

Delårsrapport

1. halvår 2026/27



31. august 2026

Delårsrapport for perioden 1.2.2026-31.7.2026

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

CVR-nr. 24256782 • www.agat.dk

agat
ejendomme

RESUMÉ

Resultat før værdireguleringer og skat udgør for 1. halvår 2026/27 DKK 1,6 mio. mod DKK 3,9 mio. i samme periode året før.

Nettolejeindtægterne i ejendomsporteføljen udgør i 1. halvår 2026/27 DKK 21,6 mio. mod DKK 21,8 mio. i samme periode året før.

Med virkning fra 1. januar 2026 er et større lån i koncernen overgået fra en fast rente på 2 % til en variabel markedsrente, hvilket har medvirket til en stigning i nettofinansieringsudgifterne fra DKK 8,0 mio. i 1. halvår 2025/26 til nu DKK 11,0 mio. i 1. halvår 2026/27. Driften af ejendomsporteføljen er realiseret med DKK 4,6 mio. mod DKK 7,0 i samme periode året før.

Periodens værdireguleringer inkl. værdireguleringer af ejendomsporteføljen i joint ventures udgør DKK 1,3 mio. mod DKK 1,9 mio. i samme periode året før. Der er ikke ændret afkastkrav i perioden.

Periodens resultat udgør DKK 2,9 mio. mod DKK 5,8 mio. i samme periode året før.

Balancen udgør pr. 31. juli 2026 DKK 781,6 mio. mod DKK 766,1 mio. pr. 31. januar 2026. Egenkapitalen udgør DKK 270,0 mio. og svarer til en soliditet på 34,5 %. Ejendomsporteføljen udgør 88,5 % af koncernens balance.

Agat Ejendomme har i maj 2026 indgået betinget aftale om køb af CapMans 65 %-ejerandel af BROEN Shopping A/S. Købet var betinget af, at den nødvendige finansiering kunne tilvejebringes. Agat Ejendomme har den 24. juni 2026 meddelt CapMan, at finansieringsforbeholdet løftes. Købet forventes gennemført senest den 30. september 2026.

Et element i finansieringen af købet er en aktieemission med fortegningsret for selskabets nuværende aktionærer. Selskabet har oplevet stor opbakning fra både aktionærer, nye investorer og finansieringskilder i tilvejebringelsen af finansieringen, og koncernens tre største aktionærer, andre investorer og alle medlemmer af selskabets direktion og bestyrelse har afgivet forhåndstilsagn og tegningsgarantier for en aktieemission med fortegningsret for selskabets nuværende aktionærer på op til DKK 50,9 mio.

Bestyrelsen forventer senere i dag at træffe beslutning om det præcise udbud, herunder prisen på de nye aktier, tegningsforhold m.v., hvorefter udbuddet vil blive offentliggjort i markedet.

Et andet element i finansieringen forventes at blive et rentebærende obligationslignende lån på DKK 25-35 mio. Også her har selskabet oplevet stor opbakning fra aktionærer og nye investorer. Lånet er fuldttegnet med fleksibilitet, således at det endelige lånebeløb kan fastlægges, når aktieemissionen er gennemført.

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

Som et led i afviklingen af koncernens restaktiviteter er der i regnskabsperioden solgt knap 20 % af de tilbageværende byggeretsmeter i SporbyenScandia, Randers.

Koncernens største långiver med finansiering af Sillebroen Shopping i Frederikssund har imødekommet en forlængelse af løbetiden på den p.t. DKK 378 mio. store finansiering fra 30. juni 2028 til 30. juni 2031 med effekt, når købet af CapMans 65 %-ejerandel af BROEN Shopping A/S er gennemført.

Forventninger til 2026/27 og andre udsagn om fremtiden

For regnskabsåret 2026/27 forventer ledelsen fortsat et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 1-4 mio.

Resultatforventningerne fordeles således:

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

Såfremt købet af CapMans 65 %-ejerandel af BROEN Shopping A/S gennemføres som forventet ultimo september 2026, forventer ledelsen for regnskabsåret 2026/27 et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 4-7 mio. fordelt med DKK 11-13 mio. i ejendomsporteføljen og DKK -7 til -6 mio. i restaktiviteter.

Resumé

Da prisen for CapMans 65 %-ejerandel bl.a. er baseret på en pris for ejendommen, der er lavere end den seneste eksterne vurdering af centret, forventes en effektivering af handlen alt andet lige at medføre bogføring af en engangsgevinst i koncernen. En eventuel engangsgevinst vil blive opgjort på baggrund af dagsværdien af ejendommen på tidspunktet for handlens gennemførelse, hvor ledelsen vil indhente en fornyet ekstern vurderingsrapport på centret, baseret på sædvanlige værdiansættelsesprincipper.

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

Hoved- og nøgletal for koncernen

DKK mio.	1. halvår 2026/27	1. halvår 2025/26	2. kvartal 2026/27	2. kvartal 2025/26	Hele året 2025/26
Hovedtal					
Nettoomsætning	43,0	35,4	25,0	17,3	72,2
Værdiregulering investeringsejendomme, netto	1,0	1,4	0,4	0,6	-7,5
Bruttoresultat	16,7	16,6	7,3	8,7	23,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	2,7	1,8	1,9	1,1	3,0
Resultat af primær drift (EBIT)	10,8	9,9	4,9	5,5	9,4
Finansiering m.v.	-7,9	-4,1	-4,2	-2,1	-7,9
Resultat før skat	2,9	5,8	0,7	3,4	1,5
Periodens resultat	2,9	5,8	0,7	3,4	0,8
Periodens totalindkomst	3,1	5,9	0,8	3,6	-0,3
Samlet balance	781,6	768,7	-	-	766,1
Investeringsejendomme	554,3	562,7	-	-	555,6
Grunde/projekter	70,3	39,0	-	-	35,8
Egenkapital	270,0	273,1	-	-	266,9
Periodens pengestrøm	-3,0	-9,9	-2,1	-7,1	-9,6
Netto rentebærende gæld, ultimo	399,2	379,8	-	-	382,5
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (ROE)*)	2,2 %	2,1 %	-	-	0,3 %
Soliditetsgrad (egenkapital)	34,5 %	35,5 %	-	-	34,8 %
Indre værdi i DKK pr. aktie	2,3	2,3	-	-	2,3
Kurs/indre værdi (P/BV)	0,5	0,5	-	-	0,5
Antal aktier, ultimo	117.783.335	117.783.335	-	-	117.783.335
Resultat i DKK pr. aktie (EPS)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Udbytte i DKK pr. aktie	0	0	-	-	0
Børskurs i DKK pr. aktie	1,1	1,2	-	-	1,1

*) omregnet til helårsbasis.

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

For definition af nøgletal henvises til koncernens årsrapport 2025/26, note 1. Netto rentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtelser med fradrag af rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger.

STRATEGISK FOKUS

Agat Ejendomme A/S' primære aktivitet er ejerskab og drift af fem ejendomme, der langt overvejende består af shopping- og outletcentre. Ejendomsporteføljen udgør 88,5 % af koncernens balance. Koncernens restaktiviteter, som udgør 11,5 % af koncernens balance, består af koncernens øvrige aktiviteter, primært grunde, som alle ønskes afhændet snarest muligt.

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

Agat Ejendomme har igennem en periode oplyst:

- At det danske shoppingcenter BROEN Shopping, der i dag ejes i et joint venture mellem CapMan Nordic Real Estate (65 %) og Agat Ejendomme (35 %), er udbudt til salg i markedet.
- At ledelsen arbejder for, at Agat Ejendomme, hvis der bliver mulighed herfor, og prisen i øvrigt vurderes fornuftig, kan være i stand til at øge sin ejerandel i centret under forudsætning af, at den nødvendige finansiering kan tilvejebringes. En forøgelse af ejerandelen kan, bortset fra finansiering, finde sted uden at øge koncernens omkostninger.

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

Den 24. juni 2026 meddelte Agat Ejendomme, jf. selskabsmeddelelse nr. 4/2026, at finansieringsforbeholdet for køb af CapMans 65 %-ejerandel løftes, og at købet forventes gennemført senest den 30. september 2026.

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

Prisen for ejerandelen er baseret på en samlet pris for ejendommen på DKK 448 mio.

For at gennemføre købet og i øvrigt styrke koncernens likviditet forventer ledelsen at fremskaffe i niveauet DKK 80 mio. i egen- og fremmedfinansiering. Selskabet har i arbejdet hermed oplevet stor opbakning fra både aktionærer, nye investorer og finansieringskilder i tilvejebringelsen af finansieringen.

Et element i finansieringen bliver en aktieemission med fortegningsret for selskabets nuværende aktionærer, hvor koncernens tre største aktionærer, andre investorer og alle medlemmer af selskabets direktion og bestyrelse har afgivet forhåndstilsagn og tegningsgarantier for en aktieemission med fortegningsret for selskabets nuværende aktionærer på op til DKK 50,9 mio.

Bestyrelsen forventer senere i dag at træffe beslutning om det præcise udbud, herunder prisen på de nye aktier, tegningsforhold m.v., hvorefter udbuddet vil blive offentliggjort i markedet.

Et andet element i finansieringen forventes at blive et rentebærende obligationslignende lån på DKK 25-35 mio. Også her har selskabet oplevet stor opbakning fra aktionærer og nye investorer. Lånet er fuldttegnet med fleksibilitet, således at det endelige lånebeløb kan fastlægges, når aktieemissionen er gennemført.

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

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

Ledelsen har de seneste år minimum en gang årligt indhentet eksterne vurderingsrapporter på koncernens shopping- og outletcentre. Ledelsen vil i forbindelse med handlens gennemførelse indhente en fornyet ekstern vurderingsrapport på centret, baseret på sædvanlige værdiansættelsesprincipper, og engangsgevinsten vil blive opgjort på baggrund af dagsværdien af ejendommen på tidspunktet for handlens gennemførelse. Den seneste eksterne vurdering af centret udgør DKK 557 mio. og er fra primo 2026. Ledelsen har pr. 31. juli 2026 værdiansat ejendommen til DKK 555 mio. baseret på et uændret afkastkrav på 7,75 %.

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

Forlængelse af betydende finansieringsaftale vedrørende Sillebroen Shopping

Koncernens største långiver med finansiering af Sillebroen Shopping i Frederikssund har imødekommet en forlængelse af løbetiden på den p.t. DKK 378 mio. store finansiering fra 30. juni 2028 til 30. juni 2031 med effekt, når købet af CapMans 65 %-ejerandel af BROEN Shopping A/S er gennemført.

Det har siden december 2024 været aftalt med långiver, at ledelsen ikke indstiller til udlodning af udbytte i Agat Ejendomme A/S, før lånets restgæld er under DKK 300 mio. I forbindelse med den nu aftalte forlængelse af løbetiden på lånet er udbyttebegrænsningen ændret, således at Agat Ejendomme A/S har mulighed for at indstille til udlodning af udbytte, når lånets restgæld kommer under DKK 350 mio. Dette er dog betinget af, at egenkapitalen i Agat Ejendomme A/S efter udlodningen ikke kommer under DKK 300 mio., og at der samtidig betales et ekstraordinært afdrag til långiver på et beløb svarende til udbytteudlodningen. Udbyttebegrænsningen ophører, når lånets restgæld er under DKK 250 mio.

RESULTATOVERBLIK FOR 1. HALVÅR 2026/27

Resultat før værdireguleringer og skat udgør for 1. halvår 2026/27 DKK 1,6 mio. mod DKK 3,9 mio. i samme periode året før.

Periodens resultat udgør DKK 2,9 mio. mod DKK 5,8 mio. i sammenligningsperioden. Resultatet er sammensat af drift af ejendomsporteføljen på DKK 4,6 mio., værdireguleringer af ejendomsporteføljen på DKK 1,3 mio. og resultat af restaktiviteter på DKK -3,0 mio.

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

Periodens resultat før skat (DKK mio.)

5,9

Ejendomsportefølje

-3,0

Restaktiviteter

Forretningsområdernes andel af koncernbalancen

88,5%

Ejendomsportefølje

11,5%

Restaktiviteter

Egenkapitalbinding i forretningsområderne (DKK mio.)

213,5

Ejendomsportefølje

56,5

Restaktiviteter

Resultatet er fordelt som følger:

DKK mio.	Q1 2026/27	Q2 2026/27	H1 2026/27	Guidance 2026/27	H1 2025/26
Ejendomsportefølje	3,1	1,5	4,6	8-10	7,0
Restaktiviteter	-2,0	-1,0	-3,0	-7 til -6	-3,1
Resultat før værdireguleringer og skat	1,1	0,5	1,6	1-4	3,9
Værdireg. af ejendomsporteføljen, netto	1,1	0,2	1,3		1,9
Resultat før skat og før skat indeholdt i resultat af joint ventures	2,2	0,7	2,9		5,8
Skat af resultat i joint ventures	0,0	0,0	0,0		0,0
Resultat før skat	2,2	0,7	2,9		5,8

EJENDOMSPORTEFØLJE

Resultat før skat af koncernens ejendomsportefølje udgør i 1. halvår 2026/27 DKK 5,9 mio., fordelt med DKK 4,6 mio. i drift og DKK 1,3 mio. i værdireguleringer, mod DKK 8,9 mio. i samme periode året før.

Nettolejeindtægterne udgør i 1. halvår 2026/27 DKK 21,6 mio. mod DKK 21,8 mio. i samme periode året før.

Resultat før værdireguleringer, renter og skat udgør DKK 15,6 mio. mod DKK 15,0 mio. i samme periode året før.

Finansieringsudgifterne udgør DKK 11,0 mio. mod DKK 8,0 mio. i samme periode året før. Stigningen skyldes i al væsentlighed ændrede rentevilkår på finansieringen af Silkeborg Shopping. I forbindelse med en forlængelse af lånet i december 2024 blev det som tidligere oplyst aftalt, at lånet med virkning fra 1. januar 2026 overgår fra en fast rente på 2 % til en variabel markedsrente, hvilket i overensstemmelse med det forventede medfører øgede finansieringsudgifter.

Driften af ejendomsporteføljen udgør DKK 4,6 mio. mod DKK 7,0 mio. i samme periode året før. Faldet skyldes i al væsentlighed øgede finansieringsudgifter, jf. omtale ovenfor.

Periodens værdireguleringer udgør DKK 1,3 mio. mod DKK 1,9 mio. i samme periode året før. Der er ikke ændret afkastkrav i perioden.

Ejendomsporteføljen har en udlejningsgrad på 89 %. Idet porteføljen primært består af ejendomme i butikssegmentet, er der en væsentlig risikoeksponering i forhold til udviklingen i detailhandlen.

Resultat og balance

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

DKK mio.	H1 2026/27	H1 2025/26
Nettolejeindtægter	15,8	15,9
Nettolejeindtægter, JV	5,8	5,9
Samlede nettolejeindtægter, inkl. JV (NOI)	21,6	21,8
Bruttoresultat i øvrigt	0,6	-0,2
Bruttoresultat i alt, inkl. JV	22,2	21,6
Overhead-omkostninger, inkl. JV	6,6	6,6
Resultat før værdireguleringer, renter og skat (EBVIAT) *	15,6	15,0
Finansieringsudgifter, netto	-7,3	-3,9
Finansieringsudgifter, netto, JV	-3,7	-4,1
Resultat før værdireguleringer og skat (EBVAT) *	4,6	7,0
Værdireguleringer	1,0	1,4
Værdireguleringer indeholdt i resultat af joint ventures	0,3	0,5
Resultat før skat indeholdt i resultat af joint ventures	5,9	8,9
Skat indeholdt i resultat af joint ventures	0,0	0,0
Resultat før skat	5,9	8,9
DKK mio.	31.7.26	31.1.26
Balancesum	691,5	695,4
Egenkapitalbinding	213,5	207,7

Den samlede værdi af ejendommene i porteføljen udgør pr. 31. juli 2026 DKK 744,2 mio. fordelt således:

DKK mio.	31.7.26	31.1.26
Investerings ejendomme (I)	554,3	555,6
Ejendomme i joint ventures	189,9	189,6
I alt	744,2	745,2
Segmentfordeling af porteføljen:		
Shopping- og outletcentre m.v.	98,2 %	97,8 %
Retail i øvrigt	1,1 %	1,1 %
Boliger	0,7 %	1,1 %

Ejendomsporteføljen består pr. 31. juli 2026 af følgende ejendomme fordelt på i alt 73.400 m²:

Ejendom	Areal (m ²)	Ejerandel	Udlejningsgrad	Anvendt afkastkrav
Sillebroen Shopping, Frederikssund	26.400	100 %	88 %	7,50 %
BROEN Shopping, Esbjerg (joint venture)	32.800	35 %	91 %	7,75 %
Lejligheder, Smedelundsgade, Holbæk	250	100 %	100 %	5,00 %
Butiksejendom, Brønderslev	1.200	100 %	65 %	9,25 %
Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet	12.750	100 %	87 %	7,75 %

Sillebroen Shopping, Frederikssund

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

Der arbejdes med tiltag til at styrke centret, ligesom der er behov for og fokus på at forbedre udlejningssituationen i centret.

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

En nyere lokalplan giver Agat Ejendomme mulighed for at udvide ejendommen med ca. 4.000 m² boliger, og dette projekt bearbejdes p.t. med henblik på salg af byggeretterne.

BROEN Shopping, Esbjerg

Centret omfatter knap 33.000 m². De største lejere er bl.a. FØTEX, Nordisk Film, Sport24, PureGym, H&M, Kings & Queens, Burger King, Flammen, Café Vivaldi, Matas og Bahne.

I juni 2025 skete der en udskiftning af dagligvareoperatøren til en Føtex, hvilket har medvirket til, at både besøgstal og omsætningen i centret har udviklet sig positivt i 2026 i forhold til samme periode året før.

Udlejningsgraden udgør aktuelt 91 % mod 93 % ved seneste rapportering, efter at en større lejer er fraflyttet.

Der er risiko for, at den p.t. øgede tomgang i centret kan vare lidt længere end forventet. Baseret på igangværende lejer-drøftelser, er det dog ledelsens forventning, at den ekstra tomgang er midlertidig.



Sillebroen Shopping, Frederikssund

Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekkiet

Outlettet omfatter knap 13.000 m². Flere internationale brands er repræsenteret i centret, bl.a. Adidas, Puma, Tommy Hilfiger, Gant, GUESS, Skechers og Levi's, ligesom ONLY, supermarkeds kæden BILLA og en lejer med brands som Karl Lagerfeld, Diesel og Peak Performance har butikker i centret. Senest har LIDL Outlet åbnet en butik i centeret. Udlejningsgraden udgør aktuelt 87 %, efter at en større lejer er fraflyttet.

Outlettet oplever fortsat vækst i både omsætnings- og besøgstal, og marts og april måned 2026 er de bedste måneder siden åbningen i 2018, målt på de respektive måneder. De efterfølgende måneder er også forløbet tilfredsstillende. Det øgede antal besøgende er med til at øge kendskabet til outlet-konceptet og derved øge centrets tiltrækningskraft i området.

Der er fokus på at styrke udlejningssituationen.

RESTAKTIVITETER

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

Selskabets sidste kontorbyggeretter på Østre Havn i Aalborg blev solgt i regnskabsåret 2025/26. En del af købesummens betaling er aftalt udskudt, indtil yderligere forhold er på plads, heriblandt at der er opnået en endelig og upåanket lokalplan, der kan rumme købers projekt.

I SporbyenScandia, Randers er der i 1. halvår 2026/27 solgt byggeretter svarende til knap 20 % af de tilbageværende byggeretter. Bl.a. er en tidligere administrationsbygning solgt til en privat investor, som ønsker at omdanne ejendommen til boligformål. Herudover er der indgået betinget aftale om salg af bevaringsværdige ejendomme i området, ligeledes med henblik på omdannelse til boligformål.

Koncernens jordstykke i Sosnowiec, Polen, er solgt, betinget af opnåelse af byggetilladelse. Denne handel forventes effektueret i 3. kvartal 2026/27.

En endelig afregning og effektivering af handlerne vil styrke koncernens likviditet.

Resultat før skat af restaktiviteterne udgør i 1. halvår 2026/27 DKK -3,0 mio. mod DKK -3,1 mio. i samme periode året før. Resultatet er i al væsentlighed en konsekvens af, at grundene ikke genererer løbende indtjening, hvorfor omkostningerne i restaktiviteter ikke kan dækkes ind af driften fra aktiviteterne.

Balancen udgør pr. 31. juli 2026 DKK 90,1 mio. svarende til 11,5 % af koncernbalancen mod DKK 70,7 mio. pr. 31. januar 2026 svarende til 9,2 % af koncernbalancen. Stigningen skyldes i al væsentlighed, at Agat Ejendomme ejerandel i SporbyenScandia P/S pr. 1. maj 2026 er øget til 100 %, hvorefter selskabet er overgået fra regnskabsmæssig behandling som et joint venture med indregning efter den indre værdis metode til regnskabsmæssig behandling som en dattervirksomhed med fuld konsolidering.

DKK mio.	H1 2026/27	H1 2025/26
Omsætning	9,3	1,4
Bruttoresultat	-0,6	-0,3
Resultat af joint ventures (ekskl. skat)	0,2	-0,7
Omkostninger	2,0	1,9
Resultat før skat	-3,0	-3,1

DKK mio.	31.7.26	31.1.26
Kapitalandele i joint ventures	4,5	25,9
Grunde	70,3	35,8
Balancesum	90,1	70,7
Egenkapitalbinding	56,5	59,2

Kapitalandele i joint ventures omfatter pr. 31. juli 2026 alene koncernens ejerandele i Kommanditaktieselskabet Østre Havn.

Nedenfor er de tilbageværende grunde oplyst.

	Bogført værdi 31.7.26	Aktivitet
SporbyenScandia, Randers, Danmark	34,6	Omfatter arealet, hvor togfabrikken Bombardier tidligere lå. En tidligere administrationsbygning er sammen med andre byggeretter i 2. kvartal 2026/27 solgt til en privat investor, som ønsker at omdanne ejendommen til boligformål. Herudover er der indgået betinget aftale om salg af bevaringsværdige ejendomme i området, ligeledes med henblik på omdannelse til boligformål. De resterende byggeretter er til salg.
Øvrige grunde, Danmark	10,1	Omfatter 2 grunde med samlet 2-4.000 m ² byggeretter til butikker og boliger.
Grund, Bytom, Polen	15,4	Tidligere indgået betinget aftale om salg af grunden er annulleret pga. købers forhold. Ejendommen er igen til salg via mægler.
Grund, Sosnowiec, Polen	5,7	Grund til boligformål. Der er indgået betinget aftale om salg af grunden. Salget er betinget af opnåelse af byggetilladelse og forventes effektueret i 3. kvartal 2026/27.
Grund, Milgravja Street, Riga, Letland	2,2	Udbudt til salg via mægler.
Øvrige	2,3	
Restaktiviteter i alt	70,3	

FORVENTNINGER TIL 2026/27 OG ANDRE UDSAGN OM FREMTIDEN

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

Resultatforventningerne fordeles således:

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

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

Grundene i koncernens restaktiviteter genererer ingen løbende indtjening, og omkostningerne i restaktiviteterne kan derfor ikke dækkes ind af driften fra aktiviteterne. Desuden er den væsentligste del af grundene værdiansat til forventet netto-realiseringsværdi, og grundsalg i 2026/27 forventes derfor ikke at kunne forbedre indtjeningen i restaktiviteter væsentligt.

Såfremt købet af CapMans 65 %-ejerandel af BROEN Shopping A/S gennemføres som forventet ultimo september 2026, forventer ledelsen for regnskabsåret 2026/27 et koncernresultat før værdireguleringer og skat på DKK 4-7 mio. fordelt med DKK 11-13 mio. i ejendomsporteføljen og DKK -7 til -6 mio. i restaktiviteter.



BROEN Shopping, Esbjerg

Da prisen for CapMans 65 %-ejerandel bl.a. er baseret på en pris for ejendommen, der er lavere end den seneste eksterne vurdering af centret, forventes en effektivering af handlen alt andet lige at medføre bogføring af en engangsgevinst i koncernen. En eventuel engangsgevinst vil blive opgjort på baggrund af dagsværdien af ejendommen på tidspunktet for handlens gennemførelse, hvor ledelsen vil indhente en fornyet ekstern vurderingsrapport på centret, baseret på sædvanlige værdiansættelsesprincipper.

De væsentligste risici knyttet til resultatforventningerne er fortsat:

Ejendomsportefølje

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

Restaktiviteter

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

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

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



Outlet Arena Moravia, Ostrava, Tjekket

REGNSKABSBERETNING

Resultat

Resultat før værdireguleringer og skat udgør for 1. halvår 2026/27 DKK 1,6 mio. mod DKK 3,9 mio. i samme periode året før. Periodens resultat udgør DKK 2,9 mio. mod DKK 5,8 mio. i sammenligningsperioden. Resultatet er sammensat af drift af ejendomsporteføljen på DKK 4,6 mio., værdireguleringer af ejendomsporteføljen på DKK 1,3 mio. og resultat af restaktiviteter på DKK -3,0 mio.

Omsætningen er realiseret med DKK 43,0 mio. mod DKK 35,4 mio. i samme periode året før. Omsætningen består primært af lejeindtægter fra koncernens investeringsejendomme.

Bruttoresultatet udgør DKK 16,7 mio. mod DKK 16,6 mio. i samme periode året før. I bruttoresultatet indgår værdireguleringer af investeringsejendomme med DKK 1,0 mio. mod DKK 1,4 mio. i sammenligningsperioden.

Resultat af joint ventures udgør DKK 2,7 mio. mod DKK 1,8 mio. i samme periode året før. I resultatet indgår værdiregulering af investeringsejendomme med DKK 0,3 mio. mod DKK 0,5 mio. i sammenligningsperioden.

Personaleomkostninger, andre eksterne omkostninger og afskrivninger udgør DKK 8,6 mio. og er på niveau med omkostningerne i sammenligningsperioden. Ledelsen har fortsat fokus på at reducere omkostningerne i koncernen i takt med, at forretningsomfanget reduceres.

Nettofinansieringsudgifterne udgør DKK 7,9 mio. mod DKK 4,1 mio. i samme periode året før. Med virkning fra 1. januar 2026 er et større lån i koncernen overgået fra en fast rente på 2 % til en variabel markedsrente, hvilket er den væsentligste årsag til de forøgede nettofinansieringsudgifter.

Balance

Balancen udgør pr. 31. juli 2026 DKK 781,6 mio. mod DKK 766,1 mio. pr. 31. januar 2026. Ejendomsporteføljen udgør 88,5 % af koncernens balance, mens restaktiviteter udgør 11,5 %. Både balancen, fordelingen mellem ejendomsporteføljen og restaktiviteter samt soliditetsgraden er påvirket af, at Agat Ejendomme med virkning fra 1. maj 2026 har øget sin ejerandel i SporbyenScandia P/S til 100 %, hvorefter selskabet er overgået fra regnskabsmæssig behandling som joint venture med indregning efter den indre værdis metode til regnskabsmæssige behandling som et datterselskab med fuld konsolidering.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 554,3 mio. mod DKK 555,6 mio. pr. 31. januar 2026. Der er ikke ændret afkastkrav i perioden.

Nettoinvestering i og tilgodehavender hos joint ventures udgør pr. 31. juli 2026 DKK 90,1 mio. mod DKK 108,3 mio. pr. 31. januar 2026. Faldet skyldes, at SporbyenScandia P/S er udgået af nettoinvesteringen i joint ventures.

Grunde m.v. udgør DKK 70,3 mio. mod DKK 35,8 mio. pr. 31. januar 2026. Stigningen relaterer sig til SporbyenScandia P/S, der som nævnt ovenfor nu konsolideres fuld ud.

Indeståender på deponerings- og sikringskonti udgør DKK 16,4 mio. mod DKK 14,7 mio. pr. 31. januar 2026. Beløbet består primært af deponeringer, hvor betingelserne for frigivelse endnu ikke er opfyldt.

Likvide beholdninger udgør DKK 6,2 mio. mod DKK 9,2 mio. pr. 31. januar 2026. Gæld til kreditinstitutter er i perioden nedbragt med DKK 9,8 mio.

Koncernens egenkapital udgør DKK 270,0 mio. mod DKK 266,9 mio. pr. 31. januar 2026. Soliditeten udgør 34,5 % mod 34,8 % pr. 31. januar 2026.

Koncernens samlede forpligtelser udgør DKK 511,6 mio. mod DKK 499,2 mio. pr. 31. januar 2026. De samlede forpligtelser udgøres primært af gæld til kreditinstitutter og er i 2. kvartal 2026/27 øget som følge af den ændrede regnskabsmæssige behandling af SporbyenScandia P/S.

Koncernens netto rentebærende gæld udgør DKK 399,2 mio. mod DKK 382,5 mio. pr. 31. januar 2026, hvor stigningen også her primært relaterer sig til SporbyenScandia P/S.

Pengestrømme

Periodens pengestrømme udgør DKK -3,0 mio. mod DKK -9,9 mio. i samme periode året før.

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør DKK 6,6 mio. mod DKK 5,1 mio. i samme periode året før.

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør DKK -11,8 mio. mod DKK -8,8 mio. i samme periode året før, primært som følge af nedbringelse af gæld til kreditinstitutter og tilbagebetaling af leasingforpligtelser.

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. juli 2026 udgør soliditeten 34,5 %.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSPERIODENS UDLØB

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

Som omtalt foran har selskabet indgået aftale om køb af CapMans 65 %-ejerandel af BROEN Shopping A/S. Et element i finansieringen heraf er en aktieemission med fortegningsret for selskabets nuværende aktionærer. Bestyrelsen forventer senere i dag at træffe beslutning om det præcise udbud, herunder prisen på de nye aktier, tegningsforhold m.v., hvorefter udbuddet vil blive offentliggjort i markedet.

RISIKOFORHOLD

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

BESTYRELSEN

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

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

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

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

Aalborg, 31. august 2026

DIREKTIONEN

Robert Andersen
CEO

Vivi Sørensen
CFO

BESTYRELSEN

Peter Høltermand
Bestyrelsesformand

Karen Birgitte Mosbech
Næstformand

Arne Gerlyng-Hansen

Robert Andersen

Resultatopgørelse

DKK mio.	Note	1. halvår 2026/27	1. halvår 2025/26	2. kvartal 2026/27	2. kvartal 2025/26	Hele året 2025/26
Nettoomsætning	4	43,0	35,4	25,0	17,3	72,2
Projektomkostninger		-27,3	-20,2	-18,1	-9,2	-41,2
Værdiregulering, investeringsejendomme, netto		1,0	1,4	0,4	0,6	-7,5
Bruttoresultat		16,7	16,6	7,3	8,7	23,5
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		2,7	1,8	1,9	1,1	3,0
Bruttoresultat inkl. indtægter af kapitalandele i joint ventures		19,4	18,4	9,2	9,8	26,5
Andre eksterne omkostninger		2,4	2,5	1,2	1,3	5,2
Personaleomkostninger		5,7	5,5	2,9	2,8	10,8
Resultat før finansiering og afskrivninger		11,3	10,4	5,1	5,7	10,5
Af- og nedskrivninger på langfristede aktiver		0,5	0,5	0,2	0,2	1,1
Resultat af primær drift		10,8	9,9	4,9	5,5	9,4
Finansielle indtægter		2,2	1,9	1,2	0,8	5,0
Finansielle omkostninger		-10,1	-6,0	-5,4	-2,9	-12,9
Resultat før skat		2,9	5,8	0,7	3,4	1,5
Skat af periodens resultat		0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Periodens resultat		2,9	5,8	0,7	3,4	0,8

Resultat pr. aktie i DKK

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

Totalindkomstopgørelse

Periodens resultat	2,9	5,8	0,7	3,4	0,8
Poster, som kan blive omklassificeret til resultatet:					
Valutakursregulering vedrørende udenlandske virksomheder	0,1	0,0	0,1	0,0	0,2
Valutakursregulering, reklassificeret til resultatet	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,5
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,1	0,1	0,0	0,2	0,3
Skat af anden totalindkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Periodens anden totalindkomst	0,2	0,1	0,1	0,2	-1,1
Periodens totalindkomst	3,1	5,9	0,8	3,6	-0,3

Balance

DKK mio.	Note	31.7.2026	31.1.2026
Aktiver			
<i>Langfristede aktiver</i>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0,2	0,3
Leasingaktiver		0,9	1,4
Materielle aktiver		1,1	1,7
Investerings ejendomme	5	554,3	555,6
Investerings ejendomme		554,3	555,6
Kapitalandele i joint ventures		28,9	48,1
Tilgodehavender hos joint ventures		61,2	59,5
Finansielle aktiver		90,1	107,6
Udskudte skatteaktiver		10,9	10,9
Andre langfristede aktiver		10,9	10,9
Langfristede aktiver		656,4	675,8
<i>Kortfristede aktiver</i>			
Grunde og igangværende projekter		70,3	35,8
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		11,0	6,5
Tilgodehavender hos joint ventures		0,0	0,7
Andre tilgodehavender		0,8	1,2
Periodeafgrænsningsposter		16,4	18,2
Tilgodehavender		28,2	26,6
Andre værdipapirer og kapitalandele		4,1	4,0
Indeståender på deponerings- og sikringskonti	6	16,4	14,7
Likvide beholdninger	6	6,2	9,2
Kortfristede aktiver		125,2	90,3
AKTIVER		781,6	766,1

Balance

DKK mio.	Note	31.7.2026	31.1.2026
Passiver			
<i>Egenkapital</i>			
Aktiekapital		11,8	11,8
Andre reserver	7	70,4	70,2
Overført resultat		187,8	184,9
Egenkapital		270,0	266,9
<i>Forpligtelser</i>			
Kreditinstitutter		439,8	448,4
Leasingforpligtelser		2,4	4,1
Langfristede forpligtelser		442,2	452,5
Kreditinstitutter		36,5	13,3
Leverandørgæld		9,9	11,8
Selskabsskat		0,3	0,3
Anden gæld		12,9	11,2
Leasingforpligtelser		3,6	3,7
Periodeafgrænsningsposter		6,2	6,4
Kortfristede forpligtelser		69,4	46,7
Forpligtelser		511,6	499,2
PASSIVER		781,6	766,1

Egenkapitaloppgørelse

DKK mio.	Aktie- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. februar 2025	117,8	-34,7	184,2	267,3
Periodens resultat	0,0	0,0	5,8	5,8
Periodens anden totalindkomst	0,0	0,1	0,0	0,1
Periodens totalindkomst	0,0	0,1	5,8	5,9
Kapitalnedsættelse	-106,0	0,0	0,0	-106,0
Omkostninger ved kapitalnedsættelse	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Henlæggelse til særlig reserve	0,0	106,0	0,0	106,0
Egenkapital pr. 31. juli 2025	11,8	71,4	189,9	273,1
Egenkapital pr. 1. februar 2026	11,8	70,2	184,9	266,9
Periodens resultat	0,0	0,0	2,9	2,9
Periodens anden totalindkomst	0,0	0,2	0,0	0,2
Periodens totalindkomst	0,0	0,2	2,9	3,1
Egenkapital pr. 31. juli 2026	11,8	70,4	187,8	270,0

Pengestrømsopgørelse

DKK mio.	Note	1. halvår 2026/27	1. halvår 2025/26	Hele året 2025/26
Resultat af primær drift		10,8	9,9	9,4
Reguleringer for ikke-kontante poster:				
Indtægter af kapitalandele i joint ventures		-2,7	-1,8	-3,0
Værdireguleringer investeringsejendomme		-1,0	-1,4	7,5
Afskrivninger materielle anlægsaktiver		0,5	0,5	1,1
Nedskrivninger grunde og igangværende projekter		0,0	0,0	1,0
Af- og nedskrivninger af leasingaktiver indregnet i bruttoresultatet		0,2	0,3	0,3
Kursreguleringer		0,1	-0,1	0,0
Ændringer i investeringer i grunde og projekter m.v.		7,7	0,9	1,9
Ændringer i tilgodehavender		-1,5	2,1	1,3
Modtaget udlodning fra joint ventures		3,5	0,0	7,4
Ændringer i tilgodehavender hos joint ventures		0,0	-1,2	-0,6
Investering i joint ventures		0,0	0,0	-8,6
Ændring i deponerings- og sikringskonti	6	1,0	1,6	0,6
Ændringer i kreditorer og anden gæld		-2,0	0,3	0,8
Pengestrøm fra primær drift		16,6	11,1	19,1
Betalte renter m.v.		-10,0	-6,1	-12,2
Modtagne renter m.v.		0,0	0,1	0,1
Betalt/modtaget selskabsskat		0,0	0,0	-0,2
Pengestrøm fra driftsaktivitet		6,6	5,1	6,8
Investering i investeringsejendomme		-0,4	-2,9	-4,6
Investering i joint ventures		0,0	-3,5	-4,5
Køb af dattervirksomhed		-0,6	0,0	0,0
Salg af investeringsejendomme		2,9	0,0	0,0
Modtaget udlodning fra joint ventures		0,3	0,2	0,2
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		2,2	-6,2	-8,9
Nedbringelse af langfristet finansiering		-8,3	-6,3	-13,6
Optagelse af langfristet finansiering		0,0	0,0	14,9
Optagelse af projektf finansiering		0,0	2,2	0,0
Nedbringelse af projektf finansiering/afdrag kreditinstitutter		-1,5	-2,6	-4,6
Tilbagebetaling af leasingforpligtelser		-2,0	-2,0	-4,1
Omkostninger ved kapitalnedsættelse		0,0	-0,1	-0,1
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		-11,8	-8,8	-7,5
Periodens pengestrøm		-3,0	-9,9	-9,6
Likvider, primo		9,2	18,8	18,8
Likvider, ultimo		6,2	8,9	9,2

Pengestrømsopgørelsens tal kan ikke udledes af koncernregnskabet alene.

Note 1. Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

Note 2. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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

Finansielt beredskab

Koncernens nuværende rente- og afdragsforpligtelser kombineret med personaleomkostninger og andre eksterne omkostninger overstiger aktuelt de nettolejeindtægter, som koncernen likviditetsmæssigt oppebærer fra driften af ejendomsporteføljen. Selskabet vil i løbet af det kommende regnskabsår blive afhængig af, at der sker løbende 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.

Som oplyst i ledelsesberetningen forventer ledelsen senere i dag at træffe beslutning om igangsætning af en aktieemission, hvilket vil medvirke til at styrke koncernens finansielle beredskab.

Note 3. Segmentoplysninger

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

Ejendomsporteføljen omfatter koncernens investeringsejendomme.

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

DKK mio.	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
1. halvår 2026/27:			
Nettoomsætning	33,7	9,3	43,0
Værdireguleringer investeringsejendomme, netto	1,0	0,0	1,0
Bruttoresultat	17,3	-0,6	16,7
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	2,5	0,2	2,7
Omkostninger	6,6	2,0	8,6
Resultat af primær drift	13,2	-2,4	10,8
Finansieringsudgifter, netto	7,3	0,6	7,9
Resultat før skat	5,9	-3,0	2,9
Investeringsejendomme	554,3	0,0	554,3
Grunde og igangværende projekter	0,0	70,3	70,3
Segmentaktiver	691,5	90,1	781,6
Segmentforpligtelser	478,0	33,6	511,6

Koncernregnskab

	Ejendoms- portefølje	Restaktivi- teter	I alt
1. halvår 2025/26:			
Nettoomsætning	34,0	1,4	35,4
Værdireguleringer investeringsejendomme, netto	1,4	0,0	1,4
Bruttoresultat	16,9	-0,3	16,6
Indtægter af kapitalandele i joint ventures	2,5	-0,7	1,8
Omkostninger	6,6	1,9	8,5
Resultat af primær drift	12,8	-2,9	9,9
Finansieringsudgifter, netto	3,9	0,2	4,1
Resultat før skat	8,9	-3,1	5,8
Investeringsejendomme	562,7	0,0	562,7
Grunde og igangværende projekter	0,0	39,0	39,0
Segmentaktiver	698,6	70,1	768,7
Segmentforpligtelser	482,8	12,8	495,6

Note 4. Omsætning

DKK mio.	1. halvår 2026/27	1. halvår 2025/26
Lejeindtægter	34,1	34,3
Salg af tjenesteydelser	0,7	0,7
Salg af projekter og ejendomme	8,2	0,4
I alt	43,0	35,4

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

DKK mio.	Over tid	På et bestemt tidspunkt	I alt
1. halvår 2026/27:			
Lejeindtægter	33,1	0,0	33,1
Salg af tjenesteydelser	0,6	0,0	0,6
Ejendomsportefølje i alt	33,7	0,0	33,7
Salg af projekter	0,0	8,2	8,2
Lejeindtægter	1,0	0,0	1,0
Salg af tjenesteydelser	0,1	0,0	0,1
Restaktiviteter i alt	1,1	8,2	9,3
Nettoomsætning i alt	34,8	8,2	43,0
1. halvår 2025/26:			
Lejeindtægter	33,4	0,0	33,4
Salg af tjenesteydelser	0,6	0,0	0,6
Ejendomsportefølje i alt	34,0	0,0	34,0
Salg af projekter	0,0	0,4	0,4
Lejeindtægter	0,9	0,0	0,9
Salg af tjenesteydelser	0,1	0,0	0,1
Restaktiviteter i alt	1,0	0,4	1,4
Nettoomsætning i alt	35,0	0,4	35,4

Note 5. Investeringsejendomme

DKK mio.	31.7.2026	31.1.2026
Kostpris pr. 1. februar	756,9	752,2
Valutakursregulering, primo	0,2	0,1
Tilgang i perioden (eksisterende investeringsejendomme)	0,4	4,6
Afgang i perioden	-3,2	0,0
Kostpris i alt	754,3	756,9
Dagsværdiregulering pr. 1. februar	-201,3	-193,8
Periodens ændring til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	1,1	-7,5
Tilbageført dagsværdiregulering vedrørende periodens afgang	0,2	0,0
Dagsværdiregulering i alt	-200,0	-201,3
Regnskabsmæssig værdi	554,3	555,6

Note 6. Likviditetsreserver

DKK mio.	31.7.2026	31.1.2026
Likviditetsreserverne sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	6,2	9,2
Uudnyttede kreditfaciliteter	4,0	4,0
I alt	10,2	13,2
Deponerede midler til senere frigivelse	16,4	14,7
Likviditetsreserve i alt	26,6	27,9

Stigningen i deponerede midler skyldes bl.a. tilgang i forbindelse med køb af yderligere ejerandel i SporbyenScandia P/S, hvorefter selskabet regnskabsmæssigt behandles som en dattervirksomhed med fuld konsolidering. Tilgangen ved købet udgjorde DKK 2,7 mio.

Note 7. Andre reserver

DKK mio.	Særlig reserve	Reserve for værdireg. af sikringsinstrumenter	Reserve for valutakursreguleringer	I alt
Andre reserver pr. 1. februar 2025	0,0	-2,7	-32,0	-34,7
<i>Anden totalindkomst:</i>				
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,1	0,0	0,1
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,1	0,0	0,1
Henlæggelse til særlig reserve i fbm. gennemført kapitalnedsættelse	106,0	0,0	0,0	106,0
Andre reserver pr. 31. juli 2025	106,0	-2,6	-32,0	71,4
Andre reserver pr. 1. februar 2026	106,0	-2,4	-33,4	70,2
<i>Anden totalindkomst:</i>				
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	0,0	0,1	0,0	0,1
Valutakursreguleringer	0,0	0,0	0,1	0,1
Anden totalindkomst i alt	0,0	0,1	0,1	0,2
Andre reserver pr. 31. juli 2026	106,0	-2,3	-33,3	70,4

Note 8. Ændringer i eventualaktiver og eventualforpligtelser

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

Note 9. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

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

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

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

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

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

Note 10. Transaktioner med nærtstående parter

Koncernen har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Nærtstående parter omfatter følgende:

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

DKK mio.	31.7.2026	31.1.2026	31.7.2025
Bestyrelse og direktion (og disses nærtstående):			
Bestyrelseshonorar	0,8	1,2	0,6
Vederlag m.v., direktion	2,0	4,0	2,0
Joint ventures:			
Honorarindtægter	0,6	1,4	0,7
Renteindtægter	1,7	3,4	1,7
Tilgodehavender (saldo)	61,2	60,2	59,1

Der er ikke stillet sikkerheder eller garantier for mellemværender med nærtstående parter, hverken på balancedagen eller pr. 31. januar 2026. Tilgodehavender og gæld afvikles ved kontant betaling. Der er ikke realiseret tab på tilgodehavender hos nærtstående parter. Der er ikke i H1 2026/27 foretaget nedskrivninger af tilgodehavender hos nærtstående parter (H1 2025/26: DKK 0 mio.).

Note 11. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb

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

Som omtalt foran har selskabet indgået aftale om køb af CapMans 65 %-ejerandel af BROEN Shopping A/S. Et element i finansieringen heraf er en aktieemission med fortegningsret for selskabets nuværende aktionærer. Bestyrelsen forventer senere i dag at træffe beslutning om det præcise udbud, herunder prisen på de nye aktier, tegningsforhold m.v., hvorefter udbuddet vil blive offentliggjort i markedet.