påvirket af følgende væsentlige ændringer i regnskabsmæssige skøn:

- Negative værdireguleringer, DKK -26,4 mio.
- Negative værdireguleringer vedrørende koncernens investeringsejendomme i joint ventures, DKK -39,2 mio. Beløbet indgår i Indtægter af kapitalandele i joint ventures.
- Nedskrivninger af grunde i restaktiviteter, DKK -6,0 mio. Beløbet indgår i Projektomkostninger.

De samlede værdireguleringer er foretaget primært som følge af stigende afkastkrav på koncernens ejendomme.

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.

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. I enkelte tilfælde indhentes vurderingsrapporter fra uafhængige vurderingsmænd til underbygning af de opgjorte dagsværdier.

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 2025.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør pr. 31. januar 2025 DKK 558,4 mio., svarende til ca. 72 % af koncernens balance.

Færdigopførte ejendomme og grunde

Koncernens projektbeholdning består pr. 31. januar 2025 af grunde/projekter i restaktiviteter og udgør DKK 39,9 mio., svarende til ca. 5 % af koncernens balance.

Da den væsentligste del af koncernens færdigopførte ejendomme og grunde, DKK 38,4 mio., 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 Færdigopførte ejendomme og grunde 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 2025.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. januar 2025 DKK 94,4 mio., svarende til ca. 12 % af koncernens balance.

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver indgår i balancen pr. 31. januar 2025 med DKK 11,4 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 underskudsfremførsel 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 underskudsfremførsel og sambeskatning ændres, kan værdien af skatteaktiverne være lavere end værdien opgjort pr. 31. januar 2025.

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 2025. En fuld genbeskatning vil udløse en skat på DKK 97,4 mio. pr. 31. januar 2025. 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.

Reklassifikation af færdigopførte ejendomme i drift til investeringsejendomme

Ledelsen valgte i 2. kvartal 2024/25 at reklassificere koncernens outletcenter Outlet Arena Moravia i Tjekket og en mindre udlejningsejendom i Danmark fra Færdigopførte ejendomme og grunde til Investeringsejendomme, idet det var og fortsat er ledelsens vurdering, at ejendommene opfylder kriterierne herfor i IAS 40, Investeringsejendomme. Reklassifikationen medførte en tilgang til investeringsejendomme i 2. kvartal 2024/25 på DKK 176,4 mio. Samtlige ejendomme i ejendomsporteføljen er herefter klassificeret som investeringsejendomme.

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 Tjekket og en mindre udlejningsejendom i Danmark i 2. kvartal 2024/25 er klassificeret som investeringsejendomme. I sammenligningsperioden omfatter ejendomsporteføljen koncernens danske investeringsejendomme og færdigopførte ejendomme i drift, det polske shoppingcenter Galeria Sandecja samt det tjekkiske outlet Outlet Arena Moravia i Ostrava.

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

31.1.2025	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
Nettoomsætning til eksterne kunder	66,9	3,5	70,4
Projektkomkostninger ekskl. nedskrivninger af færdigopførte ejendomme og grunde	-33,9	-3,6	-37,5
Nedskrivninger af færdigopførte ejendomme og grunde	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

31.1.2024	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
Nettoomsætning til eksterne kunder	183,1	55,6	238,7
Projektkomkostninger ekskl. nedskrivninger af færdigopførte ejendomme og grunde	-145,1	-7,6	-152,7
Nedskrivninger af færdigopførte ejendomme og grunde	-23,3	-14,1	-37,4
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	-59,7	0,0	-59,7
Bruttoresultat	-45,0	33,9	-11,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	-25,4	-7,2	-32,6
Øvrige finansielle indtægter	34,3	0,1	34,4
Finansielle omkostninger	-20,0	-0,4	-20,4
Af- og nedskrivninger	-1,0	-0,2	-1,2
Resultat før skat	-72,1	22,8	-49,3
Segmentaktiver	786,2	81,9	868,1
Kapitalandele i joint ventures	25,7	18,3	44,0
Anlægsinvesteringer *)	1,5	0,0	1,5
Segmentforpligtelser	516,1	19,7	535,8

*) Anlægsinvesteringer omfatter tilgange af materielle aktiver.

Geografiske oplysninger

Agat Ejendomme har i regnskabsåret 2024/25 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 ejendomme og grunde.

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 *)	
	2024/25	2023/24	2024/25	2023/24
Danmark	46,4	135,1	391,8	414,6
Baltikum	1,5	0,0	0,0	0,0
Polen	0,0	83,2	0,4	0,2
Tjekkiet	22,5	20,4	168,3	0,2
I alt	70,4	238,7	560,5	415,0

*) Langfristede aktiver omfatter materielle aktiver.

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

Oplysninger om væsentlige kunder

Koncernen har i 2024/25 ikke solgt ejendomme til enkeltstående kunder, hvor omsætningen på ejendommen overstiger 10 % af koncernens samlede omsætning. I regnskabsåret 2023/24 solgte koncernen 2 ejendomme til enkeltstående kunder, hvor omsætningen på projektet oversteg 10 % af koncernens samlede omsætning. Omsætningen udgjorde hhv DKK 65,5 mio. og DKK 32,4 mio

Note 4. Omsætning

	2024/25	2023/24
Salg af ejendomme og projekter	1,5	151,3
Salg af tjenesteydelser	1,5	1,4
Lejeindtægter	67,4	86,0
I alt	70,4	238,7

Omsætning i 2024/25 indregnet over tid eller på et bestemt tidspunkt:

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 ejendomme 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

2023/24:

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
Salg af ejendomme	0,0	97,9	97,9
Lejeindtægter	84,1	0,0	84,1
Salg af tjenesteydelser	1,1	0,0	1,1
Ejendomsportefølje i alt	85,2	97,9	183,1
Salg af ejendomme og projekter	0,0	53,4	53,4
Lejeindtægter	1,9	0,0	1,9
Salg af tjenesteydelser	0,3	0,0	0,3
Restaktiviteter i alt	2,2	53,4	55,6
Nettoomsætning i alt	87,4	151,3	238,7

Note 5. Projektomkostninger

	2024/25	2023/24
Projektomkostninger	37,5	152,7
Nedskrivning af færdigopførte ejendomme og grunde	6,0	37,4
Projektomkostninger i alt	43,5	190,1

Note 6. Personaleomkostninger

	2024/25	2023/24
Honorar til bestyrelse	1,2	1,4
Gager m.v. til moderselskabets direktion, jf. nedenfor	4,0	4,1
Øvrige gager	6,8	7,8
Bidragbaserede pensionsordninger	0,1	0,1
Andre omkostninger til social sikring	0,7	0,8
Øvrige personaleomkostninger	0,3	0,4
Heraf overført til fællesregnskaber på centre	-2,4	-2,7
Personaleomkostninger i alt	10,7	11,9
Gennemsnitligt antal ansatte	12	13
Antal ansatte ultimo	12	13

Gager m.v. til moderselskabets direktion:

2024/25	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

2023/24

Robert Andersen	2,5	0,1	2,6
Vivi Sørensen	1,5	0,0	1,5
Gager m.v. i alt	4,0	0,1	4,1

Direktionen har herudover sædvanlige frie goder til rådighed, herunder fri bil. Værdien heraf udgør for 2024/25 DKK 0,1-0,2 mio. pr. direktionsmedlem (2023/24: 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 pensionsselskaber.

Der er i regnskabsåret 2024/25 udgiftsført DKK 0,2 mio. til bidragbaserede pensionsordninger (2023/24: DKK 0,2 mio.).

Ingen ansatte i koncernen er omfattet af ydelsesbaserede pensionsordninger.

Note 7. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer

	2024/25	2023/24
Lovpligtig revision	0,7	0,8
Skatterådgivning	0,0	0,1
I alt	0,7	0,9

Honoraret til BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab for ikke-revisionsydelser udgør DKK 0 mio. (2023/24: DKK 0,1 mio., som vedrørte diverse skattemæssig rådgivning).

Note 8. Kapitalandele i joint ventures

I koncernbalancen måles kapitalandele i joint ventures efter den indre værdis metode og svarer til den forholdsmæssige andel af de enkelte joint ventures' regnskabsmæssige værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med tillæg af goodwill og fradrag for forholdsmæssige, interne fortjenester og tab m.v.

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
		31.1.25	31.1.24	
Kommanditaktieselskabet Østre Havn	Danmark	50 %	50 %	Restaktiviteter
SporbyenScandia P/S	Danmark	50 %	50 %	Restaktiviteter
BROEN Shopping A/S	Danmark	35 %	35 %	Ejendomsportefølje
SC Administration A/S	Danmark	45 %	45 %	Ejendomsportefølje

	31.1.2025	31.1.2024
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. februar	44,0	78,6
Tilgang i året	27,9	0,0
Udloddet udbytte i året	-0,2	-1,1
Andel af årets resultat	-34,1	-28,5
Øvrige reguleringer	-1,4	-5,0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	36,2	44,0

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 2024/25 eller akkumuleret.

	Sporbyen- Scandia P/S	Kommandit- aktieselska- bet Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væ- sentlige joint ventures	I alt
2024/25					
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	

Det gennemsnitlige antal ansatte i koncernens joint ventures udgjorde i regnskabsåret 2024/25: 6 (2023/24: 6).

Koncernregnskab

31.1.2025	- Sporbyen- Scandia P/S	Kommandit- aktieselska- bet 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 leverandør- gæld 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 sik- rings- 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

2023/24	Sporbyen- Scandia P/S	Kommandit- aktieselska- bet Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væ- sentlige joint ventures	I alt
Ejerandel	50 %	50 %	35 %		
Totalindkomstopgørelse					
Omsætning	0,0	0,6	56,8		
Værdiregulering investeringsejendomme	0,0	0,0	-88,5		
Finansielle udgifter	2,8	0,1	27,2		
Skat af årets resultat	0,0	0,0	5,3		
Årets resultat	-3,6	-1,0	-75,5	0,4	
Totalindkomst i alt	-3,6	-1,0	-75,5	0,4	
Koncernens andel af årets resultat	-1,8	-0,5	-26,4	0,2	-28,5
Koncernreguleringer (avancer/tab m.v. ved salg af joint ventures)	-5,0	0,0	0,0	0,9	-4,1
Indtægter af kapitalandele i joint ventures i alt	-6,8	-0,5	-26,4	1,1	-32,6
Koncernens andel af årets totalindkomst	-6,8	-0,5	-26,4	1,1	-32,6
Modtaget udbytte	0,0	0,0	0,0	1,1	

Koncernregnskab

31.1.2024	Sporbyen- Scandia P/S	Kommandit- aktieselska- bet Østre Havn	BROEN Shopping A/S	Ikke-væ- sentlige joint ventures	I alt
Balance					
Langfristede aktiver	0,0	0,0	675,0	0,0	
Kortfristede aktiver	77,2	22,3	0,3	0,8	
Langfristede forpligtelser undtagen leverandør- gæld og hensatte forpligtelser	0,0	0,0	547,9	0,0	
Kortfristede forpligtelser undtagen leverandørgæld og hensatte forpligtelser	33,4	1,7	46,8	0,0	
Langfristede forpligtelser	0,0	6,0	548,0	0,0	
Kortfristede forpligtelser	45,7	1,9	55,1	0,0	
Likvide beholdninger og indeståender på sik- rings- og deponeringskonti	6,2	2,7	0,1	0,0	
Egenkapital	31,5	14,4	72,2	0,8	
Agat Ejendommens andel af egenkapital	15,7	7,2	25,3	0,4	48,6
Koncernreguleringer m.v.	-6,9	2,3	0,0	0,0	-4,6
Kapitalandele i joint ventures	8,8	9,5	25,3	0,4	44,0

Note 9. Finansielle indtægter

	2024/25	2023/24
Renter, likvider, m.v.	0,7	0,4
Renteindtægter fra joint ventures	3,6	3,4
Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris	4,3	3,8
Valutakursgevinster, reklassificeret fra egenkapital via anden totalindkomst	1,5	11,8
Gevinst på kreditinstitutgæld	0,8	18,8
Finansielle indtægter i alt	6,6	34,4

Note 10. Finansielle omkostninger

	2024/25	2023/24
Renteomkostninger til kreditinstitutter	12,2	18,8
Øvrige renteomkostninger	0,0	0,1
Renteomkostninger vedrørende leasingforpligtelser	0,5	0,6
Øvrige finansieringsomkostninger	0,1	0,2
Renter på finansielle forpligtelser målt til amortiseret kostpris	12,8	19,7
Valutakurstab og kurstab værdipapirer	1,0	0,7
Finansielle omkostninger i alt	13,8	20,4

Note 11. Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
Aktuel skat	0,2	0,0
Ændring i udskudt skat	3,9	0,8
Skat af årets resultat	4,1	0,8
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet skat ved dansk skatteprocent på 22 % (2023/24: 22 %)	-13,0	-10,8
Afvigelse skatteprocent i udenlandske dattervirksomheder	0,3	-0,9
Skatteeffekt af:		
Ikke-skattepligtige indtægter/udgifter	4,6	55,5
Tab af underskud nedskrevet tidligere år	4,7	10,6
Ændring i nedskrivning af skatteaktiver, inkl. tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger vedrørende dette års tabte underskud	7,5	-53,6
Skat af årets resultat	4,1	0,8
Effektiv skatteprocent	-6,9 %	-1,7 %

Note 12. Resultat pr. aktie i DKK

	2024/25	2023/24
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	-0,5	-0,4
Årets resultat	-63,3	-50,1
Aktionærernes andel af årets resultat	-63,3	-50,1
Gennemsnitligt antal aktier i omløb a nom. DKK 1	117.783.335	117.783.335

Note 13. Udbytte

Der er ikke i 2024/25 udbetalt udbytte for regnskabsåret 2023/24 til selskabets aktionærer. På selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2025 foreslår bestyrelsen, at der ikke udloddes udbytte til selskabets aktionærer for regnskabsåret 2024/25.

Note 14. Investerings ejendomme

	31.1.2025	31.1.2024
Kostpris pr. 1. februar	580,1	585,9
Tilgang i perioden, overført fra projektbeholdning	176,4	0,0
Tilgang i året (eksisterende investeringsejendomme)	3,2	0,5
Afgang i året	-7,5	-6,3
Kostpris pr. 31. januar	752,2	580,1
Dagsværdiregulering pr. 1. februar	-168,1	-108,2
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-26,3	-59,4
Tilbageført dagsværdiregulering vedrørende årets afgang	0,6	-0,5
Dagsværdiregulering pr. 31. januar	-193,8	-168,1
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	558,4	412,0
Lejeindtægter, investeringsejendomme	47,8	32,0
Direkte driftsomkostninger, udlejede arealer	-9,8	-6,4
Direkte driftsomkostninger, ikke udlejede arealer	-5,3	-2,7
Nettoindtægter fra investeringsejendomme før finansielle poster og skat	32,7	22,9
<i>Afstemning til dagsværdi:</i>		
Investerings ejendomme, jf. ovenfor	558,4	412,0
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	18,9	11,9
Dagsværdi af investeringsejendomme	577,3	423,9

Investerings ejendomme:**Afkastkrav**

	Beliggenhed	Anskaffel- sesår	m ²	31.1.2025	31.1.2024
Sillebroen Shopping, Frederikssund	Danmark	2010	26.400	7,50%	6,90%
Outlet Arena Moravia, Ostrava	Tjekkiet	2018	12.750	7,75%	-
Løjligheder, Holbæk	Danmark	2020	350	5,00%	5,00%
Butiksejendom, Brønderslev	Danmark	2011	1.200	9,25%	-

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi (Dagsværdihierarki: Niveau 3). Værdiansættelsen af ejendomme er baseret på en discounted cashflow-model over en 10-årig periode, hvor de fremtidige pengestrømme tilbage-diskonteres til nutidsværdi. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af forventede lejeindtægter og driftsomkostninger og har medført værdireguleringer i regnskabsåret 2024/25 på DKK -26,4 mio. (2023/24: DKK -59,7 mio.). Der er ikke sket ændringer i de anvendte metoder for opgørelse af dagsværdier i inde-værende 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:

	Bruttoleje pr. m ² pr. år, DKK	Strukturel tomgang
2024/25		
Dansk investeringsejendom, retail	1.480	7,5%
Tjekkisk investeringsejendom, retail	1.150	7,5%
Dansk investeringsejendom, boliger	1.490	5,0%
Dansk investeringsejendom, butik	800	3,0%
2023/24		
Danske investeringsejendomme, retail	1.500	7,0%
Danske investeringsejendomme, boliger	1.476	5,0%

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 18,5 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:

	31.1.2025	31.1.2024
Inden for et år fra balancedagen	36,9	24,2
Mellem et og fem år fra balancedagen	70,3	42,0
Efter fem år fra balancedagen	13,8	7,6
I alt	121,0	73,8

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

Note 15. Udskudt skat

	31.1.2025	31.1.2024
Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser netto pr. 1. februar	15,4	16,6
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-3,9	-0,8
Årets udskudte skat indregnet i anden totalindkomst	-0,1	-0,4
Udskudte skatteaktiver/skatteforpligtelser netto pr. 31. januar	11,4	15,4
Udskudt skat vedrører:		
Andre langfristede aktiver	30,0	13,8
Kortfristede aktiver	15,4	28,4
Andet	2,5	3,5
Midlertidige forskelle	47,9	45,7
Værdi af skattemæssige underskud	233,6	239,6
Nedskrivning af skatteaktiver	-270,1	-269,9
I alt	11,4	15,4
Udskudt skat er indregnet i balancen således:		
Udskudte skatteaktiver	11,4	15,4
Udskudte skatteaktiver der ikke er indregnet i balancen:		
Værdi af skattemæssige underskud	233,6	239,6
Andre langfristede aktiver	28,1	10,1
Kortfristede aktiver	8,3	20,1
Andet	0,1	0,1
I alt	270,1	269,9
Udskudte skatteforpligtigelser der ikke er indregnet i balancen:		
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.

31.1.2025	Udskudte skatteakti- ver/skatte- forpligtelser netto pr. 1. februar	Indregnet i resultatet	Indregnet i anden total- indkomst	Valutakurs regulering primo	Udskudte skatteakti- ver/ skattefor- pligtelser netto 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

31.1.2024	Udskudte skatteakti- ver/skatte- forpligtelser netto pr. 1. februar	Indregnet i resultatet	Indregnet i anden total- indkomst	Valutakurs regulering primo	Udskudte skatteakti- ver/ skattefor- pligtelser netto pr. 31. januar
Materielle aktiver	0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0
Andre langfristede aktiver	31,4	-19,4	-0,4	2,2	13,8
Kortfristede aktiver	37,5	-10,8	0,0	1,7	28,4
Hensatte forpligtelser/andet	15,1	-11,7	0,0	0,1	3,5
Midlertidige forskelle	84,1	-42,0	-0,4	4,0	45,7
Værdi af skattemæssige underskud	251,1	-12,4	0,0	0,9	239,6
Nedskrivning af skatteaktiver	-318,6	53,6	0,0	-4,9	-269,9
I alt	16,6	-0,8	-0,4	0,0	15,4
Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst:					
Skat af valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder					-0,4
I alt					-0,4

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. Færdigopførte ejendomme og grunde

	31.1.2025	31.1.2024
Færdigopførte ejendomme og grunde, kostpris	211,5	480,4
Nedskrivninger	-171,6	-257,0
Færdigopførte ejendomme og grunde i alt	39,9	223,4
<i>Der specificeres således:</i>		
Ejendomsporterfølje	0,0	176,0
Grunde (restaktiviteter)	39,9	47,4
Færdigopførte ejendomme og grunde i alt	39,9	223,4

Bogført værdi af færdigopførte ejendomme og grunde nedskrevet til forventet nettorealisationsværdi udgør DKK 38,4 mio. (2023/24: DKK 222,0 mio. hvoraf DKK 46,0 mio. vedrører restaktiviteter).

Ledelsen har i 2. kvartal 2024/25 reklassificeret koncernens outletcenter Outlet Arena Moravia i Tjekkiet og en mindre udlejningsejendom i Danmark fra Færdigopførte ejendomme og grunde til Investeringssejendomme, idet det er ledelsens vurdering, at ejendommene opfylder kriterierne herfor i IAS 40, Investeringssejendomme. Samtlige ejendomme i ejendomsporteføljen er herefter klassificeret som investeringssejendomme.

Note 17. Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 117.783.335 stk. aktier a DKK 1. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

	31.1.2025	31.1.2024
Antal aktier pr. 1. februar	117.783.335	117.783.335
Antal aktier pr. 31. januar	117.783.335	117.783.335

Koncernen har hverken i regnskabsåret 2024/25 eller sammenligningsåret ejet egne aktier.

Note 18. Andre reserver

	Reserve for værdireg. af sikringsin- strumenter	Reserve for valutakursre- guleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2023	-2,2	-18,9	-21,1
<i>Anden totalindkomst:</i>			
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	0,8	0,8
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	-11,8	-11,8
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-0,5	0,0	-0,5
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	-0,4	-0,4
Andre reserver pr. 31. januar 2024	-2,7	-30,3	-33,0
<i>Anden totalindkomst:</i>			
Valutakursregulering, udenlandske virksomheder	0,0	-0,1	-0,1
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	-1,5	-1,5
Udskudt skat af anden totalindkomst	0,0	-0,1	-0,1
Andre reserver pr. 31. januar 2025	-2,7	-32,0	-34,7

Reserve for værdiregulering af sikringsinstrumenter indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af indgåede renteafdækningsforretninger 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 kurssikrer 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

	31.1.2025	31.1.2024
Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	447,1	404,9
Kortfristede gældsforpligtelser	17,8	82,0
Gæld til kreditinstitutter i alt	464,9	486,9
Dagsværdi	464,0	484,3
Regnskabsmæssig værdi	464,9	486,9

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	
			2024/25	2023/24	2024/25	2023/24	2024/25	2023/24
DKK	2051	variabel	4,6 - 5,1 %	2,4 - 5,9 %	3,0	5,3	3,0	5,3
DKK	Juni 2028	fast	2 %	2 %	399,0	414,0	398,8	413,0
DKK	2051	fast	1,8-2,1 %	1,8 %	2,7	5,7	2,0	4,1
EUR	Juni 2026	variabel	5,3 - 6,6 %	3,9 - 6,7 %	60,2	61,9	60,2	61,9
I alt					464,9	486,9	464,0	484,3

På gæld for DKK 5,7 mio. (31.1.24: DKK 11,0) er der krav om, at der i det pågældende datterselskab til enhver tid opret- holdes en egenfinansiering på 20 %.

På gæld for DKK 60,2 mio. (31.1.24: DKK 61,9 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 2024/25 eller sammenligningsåret haft brud på covenants.

	31.1.2025	31.1.2024
Det samlede fald, DKK 22,0 mio., i gæld til kreditinstitutter (2023/24: DKK 134,4 mio.) er indregnet i penge- strømsopgørelsen således:		
Afdrag/optagelse kreditinstitutgæld, netto	21,3	115,9
Kursreguleringer	-0,1	-0,3
Gevinst på kreditinstitutgæld	0,8	18,8
I alt	22,0	134,4

Note 20. Anden gæld

	31.1.2025	31.1.2024
Medarbejderrelateret gæld	0,1	0,8
Feriepengeforpligtelser	1,0	0,9
Afledte finansielle instrumenter (sikringsinstrumenter)	0,4	0,4
Øvrig gæld	10,0	11,3
Anden gæld i alt	11,5	13,4
Fordelt således under forpligtelser:		
Kortfristede forpligtelser	11,5	13,4
Anden gæld i alt	11,5	13,4

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

Feriepengeforpligtelser repræsenterer koncernens forpligtelse til at udbetale løn i ferieperioder, som medarbejderne pr. balancedagen har opjent 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

	31.1.2025	31.1.2024
Kautions- og garantiforpligtelse for joint ventures	16,5	16,9
Regnskabsmæssig værdi af færdigopførte ejendomme og grunde stillet til sikkerhed for kreditinstitutter	1,5	177,4
Regnskabsmæssig værdi af indeståender på sikringskonti m.v., kapitalandele og investeringsejendomme som er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter m.fl.	584,1	439,5

Tal i parentes nedenfor er sammenligningstal for 2023/24.

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

Færdigopførte ejendomme og grunde i koncernen udgør DKK 39,9 mio. (DKK 223,4 mio.), hvoraf DKK 1,5 mio. (DKK 177,4 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 584,1 mio. (DKK 439,5 mio.), består af afgivet sikkerhed i sikringskonti m.v. DKK 15,1 mio. (DKK 18,7 mio.), investeringsejendomme DKK 558,4 mio. (DKK 412,0 mio.), tilgodehavender DKK 0,2 mio. (DKK 0 mio.) og kapitalandele i joint ventures, DKK 10,4 mio. (DKK 8,8 mio.).

Agat Ejendomme har indgået entreprisekontrakter til renovering af ejendomme. Den totale resterende entreprisenum udgør DKK 1,8 mio. (DKK 0 mio.)

Der er ydet sædvanlige arbejdsgarantier vedrørende udførte byggearbejder. Garantierne er ydet via kautionsforsikrings-selskab. 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 afvigelse.

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 2025 udgør soliditeten 34,7 %.

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 selskabets långivere.

Det er i forbindelse med refinansiering og forlængelse af lånet i Silkeborg 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 2024/25 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 kapitalfrebringelse og placering af over-skudslikviditet.

Kategorier af finansielle instrumenter

	31.1.2025	31.1.2024
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2,2	2,2
Tilgodehavender hos joint ventures	58,2	80,1
Andre tilgodehavender	4,2	3,6
Likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti	33,9	59,7
Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris	98,5	145,6
Værdipapirer	4,0	5,0
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem resultatet	4,0	5,0
Kreditinstitutter	464,9	486,9
Leverandørgæld	9,8	14,6
Anden gæld	11,1	13,0
Leasingforpligtelser	11,1	14,4
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	496,9	528,9
Afledte finansielle instrumenter indgået i forbindelse med renteaftækninger	0,4	0,4
Sikringsinstrumenter der måles til dagsværdi	0,4	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 salgsvaluta, foretages en konkret vurdering af, hvorvidt der skal indgås terminsforretninger eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisiko. Koncernen har hverken i regnskabsåret 2024/25 eller sammenligningsåret indgået terminsforretninger eller andre finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici.

Renterisici

Knap 14 % af koncernens rentebærende gæld er variabelt forrentet. Koncernen har pr. 31. januar 2025 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 korttidslividitetsbudgetter 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 nettorealisationseværdi udgør DKK 0,2 mio. (31.1.24: DKK 0,1 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 2024/25 eller sammenligningsåret foretaget nedskrivninger på øvrige finansielle aktiver.

Valutarisici vedrørende indregnede aktiver og forpligtelser

	Likvider, deponeringskonti og værdipapirer	Tilgodehavender	Gældsforpligtelser	Usikret netto position
2024/25				
EUR	0,1	0,0	0,0	0,1
PLN	0,1	0,8	-0,6	0,3
CZK	0,7	8,4	-3,5	5,6
31.1.2025	0,9	9,2	-4,1	6,0
2023/24				
EUR	0,1	0,0	0,0	0,1
PLN	3,2	0,8	-0,6	3,4
CZK	0,9	8,3	-5,8	3,4
31.1.2024	4,2	9,1	-6,4	6,9
Egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving			2024/25	2023/24
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs			0,0	0,0
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs			-0,4	-0,3
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs			0,0	-0,3

Resultatets følsomhed overfor valutakursudsving	2024/25	2023/24
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	0,0	0,0
Indvirkning hvis CZK-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-0,4	-0,3
Indvirkning hvis PLN-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	0,0	-0,3

Koncernens valutaeksponering relaterer sig til EUR, 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 revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

2024/25	Revurderings-/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	

2023/24	Revurderings-/forfaldstidspunkt			I alt	Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år	> 5 år		
Andre værdipapirer og kapitalandele, kortfristede	5,0	0,0	0,0	5,0	0 %
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2,2	0,0	0,0	2,2	0 %
Tilgodehavender hos joint ventures	2,7	77,4	0,0	80,1	0 - 9 %
Andre tilgodehavender	3,6	0,0	0,0	3,6	0 %
Indeståender hos kreditinstitutter (likvide beholdninger og deponerings- og sikringskonti)	59,7	0,0	0,0	59,7	0 - 2,4 %
Leverandørgæld	-14,6	0,0	0,0	-14,6	0 %
Anden gæld	-13,4	0,0	0,0	-13,4	0 %
Gæld til kreditinstitutter	-21,9	-454,8	-10,2	-486,9	1,8 - 6,7 %
Leasingforpligtelser	-3,6	-10,8	0,0	-14,4	4 %
Rentebetalinger på lån	-12,6	-15,0	-1,6	-29,2	
I alt pr. 31. januar 2024	7,1	-403,2	-11,8	-407,9	

Dagsværdien pr. 31. januar 2025 af udestående renteswaps indgået til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån udgør DKK -0,4 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 0,2 mio. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en tilsvarende positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital. For sammenligningsåret 2023/24 udgjorde rentefølsomheden ved ændring i renteniveauet på 1 % p.a. i niveauet DKK 0,1 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 Ejendomme's likviditetsreserve består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter. Koncernen gør ikke brug af Supplier Finance-arrangementer.

	31.1.2025	31.1.2024
Likviditetsreserven sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	18,8	41,0
Uudnyttede kreditfaciliteter	4,0	5,0
I alt	22,8	46,0
Deponerede midler til senere frigivelse	15,1	18,7
Likviditetsreserve i alt	37,9	64,7
	31.1.2025	31.1.2024
Koncernens netto rentebærende gæld sammensætter sig således:		
Gæld til kreditinstitutter	464,9	486,9
Tilgodehavender hos joint ventures	-56,7	-57,3
Likvider og deponeringskonti	-33,9	-59,7
Netto rentebærende gæld i alt	374,3	369,9

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.

	2024/25	2023/24
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):		
Bestyrelseshonorar	1,2	1,4
Vederlag til direktionen, jf. note 6	4,0	4,1
Joint ventures:		
Honorarindtægter	1,5	1,4
Renteindtægter	3,6	3,4
Tilgodehavender (saldo)	58,2	80,1

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 2024/25 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 25. marts 2025 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 29. april 2025.

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

Selskaberne er indarbejdet i koncernregnskabet ved fuld konsolidering.

Joint ventures

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

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. Selskabet har endnu ikke afsluttet sin analyse af indvirkningen af implementeringen af IFRS 18, som fra 1. januar 2027 erstatter den nuværende IAS 1.

Resultatopgørelse

DKK mio.	Note	2024/25	2023/24
Andre eksterne omkostninger		3,1	3,4
Personaleomkostninger	3	2,2	2,3
Resultat før finansiering og afskrivninger		-5,3	-5,7
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,2	0,2
Resultat af primær drift		-5,5	-5,9
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	-79,2	-59,9
Finansielle indtægter	6	27,5	24,3
Finansielle omkostninger	7	-1,0	-4,0
Resultat før skat		-58,2	-45,5
Skat af årets resultat	8	4,8	3,9
Årets resultat	9	-63,0	-49,4

Totalindkomstopgørelse

Årets resultat		-63,0	-49,4
Poster som kan blive omklassificeret til resultatet:			
Anden totalindkomst efter skat i tilknyttede virksomheder		-2,0	-12,6
Årets anden totalindkomst		-2,0	-12,6
Årets totalindkomst		-65,0	-62,0

Balance

DKK mio.	Note	31.1.2025	31.1.2024
AKTIVER			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Leasingaktiver		0,1	0,4
Materielle aktiver		0,1	0,4
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	110,1	0,0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		152,3	332,7
Finansielle aktiver		262,4	332,7
Langfristede aktiver		262,5	333,1
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Periodeafgrænsningsposter		0,2	0,2
Tilgodehavender		0,2	0,2
Andre værdipapirer og kapitalandele		4,0	5,0
Likvide beholdninger		7,1	0,2
Kortfristede aktiver		11,3	5,4
AKTIVER		273,8	338,5

Balance

DKK mio.	Note	31.1.2025	31.1.2024
PASSIVER			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital	10	117,8	117,8
Andre reserver	10	-35,3	-33,3
Overført resultat		184,8	247,8
Egenkapital		267,3	332,3
<i>Forpligtelser</i>			
Leasingforpligtelser		0,0	0,1
Langfristede forpligtelser		0,0	0,1
Leverandørgæld		0,6	0,7
Selskabsskat		4,8	4,0
Leasingforpligtelser		0,1	0,2
Anden gæld		1,0	1,2
Kortfristede forpligtelser		6,5	6,1
Forpligtelser		6,5	6,2
PASSIVER		273,8	338,5

Egenkapitaloppgørelse

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2023	117,8	-20,7	297,2	394,3
Årets resultat	0,0	0,0	-49,4	-49,4
Årets anden totalindkomst	0,0	-12,6	0,0	-12,6
Årets totalindkomst	0,0	-12,6	-49,4	-62,0
Egenkapital pr. 31. januar 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

Pengestrømsopgørelse

DKK mio.	2024/25	2023/24
Resultat af primær drift	-5,5	-5,9
Reguleringer for ikke-kontante poster:		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	0,2	0,2
Kursreguleringer	0,4	0,9
Ændringer i tilgodehavender	-3,4	-12,6
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-0,3	-0,2
Pengestrøm fra primær drift	-8,6	-17,6
Modtagne renter m.v.	19,6	23,4
Betalt/modtaget selskabsskat	-4,0	-5,6
Pengestrøm fra driftsaktivitet	7,0	0,2
Kursgevinst på finansielle aktiver	7,5	0,0
Investering i kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-7,5	0,0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0,0	0,0
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser	-0,1	-0,1
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-0,1	-0,1
Årets pengestrøm	6,9	0,1
Likvider, primo	0,2	0,1
Likvider, ultimo	7,1	0,2

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af moderselskabsregnskabet alene.

INDHOLDSFRTEGNELSE, NOTER TIL MODERSELSKABSREGNSKAB

Note 1. Anvendt regnskabspraksis	68
Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	69
Note 3. Personaleomkostninger	69
Note 4. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer	69
Note 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	70
Note 6. Finansielle indtægter	70
Note 7. Finansielle omkostninger	70
Note 8. Skat af årets resultat	71
Note 9. Resultatdisponering	71
Note 10. Aktiekapital og andre reserver	71
Note 11. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	71
Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter	72
Note 13. Transaktioner med nærtstående parter	73
Note 14. Begivenheder efter balancedagen	74
Note 15. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	74

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for moderselskabet for 2024/25 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.

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.

Moderselskabsregnskabet præsenteres i mio. DKK, der er selskabets funktionelle valuta.

IMPLEMENTERING AF NYE OG ÆNDREDE STANDARDER SAMT FORTOLKNINGSBIDRAG

Moderselskabsregnskabet for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. februar 2024.

Der er med virkning fra 1. februar 2024 implementeret de nye og ændrede standarder, som træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. februar 2024 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.

STANDARDE 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 årsregnskabet for de kommende år.

TILFÆLDE HVOR MODERSELSKABETS REGNSKABSPRAKSIS AFVIGER FRA KONCERNENS

Omregning af fremmed valuta

Kursregulering 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 noteplysninger 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 TILKNYTTED E 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 2025. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2025 DKK 110,1 mio., og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. januar 2025 DKK 152,3 mio.

Note 3. Personaleomkostninger

	2024/25	2023/24
Honorar til bestyrelse	1,2	1,4
Gager m.v. til moderselskabets direktion	4,0	4,1
Øvrige gager og personaleomkostninger m.v.	0,4	0,4
Viderefaktureret via serviceaftaler	-3,4	-3,6
Personaleomkostninger i alt	2,2	2,3
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 medarbejderes grundløn til uafhængige pensionsselskaber.

Der er i regnskabsåret 2024/25 udgiftsført DKK 0,1 mio. til bidragsbaserede pensionsordninger (2023/24: DKK 0,1 mio).

Ingen ansatte i selskabet er omfattet af ydelsesbaserede pensionsordninger.

Note 4. Honorarer til generalforsamlingsvalgte revisorer

	2024/25	2023/24
Lovpligtig revision	0,4	0,4
Skatterådgivning	0,0	0,1
I alt	0,4	0,5

Note 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	31.1.2025	31.1.2024
Kostpris pr. 1. februar	2.347,3	2.347,3
Årets tilgang	207,5	0,0
Kostpris pr. 31. januar	2.554,8	2.347,3
Værdiregulering pr. 1. februar	-2.764,5	-2.692,0
Valutakursregulering	-2,0	-12,6
Årets resultat	-79,2	-59,9
Værdiregulering pr. 31. januar	-2.845,7	-2.764,5
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-290,9	-417,2
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet i balancen således:		
Finansielle aktiver	110,1	0,0
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-401,0	-417,2
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. januar	-290,9	-417,2

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

OVERSIGT OVER KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER:

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

Ovenstående er selskabets direkte ejerandele.

Note 6. Finansielle indtægter

	2024/25	2023/24
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	19,6	23,4
Finansielle indtægter fra finansielle aktiver målt til amortiseret kostpris	19,6	23,4
Kursgevinst på finansielle aktiver	7,5	0,0
Valutakursgevinster	0,4	0,9
Finansielle indtægter i alt	27,5	24,3

Note 7. Finansielle omkostninger

	2024/25	2023/24
Valutakurstab og kurstab værdipapirer	1,0	0,7
Tab på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0,0	3,3
Finansielle omkostninger i alt	1,0	4,0

Note 8. Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
Aktuel selskabsskat	4,8	4,0
Regulering for skat vedrørende tidligere regnskabsår	0,0	-0,1
Skat af årets resultat	4,8	3,9
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet skat ved dansk skatteprocent på 22 % (2023/24: 22 %)	-12,8	-10,0
Regulering vedrørende tidligere regnskabsår	0,0	-0,1
Skatteeffekt af:		
Ikke fradragsberettigede omkostninger/ikke skattepligtige indtægter	17,6	14,0
Skat af årets resultat	4,8	3,9

Note 9. Resultatdisponering

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

Note 10. Aktiekapital og andre reserver

AKTIEKAPITAL

Der henvises til note 17 i koncernregnskabet.

ANDRE RESERVER

	Reserve for valutakursregul. m.m. i dattervirksomheder	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2023	-20,7	-20,7
Anden totalindkomst:		
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder	-12,6	-12,6
Andre reserver pr. 31. januar 2024	-33,3	-33,3
Anden totalindkomst:		
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder	-2,0	-2,0
Andre reserver pr. 31. januar 2025	-35,3	-35,3

Note 11. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

EVENTUALAKTIVER

Selskabet har ingen eventualaktiver.

EVENTUALFORPLIGTELSE OG SIKKERHEDSSTILLELSE

	31.1.2025	31.1.2024
Kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder	418,8	445,5
Kautioner og garantiforpligtelser for joint ventures	16,5	16,9

Tal i parentes nedenfor er sammenligningstal for 2023/24.

De opførte beløb for kautioner og garantiforpligtelser for tilknyttede virksomheder udgør de maksimale beløb. Dattervirksomhederne har pr. 31. januar 2025 udnyttet DKK 414,8 mio. (DKK 438,1 mio.) af kreditfaciliteterne.

Herudover har selskabet kautioneret for tilknyttede virksomheders forpligtelser i henhold til entreprisekontrakter og andre projektrelaterede 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 administrationsselskab 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 2025 DKK 0,2 mio. (DKK 0 mio.).

Note 12. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter	31.1.2025	31.1.2024
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	152,3	332,7
Likvide beholdninger	7,1	0,2
Finansielle aktiver der måles til amortiseret kostpris	159,4	332,9
Værdipapirer	4,0	5,0
Finansielle aktiver der måles til dagsværdi gennem resultatet	4,0	5,0
Leverandørgæld	0,6	0,7
Anden gæld	1,0	1,2
Leasingforpligtelser	0,1	0,3
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	1,7	2,2

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

VALUTARISICI VEDRØRENDE INDREGNEDE AKTIVER OG FORPLIGTELSE

Selskabet har ikke i regnskabsåret 2024/25 eller sammenligningsåret indgået terminkontrakter eller andre afledte finansielle instrumenter til afdækning af valutarisici i selskabet.

	Tilgodehavender	Usikret netto position
2024/25		
EUR	398,2	398,2
31. januar 2025	398,2	398,2
2023/24		
EUR	394,7	394,7
31. januar 2024	394,7	394,7
Resultatets og egenkapitalens følsomhed overfor valutakursudsving	2024/25	2023/24
Indvirkning hvis EUR-kurs var 10 % lavere end faktisk kurs	-31,1	-30,8

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 FORPLIGTELSE:

	Revurderings-/forfaldstidspunkt			Effektiv rente i %
	0 - 1 år	1 - 5 år	I alt	
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	
2023/24				
Værdipapirer	5,0	0,0	5,0	0 %
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0,0	332,7	332,7	0 - 8 %
Indeståender hos kreditinstitutter	0,2	0,0	0,2	2,4 %
Leverandørgæld	-0,7	0,0	-0,7	0 %
Leasingforpligtelser	-0,2	-0,1	-0,3	4 %
Anden gæld	-1,2	0,0	-1,2	0 %
I alt pr. 31. januar 2024	3,1	332,6	335,7	

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 medføre en indvirkning på årets resultat og egenkapital på DKK 0,1 mio. For sammenligningsåret 2023/24 ville en stigning/fald ikke medføre nogen indvirkning på årets resultat og egenkapital.

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 note 26 i koncernregnskabet.

	2024/25	2023/24
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):		
Bestyrelseshonorar	1,2	1,4
Vederlag til direktionen, jf. note 3	4,0	4,1
Joint ventures og tilknyttede virksomheder:		
Administrationshonorar til tilknyttede virksomheder (omkostning)	1,8	2,0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	19,6	23,4
Kursgevinst på finansielle aktiver	7,5	0,0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (saldo)	152,3	332,7
Omkostningsfordeling til tilknyttede virksomheder i henhold til indgåede serviceaftaler	3,4	3,6

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 (2023/24 DKK 3,3 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.