

Årsrapport
1. oktober 2022 - 30. september 2023
(Selskabets 50. regnskabsår)

Investeringselskabet Luxor A/S

Investeringsselskabet
Luxor A/S
INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSESPÅTEGNING	1
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	2
BERETNING FOR INVESTERINGSSKABET LUXOR A/S	8
Selskabsoplysninger	8
Koncernens hoved- og nøgletal	9
Årets basisindtjening	10
Årets resultat	10
Forretningsområder	11
Pantebreve	11
Obligationer	13
Investeringsejendomme	13
Finansiering, kreditinstitutter	14
Realkreditlån	15
Pengestrøm og likviditet	15
Risikofaktorer	15
Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer	15
Usikkerhed ved indregning og måling	16
Udbytte	16
Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsårets afslutning	16
Forvalter af alternativ investeringsfond	16
Redegørelse for samfundsansvar	17
Politik for dataetik	17
Kapitalforhold	17
Change of control	17
God selskabsledelse	17
Bestyrelsens redegørelse for interne kontroller og risikostyring i regnskabsaflæggelsesprocessen	18
Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv	18
Redegørelse og måltal for den kønsmæssige sammensætning af selskabets ledelse	19
Nøgletaloversigt for bestyrelsessammensætningen efter årsregnskabslovens §99 b	19
Nøgletaloversigt for øvrige ledelsesniveauer	20
Aftale mellem selskabet og ledelsen	20
Udsendte selskabsmeddelelser i regnskabsåret 2022/23	20
Afholdte bestyrelsesmøder i regnskabsåret 2022/23	20
Finanskalender for regnskabsåret 2023/24	20
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023	21
BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023	22
EGENKAPITALOPGØRELSE	24
PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023	25
INDHOLDSFORTEGNELSE TIL NOTER	26

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Investeringsselskabet Luxor A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU, og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskab og årsregnskab giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat, pengestrømme og finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. december 2023

Direktion

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse

Steffen Heegaard

Casper Moltke
Formand

Michael Hedegaard Lyng

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet Luxor A/S

Revisionspåtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Investeringsselskabet Luxor A/S for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet.

Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting 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. 30.09.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til 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 revisorers 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 Investeringsselskabet Luxor A/S den 16.02.2023 for regnskabsåret 2022/23.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af årsregnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Værdiansættelse af pantebreve

Koncernens pantebreve udgør 702.885 t.kr. pr. 30. september 2023, hvori der er indeholdt en negativ regulering for kreditrisiko på nødlidende pantebreve på 11.202 t.kr.

Pantebreve måles til dagsværdi, som fastsættes på baggrund af et afkastkrav på pantebrevsporteføljen, samt fastsættelse af nødvendige korrektioner til den opgjorte dagsværdi for nødlidende pantebreve (pantebreve i restance), hvor den yderligere kreditrisiko ikke er afspejlet i afkastkravet på porteføljen.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Koncernen ejer en portefølje af investeringsejendomme, som måles til dagsværdi.

Koncernens investeringsejendomme udgør 253.600 t.kr. pr. 30. september 2023.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret model, hvor de betydelige forudsætninger er følgende:

1. fastsættelse af afkastkrav for den enkelte ejendom.
2. fastsættelse af lejeniveauer for ledige lokaler som led i opgørelsen af ejendommens forventede nettoresultat.
3. fastsættelse af nødvendige korrektioner til det forventede nettoresultat især vedrørende fradrag for forestående vedligeholdelse, herunder renovering af ledige lokaler mv.

Forholdet er behandlet således i revisionen

Vi reviderede den af ledelsen anvendte metode til måling af dagsværdien af pantebreve bl.a. baseret på vores viden om pantebrevsmarkedet.

Vi vurderede og udfordrede det fastsatte afkastkrav ved at sammenholde med markedsdata, herunder om afkastkravet tager højde for kredit- og ilikviditetsrisiko i forhold til nuværende markedssituation.

Vi gennemgik ledelsens proces for identifikation af pantebreve i restance, værdiansættelse af underliggende sikkerheder og opgørelse af nødvendige nedskrivninger for nødlidende pantebreve.

Vi testede på stikprøvebasis opgørelsen af dagsværdier samt negativ regulering for kreditrisiko, som ikke er afspejlet i den effektive rentes metode for porteføljen.

Vi fokuserede på værdiansættelse af pantebreve, fordi opgørelsen er kompleks og fastlæggelse af forudsætningen om afkastkrav på porteføljen indebærer høj grad af subjektivitet.
Der henvises til note 16 og 31.

Forholdet er behandlet således i revisionen

Vi reviderede den af ledelsen anvendte metode til måling af dagsværdien af investeringsejendomme bl.a. baseret på vores viden om ejendomsmarkedet.

Vi reviderede og udfordrede de fastsatte afkastkrav ved at sammenholde med markedsudvikling og historiske data.

Vi gennemgik ledelsens proces for fastsættelse af lejeniveauer for ledige lokaler samt nødvendige korrektioner til den opgjorte dagsværdi.

Vi testede på stikprøvebasis nøjagtigheden af de anvendte forudsætninger og data, der indgår i fastsættelse af dagsværdien.

Vi fokuserede på værdiansættelse af investeringsejendomme, fordi fastlæggelse af betydelige forudsætninger indebærer høj grad af subjektivitet.

Der henvises til note 14 og 32.

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 International Financial Reporting 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.
Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 den øverste ledelse, 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 Investeringsselskabet Luxor A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022-30.09.2023, med filnavnet 213800RPOLXUUMNKIM33-2023-09-30-DA.zip, i alle væsentlige henseender 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 al finansiel 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 01.10.2022 - 30.09.2023, med filnavnet 213800RPOLXUUMNKIM33-2023-09-30-DA.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

København, den 15.12.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Oldau Gjelstrup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10777

Michael Thorø Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823

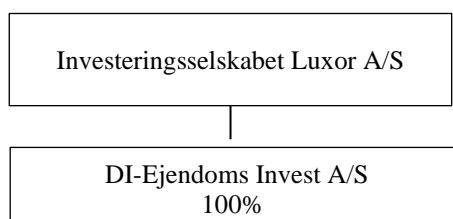
BERETNING FOR INVESTERINGSSKABET LUXOR A/S**Selskabsoplysninger****Forretning og strategi**

Selskabets hovedaktiviteter er fordelt på rentebærende værdipapirer og ejendomme, hvor der arbejdes med en fleksibel investeringsstrategi inden for en række konkrete investeringsrammer.

Selskabets overordnede målsætning er at skabe det bedst mulige langsigtede afkast til aktionærene gennem anlægsinvesteringer for egen- og fremmedkapital inden for de fastlagte rammer for risiko.

Selskabet har til hensigt at udlodde årligt udbytte til investorerne, i det omfang årets resultat og øvrige forhold tillader dette.

Investeringsselskabet Luxor A/S har i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde tilladelse til at investere i pantebreve, obligationer og ejendomme.

Koncernoversigt

E-mail: luxor@luxor.dk

Hjemmeside: www.luxor.dk

Hjemsted: København, Danmark

Bestyrelse

Casper Moltke, formand

Steffen Heegaard

Michael Hedegaard Lyng

Direktion

Jannik Rolf Larsen, adm. direktør

Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Weidekampsgade 6, 2300 København S.

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 29. januar 2024 kl. 16.00 på Hotel Kong Arthur - Nørresøgade 11, 1370 København K.

Forslag, som aktionærer ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være anmeldt skriftligt for bestyrelsen senest 6 uger før generalforsamlingens afholdelse. Det vil sige senest den 18. december 2023.

Koncernens hoved- og nøgletalOKTOBER - SEPTEMBER

<u>Millioner kroner</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	4. kvrt. <u>2022/23</u>	4. kvrt. <u>2021/22</u>
<u>Hovedtal</u>							
Indtægter.....	85,8	121,3	105,2	85,9	81,6	13,0	-1,4
Bruttoindtjening.....	80,4	114,6	99,0	75,7	69,0	11,6	-3,7
Finansieringsomkostninger.....	23,3	-39,9	4,2	11,6	32,8	4,3	-12,3
Resultat før skat.....	39,7	137,7	77,1	46,3	19,7	3,0	3,8
Resultat.....	30,6	107,8	59,4	36,0	15,3	2,1	2,6
Totalindkomst.....	30,7	112,7	59,4	36,0	15,3	2,1	7,5
Basisindtjening*.....	45,2	52,4	57,6	42,4	29,0	11,0	12,1
Langfristede aktiver.....	1.014,5	1.001,7	919,3	894,9	890,5	1.014,5	1.001,7
Kortfristede aktiver.....	7,7	17,3	17,4	17,5	17,8	7,7	17,3
Aktiver i alt.....	1.022,2	1.019,0	936,7	912,4	908,3	1.022,2	1.019,0
Investering i materielle anlægsaktiver...	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egenkapital.....	436,6	456,0	393,3	358,9	345,8	436,6	456,0
Langfristede forpligtelser.....	117,6	112,6	118,7	125,4	116,8	117,6	112,6
Kortfristede forpligtelser.....	468,0	450,4	424,7	428,1	445,7	468,0	450,4
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	50,0	50,0	50,0	25,0	23,0	50,0	50,0
<u>Nøgletal</u>							
<u>Værdier pr. 100 kr. aktie</u>							
Indtjening pr. aktie (kr.) (EPS).....	30,65	107,78	59,42	36,03	15,26	2,12	2,61
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kr.)..	436,64	455,99	393,28	358,86	345,83	436,64	455,99
Egenkapitalforrentning i procent p.a.	6,87	25,38	15,80	10,22	4,36	1,94	2,30
Egenkapitalandel i procent.....	42,71	44,75	41,99	39,33	38,07	42,71	44,75
Finansiell gearing.....	1,22	1,10	1,25	1,41	1,50	1,22	1,10
Udbytte pr. aktie (kr.) **.....	50,00	50,00	50,00	25,00	23,00	50,00	50,00
<u>Aktiekapital</u>							
Nom. aktiekapital ultimo (mio. kr.).....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal cirkulerende aktier (mio. kr.).....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fondsbørsens officielle kurs pr. 100 kr. aktie							
Laveste.....	585	560	424	334	402	585	735
Højeste.....	925	935	590	484	555	690	925
Ultimo.....	600	880	560	434	416	600	880
Omsætning på fondsbørsen, stk.....	20.260	24.826	21.273	14.057	11.104	2.845	3.800
Noteret på fondsbørsen, stk.....	825.000	825.000	825.000	825.000	825.000	825.000	825.000

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med nøgletalsdefinitionerne bagerst i årsrapporten. Resultat og udvandet resultat pr. aktie er i overensstemmelse med IAS 33.

* jf. note 3

** Beregnet på baggrund af forslag til udlodning af udbytte.

Årets basisindtjening

Koncernens basisindtjening for regnskabsåret 2022/23 er kr. 45,2 mio. (kr. 52,4 mio.), hvilket er på niveau med den seneste udmelding om en basisindtjening i niveauet kr. 44,0 mio. i selskabsmeddelelse nr. 8, 2022/23 af 24. august 2023.

Regnskabsårets basisindtjening er højere end det oprindeligt forventede niveau for basisindtjeningen på kr. 38,0 mio. i årsrapporten for 2021/22. Den højere basisindtjening på kr. 7,2 mio. skyldes primært:

- kr. 4,5 mio. fra forøgede finansieringsindtægter
- kr. 6,4 mio. fra et bedre forløb for nettotab/-gevinst på pantebreve primært som følge af lavere tab og hensættelser
- kr. -3,7 mio. fra forøgede finansieringsomkostninger, der primært vedrører renteomkostninger fra den del af gælden til kreditinstitut, der ikke er afdækket med renteswaps.

Ændringen i basisindtjeningen i forhold til sidste års basisindtjening på kr. 52,4 mio. skyldes primært:

- kr. -1,9 mio. fra lavere finansieringsindtægter
- kr. -5,4 mio. fra forøgede finansieringsomkostninger, der primært vedrører renteomkostninger fra ikke renteafdækket gæld til kreditinstitutter.

Årets basisindtjening er selskabets kerneforretning fratrukket årets driftsomkostninger. Basisindtjeningen er opgjort som årets regnskabsmæssige resultat før skat reguleret for dagsværdireguleringer på finansielle aktiver, investeringsejendomme, renteswaps og realkreditlån.

Opgørelse af årets basisindtjening fremgår af note 3, og en specifikation af forskellen mellem årets resultat og basisindtjening fremgår nedenfor.

Årets resultat

Årets resultat før skat er kr. 39,7 mio. (kr. 137,7 mio.), og årets resultat efter skat er kr. 30,6 mio. (kr. 107,8 mio.).

Årets resultat før skat er kr. 5,5 mio. lavere end basisindtjeningen, hvilket primært skyldes:

- kr. -0,4 mio. fra dagsværdireguleringer af finansielle aktiver.
- kr. -2,3 mio. fra dagsværdireguleringer af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter samt omkostninger til optagelse af realkreditlån
- kr. -2,8 mio. fra dagsværdireguleringer af koncernens investeringsejendomme.

Ændringen i årets resultat før skat i forhold til sidste års resultat på kr. 137,7 mio. skyldes primært:

- kr. 7,2 mio. fra basisindtjeningen
- kr. 58,1 mio. fra dagsværdiregulering fra koncernens investeringsejendomme
- kr. -25,7 mio. fra dagsværdireguleringer af finansielle aktiver primært som følge af justering af den effektive rente til værdiansættelse af de fastforrentede pantebreve blev justeret fra 8,25% til 9,00%
- kr. 58,0 mio. fra dagsværdireguleringer af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter samt omkostninger til optagelse af realkreditlån.

Regnskabsårets 4. kvartal 2023

Koncernens basisindtjening for regnskabsårets 4. kvartal 2023 er kr. 11,0 mio. (kr. 12,1 mio.), og resultat før skat er kr. 3,0 mio. (kr. 3,8 mio.).

Kvartalets resultat før skat er kr. 8,0 mio. lavere end basisindtjeningen, hvilket primært skyldes:

- kr. -6,6 mio. fra dagsværdiregulering af finansielle aktiver, heri er der indregnet en dagsværdiregulering på kr. -8,4 mio., som følge af, at den effektive rente til værdiansættelse af de fastforrentede pantebreve er justeret fra 9,00% til 9,25%
- kr. 1,4 mio. fra dagsværdiregulering af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter
- kr. -2,8 mio. fra dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Forretningsområder

Koncernens balance, kr. 1.022,2 mio. (kr. 1.019,0 mio.), omfatter følgende forretningsområder:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	<u>mio. kr.</u>	<u>mio. kr.</u>
Pantebreve.....	702,9	696,1
Investeringsejendomme	253,6	256,4
Obligationer	<u>8,3</u>	<u>0,0</u>
I alt	<u>964,8</u>	<u>952,5</u>

Nedenstående indeholder en gennemgang af de enkelte forretningsområder. Finansieringen og effekten af renteaftækning omtales under afsnittene finansiering og gæld.

Pantebreve

Dagsværdi af koncernens pantebrevsbeholdning er kr. 702,9 mio. (kr. 696,1 mio.), og den nominelle værdi er kr. 755,3 mio. (kr. 754,0 mio.).

Dagsværdien af koncernens pantebrevsbeholdning er fordelt med kr. 625,7 mio. (kr. 599,3 mio.) i fastforrentede pantebreve og kr. 77,2 mio. (kr. 96,8 mio.) i variabelt forrentede cibor-pantebreve.

Det samlede afkast af pantebrevsbeholdningen for regnskabsåret er som følger:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	<u>mio. kr.</u>	<u>mio. kr.</u>
Renteindtægter	62,6	59,0
Kursavancer	6,8	12,4
Andre finansieringsindtægter.....	0,4	0,6
Dagsværdiregulering, tilgang.....	3,8	1,0
Dagsværdiregulering, indfrielse og afdrag mv.	4,4	-1,7
Dagsværdiregulering ved ændring af den effektive rente fra 9,0% til 9,25% (8,25% til 9,0%).....	<u>-8,4</u>	<u>-25,5</u>
	69,6	45,8
Direkte omkostninger, pantebreve	2,1	1,9
Nettotab/-gevinst, pantebreve:		
Konstaterede tab på pantebreve og dagsværdiregulering for kreditrisiko	-2,7	-4,5
Indgået på tidligere afskrevne fordringer	<u>7,7</u>	<u>9,5</u>
	<u>5,0</u>	<u>5,0</u>
	<u>72,5</u>	<u>48,9</u>

Fastforrentede pantebreve, nom. kr. 649,4 mio. (nom. kr. 625,2 mio.), måles i balancen til dagsværdi på grundlag af en effektiv rente på 9,25% p.a. pr. 30.09.2023 (9,00% p.a.).

Fastforrentede pantebreve, nom. kr. 18,3 mio. (nom. kr. 20,9 mio.), og cibor-pantebreve, nom. kr. 87,6 mio. (nom. kr. 107,9 mio.), måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til pantebrevenes kostpris.

Ved værdiansættelsen af pantebrevsporteføljen til dagsværdi er der fratrukket regulering for kreditrisiko, kr. 11,2 mio. (kr. 12,8 mio.), hvilket svarer til 1,6% (1,8%) af beholdningens værdi.

Beholdningens gennemsnitlige værdi pr. pantebrev er tkr. 331,7 (tkr. 329,1).

Pantebrevsbeholdningens nominelle værdi er kr. 755,3 mio. (kr. 754,0 mio.) og regnskabsårets til- og afgang af pantebreve består af en tilgang på nom. kr. 135,5 mio. (kr. 172,5 mio.) og afgang på kr. 134,2 mio. (kr. 155,7 mio.). Regnskabsårets tilgang af pantebreve består af enkeltstående pantebreve købt på baggrund af en individuel vurdering.

Indfrielsesprocenten for pantebreve i regnskabsåret 2022/23 er 12,9% (16,2%).

Kursavancer kr. 6,8 mio. (kr. 12,4 mio.) er marginalt højere end forudsat. Kursavancerne fra pantebrevsbeholdningen hidrører fra forskellen mellem anskaffelses- og indfrielseskurser på løbende afdrag og førtidige indfrielser.

For det kommende regnskabsår forventes førtidige indfrielser og kursavancer på niveau med regnskabsåret 2022/23 samt en nominel pantebrevsbeholdning på niveau med 30. september 2023.

Nettotab/-gevinst fra pantebreve er positiv med kr. 5,0 mio. (kr. 5,0 mio.), hvilket er bedre end forudsat.

I nettotab/-gevinst fra pantebreve, kr. 5,0 mio., er der indregnet:

- konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med kr. 2,7 mio. (kr. 4,5 mio.) inklusive regulering til imødegåelse af kreditrisiko på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser
- indgået på tidligere afskrevne fordringer med kr. 7,7 mio. (kr. 9,5 mio.).

Pantebrevsbeholdningen er fordelt på følgende ejendomsstyper:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Enfamiliehuse	70,95%	68,90%
Ejerlejligheder.....	4,58%	4,41%
Andelsboliger.....	3,99%	4,42%
Sommerhuse.....	6,32%	5,40%
Nedlagte landbrug.....	2,25%	2,32%
Beboelse og erhverv.....	3,00%	3,42%
Landbrug.....	1,20%	1,40%
Udlejningsejendomme	6,56%	8,39%
Handel og industri.....	0,91%	0,72%
Andre.....	<u>0,24%</u>	<u>0,62%</u>
I alt	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Den gennemsnitlige restløbetid på pantebrevsbeholdningen før ekstraordinære afdrag og førtidige indfrielser er ca. 9,00 år (9,25 år).

Obligationer

Dagsværdi af nom. kr. 8,8 mio. - 4% Nykredit Realkredit - er kr. 8,3 mio. Det samlede afkast for obligationsbeholdningen for delåret er som følger:

	2022/23 <u>mio. kr.</u>	2021/22 <u>mio. kr.</u>
Renteindtægter	0,3	0,0
Dagsværdiregulering	<u>-0,3</u>	<u>0,0</u>
	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>

Beholdningen af obligationer er alene erhvervet med henblik på opfyldelse af det lovpligtige kapitalgrundlag i henhold til FAIF-lovens §16.

Investeringsejendomme

Koncernens balance indeholder 5 (5) udlejningsejendomme med en dagsværdi på kr. 253,6 mio. (kr. 256,4 mio.). Afkast på investeringsejendomme for regnskabsåret er som følger:

	2022/23 <u>mio. kr.</u>	2021/22 <u>mio. kr.</u>
Husleje.....	12,5	12,8
Direkte omkostninger, investerings- ejendomme	<u>3,3</u>	<u>4,8</u>
	9,2	8,0
Dagsværdiregulering	<u>-2,8</u>	<u>55,3</u>
	<u>6,4</u>	<u>63,3</u>

I regnskabsåret er udlejningsprocenten steget fra ca. 61,1% pr. 30. september 2022 til ca. 85,7% af koncernens samlede ejendomsportefølje. De indgåede lejekontrakter vedrører primært ejendomme Naverland 3-5, 2600 Glostrup, og er under hensyn til det betingede salg af ejendommen indgået som tidsbegrænset udlejning.

Regnskabsårets nettoafkast på investeringsejendomme er påvirket af, at nettoafkast vedr. ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup i henhold til den betingede købsaftale deles mellem køber og sælger, såfremt salget af ejendommen bliver endelig. I det omfang den betingede handel bortfalder, tilfalder det samlede afkast fra udlejningen Selskabet.

Ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup:

Selskabet indgik i regnskabsåret 2021/22 en betinget aftale om salg af ejendommen til en dansk pensionskasse. Jf. meddelelse nr. 1, 2021/22 af 13.09.2021 samt efterfølgende meddelelser herom er der i regnskabsåret indgået en aftale om forlængelse af den forventede overtagelse til senest den 30. september 2024.

Den betingede købsaftale er godkendt af købers investeringskomité, og den aftalte due diligences omfattende gennemgang af både juridiske og tekniske forhold samt jordbunds- og miljøforhold er afsluttet tilfredsstillende.

Aftalen er endvidere betinget af, at der vedtages en endelig og upåanket lokalplan, der opfylder de mellem parterne aftalte kriterier for opnåelse af en bebyggelsesprocent til boligformål.

Opnås der en for Selskabet tilfredsstillende bebyggelsesprocent til boligformål, der er endeligt og upåanket vedtaget i en lokalplan, kan dagsværdien af ejendommen potentielt forøges med yderligere op imod ca. kr. 50 mio.

Vedtages der ikke en endelig og upåanket lokalplan, eller bliver den opnåede bebyggelsesprocent ikke fuldt tilfredsstillende, foreligger der vilkår i den betingede aftale om salg, der kan resultere i, at den potentielle forøgelse af dagsværdien med kr. 50 mio. ikke kan realiseres, eller at købsaftalen ophæves.

Selskabet vil, når der foreligger en endelig og upåanket lokalplan, offentliggøre en selskabsmeddelelse herom sammen med oplysninger om den endelige påvirkning af ejendommens dagsværdi og overtagelsesdagen.

Ejendommen er værdiansat og indregnet som investeringsejendom i koncernbalancen til en værdi, der er understøttet af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Information om koncernens ejendomsportefølje:

	<u>Koncern</u>	
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	<u>i mio. og %</u>	<u>i mio. og %</u>
Ejendomsportefølje	34.000 m ²	34.000 m ²
Ejendomsporteføljens afkast til dagsværdi	6,4%	6,1%
Udlejningsprocenten i m ² pr. 30. september 2023	85,7%	61,1%
Lejeledighed opgjort på baggrund af lejetab i forhold til opnåelig leje pr. 30. september 2023	14,1%	42,1%
Gennemsnitlig arealledighed i året.....	19,6%	25,8%
Mistet lejeindtægt som følge af arealledighed i året	3,8	5,1

Koncernens beholdning af investeringsejendomme fordelt på type er som følger:

	<u>2022/23</u>		<u>2021/22</u>	
	<u>mio. kr.</u>	<u>Afkastinterval</u>	<u>mio.kr.</u>	<u>Afkastinterval</u>
Kontor/butik/bolig.....	24,4	7,00 - 7,50%	25,5	6,75 - 7,00%
Lager/produktion/kontor	<u>229,2</u>	<u>6,00 - 7,25%</u>	<u>230,9</u>	<u>5,50 - 6,75%</u>
I alt	<u>253,6</u>	<u>6,00 - 7,25%</u>	<u>256,4</u>	<u>5,50 - 7,00%</u>

Finansiering, kreditinstitutter

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter er kr. 405,3 mio. (kr. 386,3 mio.), der er optaget i danske kroner.

Koncernen har fastlåst renten på i alt kr. 250 mio. (kr. 250,0 mio.) via renteswaps i DKK med en restvarighed på op til ca. 8,75 år (jf. note 28). Regnskabsårets dagsværdiregulering af renteswaps er som følge af renteutviklingen kr. -1,5 mio. (kr. 40,7 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af renterisiko på basisindtjeningen. Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med kreditinstitutter er pr. 30. september 2023 kr. 32,9 mio. (kr. 32,7 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Sikringskontoen til afdækning af dagsværdi for renteswaps, kr. 33,9 mio. (kr. 34,2 mio.), er indregnet under anden gæld.

Pr. den 6. december 2023 er den samlede dagsværdi på renteswaps med kreditinstitutter kr. 26,8 Dagsværdireguleringen af renteswaps for perioden 1. oktober – 6. december 2023 udgør kr. -6,1 mio.

Realkreditlån

Dagsværdien af koncernens gæld til realkreditinstitutter er kr. 78,1 mio. (kr. 73,1 mio.).

Regnskabsårets dagsværdiregulering af realkreditlån er kr. -1,3 mio. (kr. 13,0 mio.).

Koncernen har i regnskabsåret optaget kr. 12,4 mio. i realkreditlån, der er optaget som obligationslån med variabel rente og udløb i 2042. Der er samtidig indgået en aftale om renteafdækning af lånet med en renteswap på kr. 12,4 mio. frem til 2032.

Koncernen har fastlåst renten på kr. 22,9 mio. (kr. 13,0 mio.) via renteswaps med en restvarighed på op til 9,25 år. Regnskabsårets dagsværdiregulering af renteswaps for realkreditlån er kr. 0,8 mio. (kr. 2,0 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af variabelt forrentede realkreditlån. Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med realkreditinstitutter er kr. 0,3 mio. (kr. -0,5 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Pr. 6. december 2023 er den samlede dagsværdi på renteswaps med realkreditinstitutter kr. -0,3 mio. Dagsværdireguleringen af renteswaps for perioden 1. oktober - 6. december 2023 udgør kr. -0,6 mio.

Pengestrøm og likviditet

Likviditet fra koncernens drift udgør kr. 28,9 mio. (kr. 41,8 mio.).

Årets likviditet fra koncernens driftsaktivitet er væsentligt påvirket af betaling selskabsskat med kr. 14,3 mio (kr. 5,0 mio.)

Koncernen kan med den løbende likviditetsgenerering og de kreditfaciliteter, den råder over ultimo september 2023, gennemføre de planlagte aktiviteter for det kommende regnskabsår.

Risikofaktorer

Til koncernens aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, som kan opdeles i kategorier. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til beskrivelse af koncernens risikofaktorer, der fremgår af note 31.

Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter:

	Ændring i parameter	30/9 2023			30/9 2022		
		Dagsværdi	Ændring af værdi	Dagsværdi	Dagsværdi	Ændring af værdi	Dagsværdi
Pantebreve	1% effektiv rente	702,9	-31,8	671,1	696,1	-31,5	664,6
Investeringsejendomme	0,5% afkastkrav	253,6	-18,5	235,1	256,4	-19,4	237,0
Obligationer	10% kursændring	8,3	-0,8	7,5	0,0	0,0	0,0
Renteswaps	0,5% renteændring	33,2	5,3	38,5	32,2	5,6	37,8

Det skal tilføjes, at såfremt ovennævnte parametre måtte udvikle sig negativt som følge af en rentestigning, vil der modsvarende kunne konstateres en vis reduktion af kontantværdien på optagne realkreditlån. En ændring af renteniveauet på 1% på den del af selskabets finansiering, som ikke er optaget til fast rente over en flerårig periode, vil påvirke resultatopgørelsen før skat med ca. kr. 1,6 mio. (kr. 1,4 mio.) på årsbasis (jf. note 31 - Udløbstidspunkt og fordeling mellem fast- og variabelt forrentede fordringer og gæld (nominelle værdier)).

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og opstiller de forudsætninger, der danner grundlag for præsentation, indregning og måling af koncernens aktiver og forpligtelser. De væsentligste regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og vurderinger fremgår af afsnittet væsentlige skøn, forudsætninger og vurderinger i årsrapportens note 2, anvendt regnskabspraksis.

Udbytte

På baggrund af en samlet vurdering af årets resultat, udviklingen i basisindtjeningen, foreliggende resultatforventninger samt en effektiv udnyttelse af kapitalstrukturen m.v., stiller bestyrelsen forslag om et udbytte på kr. 50,0 mio. (kr. 50,0 mio.) svarende til kr. 50,0 (kr. 50,0) pr. aktie. Hvilket svarer til en udbytteprocent på 8,3 (5,7).

Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsårets afslutning

For det kommende regnskabsår forventes på indeværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 37 mio., hvilket er identisk med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 10, 2022/23 af 26. september 2023.

Reduktionen i den forventede basisindtjening i forhold til regnskabsåret 2022/23 skyldes primært en forventning om et højere niveau for nettotab/-gevinst på pantebreve og forøgede finansieringsomkostninger under hensyntagen til forventningerne til den nuværende makroøkonomiske udvikling.

Dagsværdiregulering af renteswaps og obligationer indgår ikke i basisindtjeningen og ville pr. 6. december 2023 påvirke årets resultat før skat med kr. -6,5 mio.

De omtalte forventninger til basisindtjeningen er forbundet med en række risici og usikkerheder. Den faktiske basisindtjening kan derfor adskille sig fra forventningerne i årsrapporten.

Selskabet er i et vist omfang afhængig af samfundspåvirkningen og foretager løbende vurdering af, om der skal foretages justering af basisindtjeningen på baggrund heraf.

Selskabet offentliggør i års- og delårsrapporterne niveauet for regnskabsårets forventede basisindtjening. Der offentliggøres ikke nogen egentlige resultatforventninger, idet afkastet på de finansielle anlægsaktiver ændrer sig på daglig basis, hvilket betyder, at resultatforventningen afviger fra de faktiske forventninger allerede på det tidspunkt, hvor det offentliggøres.

Koncernens finansielle risici er omtalt i note 31.

Forvalter af alternativ investeringsfond

Investeringsselskabet Luxor A/S har tilladelse af 28. november 2014 til at kunne udøve forvaltningsvirksomhed som forvaltende alternativ investeringsfond, jf. § 6, stk. 1, i Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Der er ikke foretaget væsentlige ændringer i moderselskabets oplysninger, udover at der på moderselskabets hjemmeside er offentliggjort dokument for central information (Priip-Kid dokument), der kan læses på <http://www.luxor.dk/investor-information/central-information/>.

Selskabets aktier er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S, hvorfor selskabets aktier ikke kan indløses, og aktiens handelsværdi kan derfor afvige fra selskabets indre værdi.

Redegørelse for manglende hensyntagen til investeringsbeslutningers negative indvirkning på bæredygtighedsfaktorer, jf. Artikel 6 for alternative investeringsfonde i henhold til Europa-Parlamentets og Råds Forordningen om bæredygtighedsrelaterede oplysninger, kan læses på <http://www.luxor.dk/om-luxor-as/baeredygtighedsfaktorer-ved-investering/>.

Redegørelse for samfundsansvar

Redegørelse for samfundsansvar er offentliggjort på koncernens hjemmeside: <http://www.luxor.dk/investor-information/samfundsansvar/>

Politik for dataetik

Investeringsselskabet Luxor A/S tager ansvar for at opbevare oplysninger om Selskabet's debitorer, lejere, medarbejdere og samarbejdspartnere og har udarbejdet en politik og redegørelse for dataetik, som er offentliggjort på koncernens hjemmeside: <http://www.luxor.dk/investor-information/politikker/>.

Kapitalforhold

Oplysninger, der har til formål at fremme omsætningen af Selskabets aktier, fremgår af note 19 og i forlængelse af Selskabets redegørelse for virksomhedsledelse, der fremgår af Selskabets hjemmeside: <http://www.luxor.dk/investor-information/virksomhedsledelse/>.

Change of control

Låneaftaler og andre væsentlige aftaler ændres ikke som følge af change of control.

God selskabsledelse

Komiteén for god selskabsledelse offentliggjorde 2. december 2020 nye anbefalinger for god selskabsledelse baseret på "følg eller forklar"-princippet. Det er bestyrelsens opfattelse, at de væsentligste anbefalinger i rapporten om Corporate Governance følges af Investeringsselskabet Luxor A/S' ledelse.

Selskabets anbefalinger for god selskabsledelse er sidst opdateret den 15. december 2022.

Investeringsselskabet Luxor A/S har på følgende områder valgt at følge en anden praksis:

- Selskabets generalforsamling afholdes ikke via webcast eller anden digital transmittering.
- Selskabet har ikke en politik for samfundsansvar, herunder menneskerettigheder og klimapåvirkning som følge af selskabets størrelse og aktiviteter.
- bestyrelsen har ikke valgt en næstformand som følge af bestyrelsens størrelse.
- Selskabets bestyrelse er ikke uafhængig, idet to tredjedele af de generalforsamlingsvalgte ikke er uafhængige som følge af anciennitet.
- Selskabet benytter p.t. ikke udvalg eller komitéer, idet bestyrelsen finder, at en lille operationel bestyrelse muliggør, at alle væsentlige drøftelser og beslutninger kan træffes af den samlede bestyrelse.
- Bestyrelsen gennemfører en årlig evaluering af sit arbejde, og der inddrages ikke eksternt bistand til evalueringen mindst hver tredje år.
- Den samlede bestyrelse drøfter resultatet af bestyrelsesevalueringen. Processen for evalueringen samt evalueringens overordnede konklusioner omtales ikke i ledelsesberetningen, på selskabets hjemmeside eller på generalforsamlingen.
- Selskabet har etableret en intern whistleblowerordning. Der er ikke etableret en eksternt whistleblowerordning.

En lovpligtig gennemgang af bestyrelsens stillingtagen til komitéen for god selskabsledelses anbefalinger kan læses på: <http://www.luxor.dk/investor-information/virksomhedsledelse/> under punktet Aktionærinformation.

Bestyrelsens redegørelse for interne kontroller og risikostyring i regnskabsaflæggelsesprocessen

Bestyrelse og direktion har det overordnede ansvar for koncernens risikostyring og interne kontroller i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, herunder overholdelse af relevant lovgivning og anden regulering i relation til regnskabsaflæggelsen.

Virksomheden har systemer for risikostyring og interne kontroller for at sikre, at den interne og eksterne finansielle rapportering giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation.

Investeringsselskabet Luxor A/S har udarbejdet en redegørelse for virksomhedsledelse for regnskabsåret 2022/23, som kan læses på: <http://www.luxor.dk/investor-information/virksomhedsledelse/>.

Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv

Bestyrelsen består af tre medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsesmedlemmer vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Selskabets bestyrelses- og direktionsmedlemmer beklæder følgende ledelseshverv i såvel danske som udenlandske erhvervsvirksomheder bortset fra 100%-ejede dattervirksomheder.

(D) Direktør, (BF) Bestyrelsesformand, (B) Bestyrelsesmedlem, (BD) Bestyrelsesmedlem og direktør, (AC) Formand for Audit Committee, (E) ejer. (M/K) M (mand) K (kvinde)

<p>Advokat Casper Moltke: Formand (M)</p>	<p>Født 1943. Indtrådt i bestyrelsen 1992. Beskæftigelse: Professionelt bestyrelsesmedlem Kompetencer: Casper Moltke har mere end 40 års erfaring som praktiserende advokat inden for erhvervsret, insolvensret, procedure og retssager i lands- og højesteret. Casper Moltke har som praktiserende advokat ført en lang række regressager vedr. køb og salg af pantebreve, herunder sager vedr. misligholdelse og inddrivelse. Uddannelse: Cand.jur. - Københavns Universitet Ledelseshverv: Advokatfirmaet Moltke (E) Bestyrelseshonorar 2022/23 tkr. 360. Er ikke uafhængigt bestyrelsesmedlem som følge af anciennitet. Antal aktier i Investeringsselskabet Luxor A/S nom. kr. 65.000. Deltagelsesprocent i bestyrelsesmøder: 100% Udløb af valgperiode: 29/1 2024</p>
<p>Direktør Steffen Heegaard: Bestyrelsesmedlem (M)</p>	<p>Født 1959. Indtrådt i bestyrelsen 2008. Beskæftigelse: Professionelt bestyrelsesmedlem og investor Kompetencer: Steffen Heegaard har mere end 30 års erfaring med Investor Relation, markedskommunikation og ESG i Topdanmark, hvor han var Head of Investor Relations, Communications og ESG, Executive samt Vice President i Topdanmark. Uddannelse: Cand.merc. fir. - CBS Board Leadership Masterclass, CBS Ledelseshverv: Janica A/S (BF), Penneo A/S (B), DBA-2 ApS (BD), Nordic Fintech ApS (D), HC Andersen Capital 2 ApS (B), Radiobotics Invest ApS (D), Flowering ApS (BF) Bestyrelseshonorar 2022/23 tkr. 180.</p>

Er ikke uafhængigt bestyrelsesmedlem som følge af anciennitet.
 Antal aktier i Investeringsselskabet Luxor A/S nom. kr. 62.800.
 Deltagelsesprocent i bestyrelsesmøder: 100%
 Udløb af valgperiode: 29/1 2024

Direktør Michael Hedegaard
 Lyng:
 Bestyrelsesmedlem (M)

Født 1969.
 Indtrådt i bestyrelsen 2013.
 Beskæftigelse:

Professionelt bestyrelses- og komitémedlem, rådgiver samt investor

Kompetencer:

Michael Hedegaard Lyng har mere end 20 års erfaring som CEO og CFO i børsnoterede selskaber i forskellige sektorer samt mere end 20 års erfaring som bestyrelses- og komitémedlem i en række noterede og ikke-noterede selskaber. Michael Hedegaard Lyng har særlige kompetencer inden for regnskab, økonomistyring, revision-, risiko og compliance, kapitalmarkeder samt finansiering.

Uddannelse:

Cand.merc.aud. - CBS
 MBA @ IMD, Switzerland
 Executive Coach, ACC ICF @Grow2

Ledelseshverv:

Burmeister & Wain Scandinavian Contractor A/S (BF og AC).
 Elektro-Isola A/S (B), Mesco Denmark A/S (B), Jane Kønig A/S (BF), NB Bespoke Kitchens ApS (D), The PT Gym ApS (D), Lyng Invest Holding ApS (D), Lyng og Leander ApS (BF), Lumske Holding ApS (D), Challenge 2019 ApS (D). Kadeau ApS (BF)
 Bestyrelseshonorar 2022/23 tkr. 180.

Uafhængigt bestyrelsesmedlem.

Antal aktier i Investeringsselskabet Luxor A/S nom. kr. 0.

Deltagelsesprocent i bestyrelsesmøder: 80%

Udløb af valgperiode: 29/1 2024

Direktør Jannik Rolf Larsen:
 Direktion (M)

Født 1969.
 Indtrådt i direktionen: 2015.
 Ledelseshverv:

Dansk Industri Holding A/S (B og D), Neralda Holding ApS (D), J Rolf Larsen Holding ApS (D).

Antal aktier i Investeringsselskabet Luxor A/S nom. kr. 200.000 og nom. kr. 42.823.900 gennem ejerskabet af Neralda Holding ApS.

I det omfang et bestyrelsesmedlem ikke deltager i et bestyrelsesmøde, sendes det samlede bestyrelsesmateriale til det pågældende medlem inden afholdelse af mødet, så denne har mulighed for at kommentere på indholdet, inden bestyrelsesmødet afholdes.

Redegørelse og måltal for den kønsmæssige sammensætning af selskabets ledelse

Bestyrelsen har i henhold til årsregnskabslovens § 99b vedtaget nye måltal for den kønsmæssige sammensætning, der er ændret til, at bestyrelsen inden 2027 skal bestå af 33% kvinder, fra tidligere, at bestyrelsen inden 2024 skulle bestå af 20% kvinder. Tidsrammen for måltal for kønsmæssig sammensætning er ændret som følge af selskabs- og branchemæssige forhold.

Nøgletalsoversigt for bestyrelsessammensætningen efter årsregnskabslovens §99 b

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Antal bestyrelsesmedlemmer	3	3
Procentandel, underrepræsenteret køn	0%	0%
Måltal for andel af underrepræsenteret køn i procent	33%	20%
Tidspunkt for forventet opfyldelse af måltal	2027	2024

Bestyrelsen definerer, hvilke kompetencer Selskabet har behov for, og vurderer løbende, om dens sammensætning og medlemmernes kompetencer enkeltvis og samlet afspejler de krav og behov, selskabet har. Vurderingen sker med henblik på at øge værdiskabelsen og sikre den nødvendige fornyelse sammenholdt med ønsket om kontinuitet.

Bestyrelsen har vurderet, at der ikke har været behov for justering af personsammensætningen i bestyrelsen, og som følge heraf er der i indeværende år ikke sket udskiftning i Selskabets bestyrelse. I regnskabsåret er der derfor ikke foretaget handlinger for at opfylde måltallet.

Kønsfordeling for det øvrige ledelsesniveau

Selskabet har i flere år fokuseret på mangfoldighed blandt dets medarbejdere og i ledelsen, herunder en ligelig fordeling mellem mænd og kvinder. Selskabets øvrige ledelsesniveauer består af direktion (M) og CFO (K), ledelsesniveauet er således besat med en ligelig fordeling mellem mænd og kvinder.

Nøgletaloversigt for øvrige ledelsesniveauer

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Øvrige ledelsesniveauer:		
Antal personer på øvrige ledelsesniveauer	2	2
Procentandel, underrepræsenteret køn	50%	50%

Aftale mellem selskabet og ledelsen

Aftaler mellem selskabet og dets ledelse fremgår af note 11 og 29 samt den offentliggjorte vederlagsrapport <http://www.luxor.dk/investor-relation/politikker/>.

Udsendte selskabsmeddelelser i regnskabsåret 2022/23

26. september 2023	Forventning til niveau for basisindtjening for regnskabsåret 2023/24
28. august 2023	Finanskalender 2023/24
24. august 2023	Delårsrapport for 3. kvartal 1/10 2022 - 30/6 2023
2. august 2023	Opjustering af forventning til basisindtjening for regnskabsåret 2022/23
30. maj 2023	Halvårsrapport 1/10 2022 - 31/3 2023
16. marts 2023	Opfølgning vedr. betinget købsaftale på ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup
24. februar 2023	Delårsrapport for 1. kvartal 1/10 - 31/12 2022
26. januar 2023	Forløb af selskabets ordinære generalforsamling
03. januar 2023	Indkaldelse til ordinære generalforsamling 26. januar 2023
15. december 2022	Årsrapport 2021/22
14. november 2022	Opjustering af basisindtjening og forventning til resultat før skat for regnskabsåret 2021/22 samt forventning til niveau for basisindtjening for regnskabsåret 2022/23

Afholdte bestyrelsesmøder i regnskabsåret 2022/23

24. august 2023
30. maj 2023
24. februar 2023
15. december 2022
9. november 2022

Finanskalender for regnskabsåret 2023/24

15. december 2023	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2022 - 30/9 2023.
29. januar 2024	Ordinær generalforsamling.
26. februar 2024	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2023 - 31/12 2024.
30. maj 2024	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2023 - 31/3 2024.
26. august 2024	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2023 - 30/6 2024.
17. december 2024	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Morderselskab			Koncern		
2022/23	2021/22		2022/23	2021/22	
tkr.	tkr.	Note	tkr.	tkr.	
70.077	72.432	4	70.077	72.432	Finansieringsindtægter
4.958	4.989	5	4.958	4.989	Nettotab/-gevinst, pantebreve
<u>1.822</u>	<u>-14.022</u>	6	<u>-447</u>	<u>-26.106</u>	Dagsværdiregulering, finansielle aktiver
<u>76.857</u>	<u>63.399</u>		<u>74.588</u>	<u>51.315</u>	Indtægter, finansielle aktiver.....
7.774	8.372	7	12.455	12.800	Huslejeindtægter
<u>-1.100</u>	<u>48.100</u>	14	<u>-2.800</u>	<u>55.300</u>	Dagsværdiregulering, investerings- ejendomme
<u>6.674</u>	<u>56.472</u>		<u>9.655</u>	<u>68.100</u>	Indtægter, investeringsejendomme.....
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>1.625</u>	<u>1.837</u>	Andre indtægter.....
83.531	119.871		85.868	121.252	Indtægter i alt
2.106	1.867		2.106	1.867	Direkte omkostninger, værdipapirer
<u>1.578</u>	<u>3.129</u>	8	<u>3.264</u>	<u>4.809</u>	Direkte omkostninger, ejendomme
79.847	114.875		80.498	114.576	Bruttoindtjening i alt
<u>26.374</u>	<u>-34.005</u>	9	<u>23.318</u>	<u>-39.945</u>	Finansieringsomkostninger
<u>53.473</u>	<u>148.880</u>		<u>57.180</u>	<u>154.521</u>	Resultat efter finansieringsomkostninger.....
4.057	3.536	10	4.303	3.755	Andre eksterne omkostninger.....
10.477	10.454	11	12.894	12.806	Personaleomkostninger
<u>226</u>	<u>214</u>	13	<u>236</u>	<u>275</u>	Afskrivninger
<u>14.760</u>	<u>14.204</u>		<u>17.433</u>	<u>16.836</u>	Administrationsomkostninger
38.713	134.676		39.747	137.685	Resultat før skat
<u>8.065</u>	<u>27.022</u>	12	<u>9.099</u>	<u>29.910</u>	Skat af årets resultat
<u>30.648</u>	<u>107.654</u>		<u>30.648</u>	<u>107.775</u>	ÅRETS RESULTAT
					Poster, der ikke kan reklassificeres i resultatopgørelsen:
					Domicilejendom, der måles til
36	6.329		36	6.329	omvurderet værdi via anden totalindkomst.....
<u>8</u>	<u>1.392</u>		<u>8</u>	<u>1.392</u>	Skat af årets totalindkomst
<u>30.676</u>	<u>112.591</u>		<u>30.676</u>	<u>112.712</u>	TOTALINDKOMST I ALT
30,6	107,7	22	30,6	107,8	Resultat pr. aktie for A & B-aktier (EPS) i kr.
30,6	107,7		30,6	107,8	Resultat pr. aktie for A & B-aktier (EPS) i kr. (udvandet værdi)
		21			Resultatdisponering

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023

AKTIVER

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
2022/23	2021/22		2022/23	2021/22
tkr.	tkr.	Note	tkr.	tkr.
16.176	16.387		16.176	16.387
<u>239</u>	<u>127</u>		<u>239</u>	<u>138</u>
<u>16.415</u>	<u>16.514</u>	13	<u>16.415</u>	<u>16.525</u>
<u>189.400</u>	<u>190.500</u>	14	<u>253.600</u>	<u>256.400</u>
<u>189.400</u>	<u>190.500</u>		<u>253.600</u>	<u>256.400</u>
86.371	89.102	15	0	0
711.161	696.102	16	711.161	696.102
<u>32.859</u>	<u>32.701</u>	28	<u>33.343</u>	<u>32.701</u>
<u>830.391</u>	<u>817.905</u>		<u>744.504</u>	<u>728.803</u>
<u>1.036.206</u>	<u>1.024.919</u>		<u>1.014.519</u>	<u>1.001.728</u>
5.787	6.690	17	6.088	7.122
<u>988</u>	<u>1.161</u>		<u>1.152</u>	<u>1.244</u>
<u>6.775</u>	<u>7.851</u>		<u>7.240</u>	<u>8.366</u>
<u>364</u>	<u>8.778</u>	18	<u>476</u>	<u>8.871</u>
<u>7.139</u>	<u>16.629</u>		<u>7.716</u>	<u>17.237</u>
<u>1.043.345</u>	<u>1.041.548</u>		<u>1.022.235</u>	<u>1.018.965</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023

PASSIVER

Moderselskab				Koncern	
2022/23	2021/22			2022/23	2021/22
tkr.	tkr.	Note		tkr.	tkr.
100.000	100.000	19	Aktiekapital.....	100.000	100.000
24.795	22.526		Reserve for dagsværdi, datterselskab.....	0	0
50.000	50.000		Foreslået udbytte.....	50.000	50.000
4.895	4.923		Andre reserver, domicilejendom.....	4.895	4.923
256.949	278.542		Overført overskud.....	281.744	301.068
436.639	455.991		Egenkapital	436.639	455.991
36.598	37.012	12	Udskudt skat.....	45.458	45.898
43.353	48.091	23	Realkreditinstitutter.....	71.033	65.248
114	367	28	Renteswaps.....	151	488
792	757		Anden gæld.....	992	948
80.857	86.227		Langfristede forpligtelser	117.634	112.582
5.642	5.692	23	Realkreditinstitutter.....	7.632	8.330
405.308	386.314	24	Kreditinstitutter.....	405.308	386.314
3.730	2.617		Deposita.....	5.689	4.446
64.871	54.981		Gæld til dattervirksomheder.....	0	0
5.195	11.026	12	Selskabsskat.....	6.255	11.026
40.370	38.042	27	Anden gæld.....	41.556	38.720
733	658		Periodeafgrænsningsposter.....	1.522	1.556
525.849	499.330		Kortfristede forpligtelser	467.962	450.392
606.706	585.557		Forpligtelser	585.596	562.974
1.043.345	1.041.548		PASSIVER	1.022.235	1.018.965

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncern

	Aktie- kapital A-aktier tkr.	Aktie- kapital B-aktier tkr.	Overført overskud tkr.	Reserve for opskrivning domicil- ejendom tkr.	Foreslået udbytte tkr.	I alt tkr.
Egenkapital A- og B-aktier						
1. oktober 2021	17.500	82.500	243.279	0	50.000	393.279
Udbetalt udbytte.....	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Egenkapital efter udbetalt udbytte....	17.500	82.500	243.279	0	0	343.279
Årets resultat.....	0	0	57.775	0	50.000	107.775
Anden totalindkomst.....	0	0	0	4.937	0	4.937
Årets totalindkomst i alt.....	0	0	57.775	4.937	50.000	112.712
Årets reserve for opskrivning.....	0	0	14	-14	0	0
Egenkapital A- og B-aktier						
30. september 2022	17.500	82.500	301.068	4.923	50.000	455.991
Egenkapital A- og B-aktier						
1. oktober 2022	17.500	82.500	301.068	4.923	50.000	455.991
Udbetalt udbytte.....	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Egenkapital efter udbetalt udbytte....	17.500	82.500	301.068	4.923	0	405.991
Årets resultat.....	0	0	-19.352	0	50.000	30.648
Anden totalindkomst.....	0	0	28	0	0	28
Årets totalindkomst i alt.....	0	0	-19.324	0	50.000	30.676
Årets reserve for opskrivning.....	0	0	0	-28	0	-28
Egenkapital A- og B-aktier						
30. september 2023	17.500	82.500	281.744	4.895	50.000	436.639

EGENKAPITALOPGØRELSE

Moderselskab

	Aktie- kapital A-aktier tkr.	Aktie- kapital B-aktier tkr.	Overført overskud tkr.	Reserve for dagsværdi, dattersel- skaber tkr.	Reserve for opskrivning domicil- ejendom tkr.	Foreslået udbytte tkr.	I alt tkr.
Egenkapital A- og B-aktier							
1. oktober 2021	17.500	82.500	233.079	10.321	0	50.000	393.400
Udbetalt udbytte.....	0	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Egenkapital efter udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	0	343.400
Årets resultat.....	0	0	45.449	12.205	0	50.000	107.654
Anden totalindkomst.....	0	0	0	0	4.937	0	4.937
Årets totalindkomst i alt.....	0	0	45.449	12.205	4.937	50.000	112.591
Årets reserve for opskrivning.....	0	0	14	0	-14	0	0
Egenkapital A- og B-aktier							
30. september 2022	17.500	82.500	278.542	22.526	4.923	50.000	455.991
Egenkapital A- og B-aktier							
1. oktober 2022	17.500	82.500	278.542	22.526	4.923	50.000	455.991
Udbetalt udbytte.....	0	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Egenkapital efter udbetalt udbytte	17.500	82.500	278.542	22.526	4.923	0	405.991
Årets resultat.....	0	0	-21.621	2.269	0	50.000	30.648
Anden totalindkomst.....	0	0	28	0	0	0	28
Årets totalindkomst.....	0	0	-21.593	2.269	0	50.000	30.676
Årets reserve for opskrivning.....	0	0	0	0	-28	0	-28
Egenkapital A- og B-aktier							
30. september 2023	17.500	82.500	256.949	24.795	4.895	50.000	436.639

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Moderselskab			Koncern	
2022/23	2021/22		2022/23	2021/22
tkr.	tkr.		tkr.	tkr.
		Pengestrømme fra driftsaktivitet		
62.295	58.732	Modtagne pantebrevsrenter	62.295	58.732
6.817	12.847	Realiserede kursgevinster	6.817	12.847
358	557	Andre finansieringsindbetalinger	358	557
0	0	Andre indtægter	1.525	1.837
8.313	8.831	Huslejeindbetalinger	13.052	13.367
-21.891	-15.381	Renteudbetalinger	-22.774	-15.978
-13.978	-20.749	Driftsomkostninger og øvrige udbetalinger	-18.093	-24.548
<u>-14.311</u>	<u>-4.987</u>	Selskabsskat	<u>-14.311</u>	<u>-4.987</u>
<u>27.603</u>	<u>39.850</u>	Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>28.869</u>	<u>41.827</u>
		Pengestrømme fra investeringsaktivitet		
-144.159	-172.454	Pantebrevs- og obligationstilgang	-144.159	-172.454
133.252	153.383	Pantebrevs- og obligationsafgang	133.252	153.383
18.543	8.239	Indbetaling, dattervirksomhed	0	0
1.114	301	Deposita, indbetalinger	1.318	431
<u>-127</u>	<u>0</u>	Anlægsinvesteringer	<u>-127</u>	<u>0</u>
<u>8.623</u>	<u>-10.531</u>	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>-9.716</u>	<u>-18.640</u>
		Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
18.994	-13.702	Afdrag/låntagning, kreditinstitutter	18.994	-13.702
0	10.055	Låntagning, realkreditinstitutter	12.444	10.055
-5.614	-10.136	Afdrag, realkreditinstitutter	-8.611	-12.757
-7.720	-8.515	Udbetalinger, dattervirksomhed	0	0
-50.000	-50.000	Udbytte	-50.000	-50.000
0	8.100	Andre tilgodehavender	0	8.100
-300	34.200	Anden gæld	-300	34.200
<u>0</u>	<u>0</u>	Deposita, udbetalinger	<u>-75</u>	<u>-276</u>
<u>-44.640</u>	<u>-29.998</u>	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>-27.548</u>	<u>-24.380</u>
-8.414	-679	Nettoforskydning i likviditet	-8.395	-1.193
<u>8.778</u>	<u>9.457</u>	Likvider primo	<u>8.871</u>	<u>10.064</u>
<u>364</u>	<u>8.778</u>	Likvider ultimo	<u>476</u>	<u>8.871</u>

INDHOLDSFORTEGNELSE TIL NOTER

1. Segmentoplysninger	28
2. Anvendt regnskabspraksis	29
3. Opgørelse af basisindtjening	39
4. Finansieringsindtægter	39
5. Nettotab/-gevinst, pantebreve	40
6. Dagsværdiregulering, finansielle aktiver	40
7. Huslejeindtægter og afkast på investeringsejendomme	41
8. Direkte omkostninger, ejendomme	41
9. Finansieringsomkostninger	42
10. Andre eksterne omkostninger	43
11. Personaleomkostninger	43
12. Selskabsskatter	44
13. Materielle anlægsaktiver 2022/23	46
13. Materielle anlægsaktiver 2021/22	47
14. Investeringsejendomme	47
15. Kapitalandele i dattervirksomhed	48
16. Værdipapirer	48
17. Andre tilgodehavender	50
18. Likvider	51
19. Aktiekapital	51
20. Udbytte	52
21. Resultatdisponering	52
22. Resultat pr. aktie	52
23. Realkreditinstitutter	53
24. Kreditinstitutter	54
25. Gæld målt til dagsværdi	54
26. Afstemning, gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet	55
27. Anden gæld	56
28. Renteswaps	56
29. Nærtstående parter	57
30. Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser samt kautions- og andre garantiforpligtelser	58
31. Finansielle risici og finansielle instrumenter	59
1. KONCERNENS OVERORDNEDE RISIKOSTYRING	59
1.1. Markedsrisici	60
1.2. Kreditrisici	60
1.3. Likviditetsrisici	61
1.4. Driftsrisici	61
2. RISIKOSTYRING, PANTEBREVE	62

2.1. Markedsrisici.....	63
2.1.1. Renterisiko	63
2.1.2. Indfrielsesrisiko.....	63
2.1.3. Konjunkturer	64
2.2. Operationel risiko.....	64
2.3. Kreditrisiko	64
2.4. Risikokomponenter ved værdiansættelse af pantebreve.....	66
3. RISIKOSTYRING, EJENDOMME	66
3.1. Driftsrisici	66
3.1.1. Lejeindtægter/udlejningsprocenter	66
3.1.2 Vedligeholdelse og forbedringer	67
3.2. Kreditrisici	67
3.3. Samfundsøkonomiens betydning for vurdering af risici	68
3.4. Miljørisici.....	68
3.5. Risikokomponenter ved værdiansættelse af investeringsejendomme	68
4. ANDRE TILGODEHAVENDER MED OG UDEN INDIVIDUEL REGULERING FOR KREDITRISIKO	69
5. RISIKO VED ANVENDELSE AF FINANSIEL GEARING OG RENTESWAPS	69
5.1. Likviditetsrisici	69
5.1.1 Kreditrisiko, kredit- og realkreditinstitutter	71
5.2. Renterisici, finansiering og renteswaps.....	71
5.3. Finansiell gearing.....	73
5.3.1. Risiko ved finansiell gearing.....	73
6. PENGESTRØMSRISIKO.....	75
7. OPTIMERING AF KAPITALSTRUKTUR.....	75
8. MEDARBEJDERRISICI.....	75
9. SYSTEMRISICI.....	75
32. Dagsværdihierarki for aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi i balancen	76
33. Dagsværdi og kategorier af aktiver og passiver	82
34. Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft	84
35. Nøgletal	84

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

1. Segmentoplysninger

	Pantebreve tkr.	Investerings- ejendomme tkr.	Obliga- tioner tkr.	Øvrige tkr.	I alt tkr.
Koncern 2022/23					
Indtægter (realiserede).....	74.729	12.455	306	1.525	89.015
Dagsværdiregulering.....	-156	-2.800	-291	0	-3.247
Indtægter i alt.....	74.573	9.655	15	1.525	85.768
Bruttoindtjening.....	72.467	6.391	15	1.525	80.398
Aktiver.....	741.379	255.010	8.362	17.484	1.022.235
Anlægsinvesteringer.....	135.473	0	8.686	127	144.286
Forpligtelser (segmenter).....	439.208	122.814	0	7.149	569.171

Koncern 2021/22					
Indtægter (realiserede).....	76.950	12.800	0	2.308	92.058
Dagsværdiregulering.....	-26.106	55.300	0	0	29.194
Indtægter i alt.....	50.844	68.100	0	2.308	121.252
Bruttoindtjening.....	48.977	63.291	0	2.308	114.576
Aktiver.....	735.357	257.738	0	25.870	1.018.965
Anlægsinvesteringer.....	172.454	0	0	0	172.454
Forpligtelser (segmenter).....	420.514	116.830	0	7.580	544.924

Segmenternes bruttoindtjening indeholder ikke afskrivninger og renteomkostninger. Der er således asymmetri mellem renteomkostninger og forpligtelser.

For en specifikation fra bruttoindtjening til årets resultat henvises til koncernens resultatopgørelse.

Segmentet pantebreve indeholder dagsværdiregulering for kreditrisiko med tkr. 11.202 (tkr. 12.790), jf. note 16. Der er i regnskabsåret foretaget dagsværdiregulering for kreditrisiko for pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. 2.345 (tkr. -899), jf. note 5. Dagsværdiregulering for kreditrisiko foretages for pantebreve på baggrund af et individuelt skøn og for tilgodehavende pantebrevsydelser dels som en sumhensættelse og dels på baggrund af et individuelt skøn.

Bruttoindtjeningen for alle segmenter indeholder posten dagsværdiregulering, der ikke er en kontant indtægt/omkostning. Posten er specificeret i note 6.

Bruttoindtjening i segmentoplysningerne kan afstemmes til koncernens årsresultat før skat således:

	<u>Koncern</u>	
	2022/23	2021/22
	tkr.	tkr.
Bruttoindtjening.....	80.398	114.576
Finansieringsomkostninger.....	23.318	-39.945
Andre eksterne omkostninger.....	4.203	3.755
Personaleomkostninger.....	12.894	12.806
Afskrivninger.....	236	275
Resultat før skat.....	39.747	137.685

Note 1 fortsat

Forpligtelser i segmentoplysningerne kan afstemmes til koncerntotalerne således:

	Koncern	
	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
Forpligtelser, segmenter.....	569.171	544.924
Anden gæld.....	8.648	5.468
Selskabsskat.....	6.255	11.026
Periodeafgrænsning	1.522	1.556
Forpligtelser.....	585.596	562.974

2. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2022/23 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som udstedt af IASB og godkendt af EU samt danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Årsrapporten for 2022/23 omfatter koncernregnskab for Investeringsselskabet Luxor A/S og dets datterselskab samt årsregnskab for moderselskabet.

Årsrapport i XHTML-format:

EU-Kommissionens delegerede forordning 209/815 indeholder krav om udarbejdelse af årsrapporten i XHTML-format med iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet inklusive noter. Investeringsselskabet Luxor A/S' iXBRL-opmærkning er foretaget op imod den ESEF-taksonomi, der er medtaget i bilagene til ESEF-forordningen og udviklet på basis af den IFRS-taksonomi, der er offentliggjort af IFRS Foundation.

I årsrapporten for 2022/23 er 2023-versionen af ESEF-taksonomien anvendt. Regnskabsposterne i koncernregnskabet er XBRL-opmærket til de elementer i ESEF-taksonomien, der er vurderet at svare til regnskabsposternes indhold. De regnskabsposter, der vurderes som værende ikke-dækket af regnskabsposter defineret i taksonomien, er indarbejdet i virksomhedsspecifikke udvidelser til taksonomien (extensions). Disse udvidelser er - bortset fra subtotaler - forankret til standardelementer i ESEF-taksonomien. Den af ledelsen godkendte årsrapport består i overensstemmelse med kravene i ESEF-forordningen af en zip-fil 213800RPOLXUUMNKIM33-2023-09-30-da.zip.

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten præsenteres i danske kroner - DKK - afrundet til nærmeste 1.000 kr.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret og er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene.

Udtalelse om going concern

Bestyrelse og direktion har i forbindelse med regnskabsaflæggelse vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, at going concern-forudsætning lægges til grund. Bestyrelse og direktion har konkluderet, at der ikke på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er faktorer, der giver anledning til tvivl om, hvorvidt koncernen og selskabet kan og vil fortsætte driften som minimum frem til næste balancedag. Konklusionen er foretaget på baggrund af kendskab til koncernen og selskabet, de estimerede fremtidsudsigter og de identificerede usikkerheder.

der og risici, der knytter sig hertil samt efter gennemgang af budgetter, herunder forventningerne til udvikling i likviditet og kapitalgrundlag m.v., tilstedeværende kreditfaciliteter med tilhørende kontraktlige og forventede forfaldsperioder samt betingelser i øvrigt.

Bestyrelse og direktion anser det for sagligt og velbegrunder at lægge going concern forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Koncernregnskabet og moderselskabsregnskabet for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. oktober 2022.

Implementeringen af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag for 2022/23 har ikke medført ændringer i regnskabspraksis. Standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, er omtalt i note 34.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Investeringsselskabet Luxor A/S og datterselskabet Di-Ejendoms Invest A/S, hvori Investeringsselskabet Luxor A/S på balancedagen er reel ejer som følge af et 100%-ejerskab.

Årsrapporten aflægges på basis af dagsværdier, i det omfang IFRS tillader eller kræver anvendelse heraf, og ændringer i dagsværdierne indregnes i resultatopgørelsen.

Klassifikation og måling

Ved klassifikation og måling af de finansielle aktiver tages der, i henhold til IFRS 9, højde for Selskabets forretningsmodel og de underliggende kontraktmæssige pengestrømme, der knytter sig til de finansielle aktivers karakteristika:

Finansielle aktiver

Finansielle aktiver, hvor de kontraktmæssige pengestrømme ikke udelukkende udgøres af renter og afdrag på det udestående beløb, måles efter tidspunktet for første indregning til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Selskabets pantebrevsbeholdning måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, idet pengestrømmen ud over renter og afdrag indeholder kursavancer fra løbende afdrag og indfrielsesavancer i forbindelse med førtidige indfrielse, hvor indfrielseskursen typisk ligger i niveauet kurs 103-105, samt rentebetalinger som følge af pantebrevens opsigelsesvilkår.

Obligationer værdiansættes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser og gæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi med regulering i resultatopgørelsen.

Værdiansættelse til dagsværdi anvendes, idet der arbejdes med en porteføljetragtning ved håndtering af finansielle aktiver og hermed forbundne forpligtelser. De finansielle aktiver og afkast heraf vurderes og styres på grundlag af dagsværdier og ændringer heraf i overensstemmelse med den finansielle investeringsstra-

tegi. Den løbende rapportering og intern information til direktion og bestyrelse om de finansielle aktiver og forpligtelser er dagsværdibaseret.

Porteføljebetraktningen indebærer, at den tilsigtede eksponering over for forskellige finansielle risici tilvejebringes ved anvendelse af både primære og afledte finansielle instrumenter. Ved styringen af den finansielle risiko fokuseres på den samlede eksponering.

Ovenstående betyder, at valget af finansielle instrumenter til afdækning af de økonomiske risici kan give anledning til regnskabsmæssige asymmetrier (accounting mismatch). Selskabet anvender derfor måling af finansielle forpligtelser til dagsværdi for at undgå uoverensstemmelser mellem den finansielle strategi og den rapportering, der tilgår bestyrelse og direktion baseret på dagsværdi.

Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller kursen i den seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Følgende aktiver måles til dagsværdi:

- Pantebreve med dagsværdiregulering over resultatopgørelsen
- Obligationer med dagsværdiregulering over resultatopgørelsen
- Investeringsejendomme
- Domicilejendom måles til dagsværdi via anden totalindkomst. Opskrivningen til dagsværdi efter indregning af udskudt skat bindes på reserve for opskrivning under egenkapitalen.

Følgende aktiver måles til historisk kostpris:

- Driftsmidler og inventar

Gæld til realkreditinstitutter

Realkreditlån til finansiering af domicilejendom måles til amortiseret kostpris.

I forbindelse med aflæggelsen af koncern- og moderselskabsrapport er der anlagt en væsentlighedsbetragtning, således at der ikke gives noteoplysninger vedrørende regnskabsposter, der er uvæsentlige eller ubetydelige for koncern og årsrapport.

Måling til dagsværdi

Koncernen anvender dagsværdi til indregning af finansielle instrumenter og investeringsejendomme samt i forbindelse med overholdelse af en række oplysningskrav i noterne.

Dagsværdien defineres som den pris, koncernen kan afstå et aktiv til, eller det beløb, koncernen skal betale for at overdrage en forpligtelse i en transaktion mellem uafhængige markedsdeltagere.

Koncernens dagsværdi er markedsbaseret og opgøres på baggrund af de eksisterende markedsforhold og forudsætninger vedrørende risici som kvalificerede, villige og indbyrdes uafhængige markedsdeltagere gør brug af ved prisfastsættelse af aktiver og forpligtelser.

Ved koncernens valg af værdiansættelsesmetoder anvendes en metodik, der tager højde for de forhold og kriterier, som anses for at være markedskonforme, og de valgte metoder bygger på mest mulig brug af eksternt markedsinput og mindst mulig brug af koncernspecifikt input.

Fastsættelse af dagsværdi tager udgangspunkt i den værdiansættelsesinformation, der bygger på den bedst mulige dokumentation. Førsteprioritet er observerbare officielle kurser på et aktivt marked. Foreligger der ikke observerbar markedsinformation, anvendes i stedet en værdiansættelsesmetode, hvor målet er at nå frem til en værdiansættelse på basis af armslængdeprincippet.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og vurderinger

Koncernens eneste datterselskab DI-Ejendoms Invest A/S leverer ydelser, der anvendes i moderselskabets investeringsaktivitet og undtagelsen fra udarbejdelse af koncernregnskab for investeringsvirksomheder jf. IFRS 10 finder derfor ikke anvendelse.

Den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kan ikke måles med fuldkommen sikkerhed. Denne værdi måles på grundlag af en række regnskabsmæssige skøn, opstillede forudsætninger og fremtidige begivenheder, der har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og aktuelle oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for årsrapportens aflæggelse, samt andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Det kan derfor efterfølgende være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, ny eller supplerende information, yderligere erfaringsgrundlag og efterfølgende begivenheder.

Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til grund for disse skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

Skøn, der er særligt væsentlige for regnskabsaflæggelsen, er den skønnede dagsværdi, der indeholder en række usikkerhedsfaktorer, der har betydning for værdiansættelse af pantebreve, herunder debitorernes betalingssevne, valg af den effektive rente til værdiansættelse af fastforrentede pantebreve, værdiansættelse af investeringsejendomme, tilgodehavender, genindvinding af udskudte skatteaktiver, usikre skattepositioner og nedskrivning af ikke-finansielle aktiver.

Pantebreve:

Dagsværdi af pantebreve, målt til kr. 702,9 mio. i balancen, opgøres som en skønnet værdi på grundlag af aktuel markedsinformation. Selskabet har som aktør i pantebrevsmarkedet en tæt kontakt hertil, hvorfor det er ledelsens vurdering, at selskabet kan foretage et kvalificeret skøn af pantebrevsbeholdningens dagsværdi.

Væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er den effektive rente og indregning af kreditrisiko.

Værdiansættelse af pantebreve er afhængig af fremtidige begivenheder, hvorom der hersker en vis usikkerhed. Ledelsen har i den forbindelse forudsat et hændelsesforløb, der afspejler det, der efter ledelsens vurdering er det mest sandsynlige. Det forudsatte hændelsesforløb er fastsat på baggrund af tidligere erfaringer og forventninger.

Eventuelle ændringer i ikke-observerbare input vil påvirke den regnskabsmæssige værdi af pantebrevsporteføljen. Følsomhedsanalyse over ændring i de væsentligste faktorer fremgår af note 31.

Investeringsejendomme:

Dagsværdi af investeringsejendomme, målt til kr. 253,6 mio. i balancen, opgøres til den værdi, som det skønnes, ejendommene vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige pengestrømme.

Værdiansættelsen af koncernens ejendomme foretages af direktionen, der er uddannet ejendomsmægler og valuar med deponeret beskikkelse. Det er ledelsens vurdering, at selskabet er i stand til at foretage et kvalificeret skøn af ejendommenes dagsværdi via det omfattende arbejde inden for ejendomsområdet.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er omfattet af en række usikkerheder, idet værdien er afhængig af de fastsatte forudsætninger og fremtidige begivenheder.

Dagsværdien afhænger af de forudsætninger, herunder ikke-observerbare input, der lægges til grund i beregningsmodellen. De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er lejeindtægter for ledige m², udlejningsprocent og afkastkrav.

Afkastkrav fastsættes af Selskabet, og ledelsen har ved værdiansættelsen forudsat et hændelsesforløb, der afspejler det, der efter ledelsens vurdering er mest sandsynligt.

Eventuelle ændringer i ikke-observerbare input vil påvirke den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme. Følsomhedsanalyse over ændring i den væsentligste faktor fremgår af ledelsesberetningen og note 31.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes fra handelsdagen og måles i balancen til dagsværdi. Dagsværdier for afledte finansielle instrumenter opgøres som forskellen i det fremtidige cash flow mellem den aftalte rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen tilbagediskonteret til 30. september 2023. Ved diskonteringen indregnes der ikke egen kreditrisiko, idet der stilles sikkerhed for dagsværdien af de afledte finansielle instrumenter.

Afledte finansielle instrumenter opfylder ikke betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, hvorfor ændringer i dagsværdier løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSEN

Finansieringsindtægter og -omkostninger

Finansieringsindtægter og -omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af forpligtelser, regulering af finansielle forpligtelser til dagsværdi samt realiserede og urealiserede gevinster og tab vedrørende afledte finansielle instrumenter.

Renteindtægter og -omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den pålydende rentesats.

Omkostninger til optagelse af lån omkostningsføres, når de afholdes. Omkostningerne indgår i posten finansieringsomkostninger.

Andre indtægter

Andre indtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter fra administrationsopgaver i datterselskab.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter omfatter udlejning af investeringsejendomme under operationel leasing og lejeindtægter fra ejendomme overtaget med henblik på videresalg, såfremt der er indgået kontrakter om udlejning af de overtagne ejendomme.

Huslejeindtægter periodiseres og indtægtsføres lineært over leasingperioden i henhold til de indgåede kontrakter. Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i lejeindtægterne eller modregnes i omkostningerne.

Nettotab/-gevinst, pantebreve

Tab og direkte omkostninger omfatter konstaterede tab på pantebreve, dagsværdiregulering for kreditrisiko på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser indgået på tidligere afskrevne fordringer, gebyrer m.v. samt avance eller tab ved salg af ejendomme hjemtaget med henblik på videresalg.

Direkte omkostninger, værdipapirer

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til håndtering af værdipapirer.

Direkte omkostninger, ejendomme

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger afholdt til administration af koncernen samt omkostninger til kontorhold.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Andre indtægter og omkostninger

Andre indtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg og udskiftning af materielle anlægsaktiver samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet svarende til tidspunktet for risikoovergang.

Skat

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

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv, henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmede af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, indregnes under andre langfristede aktiver med den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteavancer til modregning i fremtidige skattepligtige indkomster. Udskudte skatteaktiver vurderes årligt og indregnes kun, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive udnyttet.

Udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser modregnes, hvis koncernen har en juridisk ret til at modregne aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver eller har til hensigt enten at indfri aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver på nettobasis eller at realisere aktiverne og forpligtelserne samtidig.

Usikre skattepositioner måles, afhængigt af typen, enten som et sandsynlighedsvægtet gennemsnit af mulige udfald eller som det mest sandsynlige udfald. Usikre skattepositioner indregnes i de skatteposter, som de vedrører, dvs. under henholdsvis betalbar/tilgodehavende aktuel skat og/eller udskudte skatteforpligtelser/skatteaktiver.

Selskabet sambeskattes med den danske koncern, hvor moderselskabet Neralda Holding ApS er koncernens administrationsselskab for sambeskatningen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Domicilejendom

Domicilejendommen måles til omvurderet værdi/dagsværdi via anden totalindkomst.

Domicilejendommens dagsværdi opgøres på baggrund af vurderinger foretaget af direktionen. Denne har anerkendte, relevante kvalifikationer og den nødvendige viden om det aktuelle ejendomsmarked til at kunne vurdere ejendommens dagsværdi med udgangspunkt i standarder for ejendomsvurdering og baseret på gennemførte handler for tilsvarende ejendomme.

Opskrivning til omvurderet værdi/dagsværdi efter indregning af udskudt skat bindes på reserve for opskrivinger under egenkapitalen. Opskrivningen nedbringes løbende med de foretagne afskrivninger.

Brugstid vurderes til 60 år og restværdien vurderes til 75% af kostværdien.

Investeringsejendomme

Koncernens portefølje af investeringsejendomme omfatter ejendomme primært udlejet til erhvervsformål.

Ejendomme klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes med det formål at opnå løbende driftsafkast i form af lejeindtægter med fradrag af omkostninger forbundet med udlejningsvirksomheden og på længere sigt opnåelse af en kapitalgevinst.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Investeringsejendommene måles efterfølgende til dagsværdi, hvilket svarer til det beløb, som ejendommene forventes at ville kunne sælges for til en uafhængig køber på balancedagen.

Ejendommens dagsværdi beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige pengestrømme. Indbetalinger består af huslejeindtægter (for udlejede arealer indgår indbetalingerne i henhold til lejekontrakter, for ikke-udlejede arealer indregnes den fremtidige indtjening til udbudspris) og forrentning af depositum. Udbetalinger består af driftsomkostninger, herunder ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse, administration og diverse omkostninger. I den beregnede dagsværdi fratrækkes eventuelle omkostninger til genudlejning. Ejendommens dagsværdi revurderes løbende.

Investeringsejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af vurderinger foretaget af direktionen, der har anerkendte, relevante kvalifikationer og den nødvendige viden om det aktuelle ejendomsmarked til at kunne vurdere ejendommens dagsværdi med udgangspunkt i standarder for ejendomsvurdering og baseret på gennemførte handler for tilsvarende ejendomme.

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes på baggrund af et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering, investeringsejendomme".

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering, investeringsejendomme".

Investeringsejendomme til salg indregnes som investeringsejendomme, i det omfang ejendommene er sat til salg i den nuværende stand. Investeringsejendomme, der overgår til planlagt salg, hvor ejendommene udvikles, i forbindelse med at de sættes til salg, indregnes under kategorien handelsejendomme.

Leasingaftaler under operationel leasing af investeringsejendomme

Leasingaftaler, hvor de væsentligste risici og fordele forbundet med et aktiv overgår fra leasinggiver til leasingtager, behandles som finansielle leasingaftaler. Andre leasingaftaler behandles som operationelle leasingaftaler.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i dattervirksomhed i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandel måles i moderselskabets balance til dagsværdi. Dagsværdien måles i henhold til anerkendte værdiansættelsesmetoder for de underliggende aktiver og passiver, idet disse også måles til dagsværdi. Dagsværdireguleringen indgår i reserver for dagsværdi, datterselskab.

Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af finansielle aktiver”.

Værdipapirer

Pantebreve, der løbende overvåges, måles og rapporteres til dagsværdi i henhold til koncernens investeringspolitik og pantebrevens karakteristika.

Karakteristika for pantebrevsporteføljen:

Pantebrevens kontraktmæssige pengestrømme består ikke udelukkende af renter og afdrag, hvorfor pantebrevene efter tidspunktet for første indregning måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. Pengestrømmen indeholder ud over renter og afdrag kursavancer fra løbende afdrag og indfrielsesavancer i forbindelse med førtidige indfrielse, hvor indfrielseskursen typisk ligger i niveauet kurs 103-105, samt rentebetalinger som følge af pantebrevens opsigelsesvilkår.

Ved første indregning klassificeres værdipapirer i kategorien dagsværdi med indregning af dagsværdiregulering i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for pantebrevsporteføljen opgøres på grundlag af aktuelle markedsinformationer, og for obligationer opgøres dagsværdien på baggrund af noterede priser på et aktivt marked.

Køb af pantebreve indregnes til dagsværdi på handelsdagen.

Dagsværdiregulering for kreditrisiko på nødlidende pantebreve foretages på baggrund af et individuelt skøn i overensstemmelse med en forud fastlagt systematik.

Indregning af finansielle aktiver ophører, når de kontraktlige rettigheder til aktivet ophører, eller når virksomheden overdrager alle væsentlige risici og afkast tilknyttet ejendomsretten.

Kortfristede aktiver

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til dagsværdi, idet effekten af en tilbagediskontering er uvæsentlig. Tilgodehavende pantebrevsydelser og påløbne renter måles til dagsværdi, og der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes under egenkapitalen, indtil det vedtages på den ordinære generalforsamling. Efter vedtagelse og frem til udbetaling indregnes udbytte som en forpligtelse.

Ekstraordinært udbytte indregnes som en forpligtelse på beslutningstidspunktet.

Forpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser

Domicilejendom

Realkreditlån hos kreditinstitutter måles ved lånoptagelsen til dagsværdi svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris, så forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og det beløb, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Investeringsejendomme

Realkreditlån hos kreditinstitutter måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til børskurser pr. 30. september 2023 for de underliggende obligationer. Indregning af dagsværdiregulering foretages i resultatopgørelsen under finansieringsomkostninger.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter anvendes alene til afdækning af renterisiko på variabelt forrentede gældsforpligtelser.

Afledte finansielle instrumenter til afdækning af gæld måles til dagsværdi, der opgøres som forskellen i det fremtidige cash flow mellem den aftalte rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen tilbagediskonteret til 30. september 2023. Ved diskonteringen indregnes der ikke egen kreditrisiko, idet der stilles sikkerhed for dagsværdien af de afledte finansielle instrumenter.

Ændringer i dagsværdierne indregnes i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes netto på særskilte linjer i balancen, i det omfang koncernen har ret til og intention om at afregne finansielle instrumenter netto. Positive og negative reguleringer indregnes henholdsvis under aktiver og passiver.

Deposita

Deposita måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til amortiseret kostpris.

Anden gæld

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som forpligtelse omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsperiode. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen for henholdsvis moderselskab og koncern præsenteres efter den direkte metode og viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømmen fra driftsaktivitet omfatter ind- og udbetalinger fra renter, husleje og andre indtægter samt udbetalinger til kreditorer, personale m.v.

Realiserede kursgevinster, som hidrører fra pantebreve oprindeligt købt til under kurs pari som kompensation for en pålydende rente under markedsrenten, behandles på samme måde som renteindtægter og indgår i pengestrømme fra driftsaktivitet og indregnes i realiserede kursgevinster. Ved førtidig indfrielse betaler låntager et gebyr opgjort som en overkurs på pantebrevets restgæld. Gebyret behandles som en selvstændig transaktion, der indgår i pengestrømme fra driftsaktivitet.

Pengestrømmen fra investeringsaktivitet omfatter betalinger ved køb og salg af finansielle aktiver samt til- og afgang af investeringsejendomme.

Pengestrømmen fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier, udbetaling af udbytte samt pengestrømme vedrørende renteswaps og kontant sikkerhedsstillelse.

Likvider omfatter indeståender på bankkonti, kontantbeholdning og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, der uden hindringer kan omsættes til likvidbeholdning.

SEGMENTOPLYSNINGER

Der gives i årsrapporten oplysning om forretningssegmenter fordelt på henholdsvis pantebreve og investeringsejendomme. Segmentoplysningerne er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis og følger den interne ledelsesrapportering, der tilgår bestyrelsen, der er den øverste operative ledelse i selskabet.

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. De ikke-fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger, der ikke er direkte forbundet med koncernens investeringsaktivitet.

Belåning tilknyttet segmenterne omfatter de forpligtelser, der er afledt af de enkelte segmenter.

Selskabet udøver alene virksomhed i Danmark, hvorfor geografiske segmentoplysninger ikke er relevante.

	Koncern	
	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
3. Opgørelse af basisindtjening		
Finansieringsindtægter	70.077	71.962
Huslejeindtægter	12.455	12.800
Andre indtægter	1.625	1.837
Nettotab/-gevinst, pantebreve	4.958	4.989
Direkte omkostninger, værdipapirer	2.106	1.867
Direkte omkostninger, ejendomme	3.264	4.809
Finansieringsomkostninger	21.065	15.698
Andre eksterne omkostninger	4.303	3.755
Personaleomkostninger	12.894	12.806
Afskrivninger	236	275
Basisindtjening	45.247	52.378

Basisindtjeningen opgøres alene for koncernen.

Morderselskab		Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
4. Finansieringsindtægter			
62.596	59.028	62.596	59.028
6.817	12.376	6.817	12.376
0	471	0	471
306	0	306	0
358	557	358	557
70.077	72.432	70.077	72.432
70.077	72.432	70.077	72.432

Renteindtægter på tabte og værdiforringede pantebreve er tkr. 2.149 (tkr. 2.139), fordelt med tkr. 1.755 (tkr. 1.943) vedr. værdiforringede pantebreve og tkr. 394 (tkr. 196) vedr. realiserede tab på pantebreve.

Kursavance på pantebreve består af avance fra løbende afdrag samt fra førtidige indfrielse, idet pantebrevene sædvanligvis indeholder en bestemmelse om førtidig indfrielse til en fast kurs over kurs 100.

Moderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
5. Nettotab/-gevinst, pantebreve				
		Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser.....	5.032	3.598
5.032	3.598	Dagsværdiregulering for kreditrisiko, pantebreve og pantebrevsydelser	2.345	-899
<u>2.345</u>	<u>-899</u>		<u>-2.687</u>	<u>-4.497</u>
-2.687	-4.497	Indgået på tidligere afskrevne fordringer	7.645	9.486
<u>7.645</u>	<u>9.486</u>		<u>4.958</u>	<u>4.989</u>
4.958	4.989			
6. Dagsværdiregulering, finansielle aktiver				
3.836	1.045	Dagsværdiregulering, tilgang pantebreve	3.836	1.045
4.420	-1.698	Dagsværdiregulering, indfrielse og afdrag m.m. .	4.420	-1.698
-8.412	-25.453	Dagsværdiregulering ved ændring af den effektive rente fra 9% til 9,25% (8,25% til 9%).....	-8.412	-25.453
-291	0	Dagsværdiregulering, obligationer.....	-291	0
2.269	12.205	Dagsværdiregulering, DI-Ejendoms Invest A/S....	0	0
<u>0</u>	<u>-121</u>	Dagsværdiregulering, Metalvarefabriken Luxor A/S (likvideret).....	<u>0</u>	<u>0</u>
1.822	-14.022		-447	-26.106
<u>1.822</u>	<u>-14.022</u>			

Fastforrentede pantebreve, nom. kr. 649,4 mio. (kr. 625,2 mio.), er værdiansat til dagsværdi på grundlag af en gennemsnitlig effektiv rente på 9,25% (9,00%).

		Samlet dagsværdiregulering indeholdt i henholdsvis note 6 og 9:	
1.822	-14.022	Værdipapirer	-447 -26.106
-1.287	42.260	Renteswaps.....	-719 42.692
<u>4.276</u>	<u>-3.188</u>	Renteswaps, realiseret dagsværdi.....	<u>4.242</u> <u>-3.343</u>
4.811	25.050		3.076 13.243
-837	9.193	Realkreditinstitutter.....	<u>-1.266</u> <u>13.025</u>
<u>3.974</u>	<u>34.243</u>		<u>1.810</u> <u>26.268</u>

Morderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
7. Huslejeindtægter og afkast på investeringsejendomme				
De fremtidige minimumshuslejeindtægter i henhold til de operationelle leasingkontrakter:				
9.837	5.865	Inden for 1 år.....	12.053	9.427
3.932	4.716	Inden for 2 år.....	4.005	5.170
3.427	3.664	Inden for 3 år.....	3.427	3.733
2.855	3.229	Inden for 4 år.....	2.855	3.229
751	2.655	Inden for 5 år.....	751	2.655
0	688	Senere end 5 år.....	0	688
20.802	20.817		23.091	24.902

Huslejekontrakterne er indgået som sædvanlige lejekontrakter uden nogen former for omsætningsbestemt leje. Koncernen har ingen betingede lejeydelser i regnskabsåret.

Det samlede afkast på investeringsejendomme er følgende:				
7.774	8.372	Huslejeindtægter	12.455	12.800
-1.100	48.100	Dagsværdiregulering.....	-2.800	55.300
1.578	3.129	Direkte omkostninger, investeringsejendomme....	3.264	4.809
5.096	53.343		6.391	63.291

8. Direkte omkostninger, ejendomme				
776	1.314	Ejendomsskatter	1.099	1.638
60	103	Forsikringer	115	157
32	1.392	Afholdte vedligeholdelsesomkostninger.....	1.078	2.427
710	320	Øvrige omkostninger.....	972	587
1.578	3.129		3.264	4.809

Direkte omkostninger for ikke-udlejede lokaler er kr. 0,2 mio. (kr. 0,3 mio.) for moderselskabet og kr. 0,2 mio. (kr. 0,4 mio.) for koncernen. De afholdte omkostninger vedrører m², der efterfølgende er blevet udlejet.

Morderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
9. Finansieringsomkostninger				
23.108	10.794	Kreditinstitutter	23.108	10.795
-4.442	2.493	Renteswaps, kreditinstitutter	-4.442	2.493
<u>1.540</u>	<u>-40.723</u>	Renteswaps kreditinstitutter, regulering til dagsværdi	<u>1.540</u>	<u>-40.723</u>
20.206	-27.436		20.206	-27.435
1.309	1.105	Realkreditinstitutter	2.148	1.542
166	695	Renteswaps, realkreditinstitutter	200	850
837	-9.193	Realkreditinstitutter, dagsværdiregulering	1.266	-13.025
-253	-1.537	Renteswaps, realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi	-821	-1.969
4.066	2.272	Renteomkostninger til dattervirksomhed	0	0
8	0	Renter, SKAT	8	0
0	74	Omkostninger ved optagelse af gæld til realkreditinstitutter	267	74
<u>35</u>	<u>15</u>	Andre renteomkostninger	<u>44</u>	<u>18</u>
<u>26.374</u>	<u>-34.005</u>		<u>23.318</u>	<u>-39.945</u>
Renteomkostninger specificeres således:				
23.108	10.794	Kreditinstitutter	23.108	10.795
1.309	1.105	Realkreditinstitutter	2.148	1.542
4.066	2.272	Renteomkostninger til dattervirksomheder	0	0
8	0	Renter, SKAT	8	0
<u>35</u>	<u>15</u>	Andre renteomkostninger	<u>44</u>	<u>18</u>
<u>28.526</u>	<u>14.186</u>		<u>25.308</u>	<u>12.355</u>
<u>26.170</u>	<u>-34.206</u>	Finansieringsomkostninger på gæld, der måles til dagsværdi i resultatopgørelsen	<u>23.105</u>	<u>-40.149</u>
<u>204</u>	<u>201</u>	Finansieringsomkostninger på gæld, der måles til amortiseret værdi	<u>213</u>	<u>204</u>

Årets gennemsnitlige effektive rentesats inkl. renteswaps er 4,39% (3,22%) baseret på de samlede gennemsnitlige finansieringsomkostninger i koncernen.

Morderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
10. Andre eksterne omkostninger				
		Honorarer til revision og andre ydelser, Deloitte:		
358	0	Lovpligtig revision	445	0
43	0	Andre erklæringsopgaver med sikkerhed.....	43	0
25	0	Andre ydelser	25	0
		Honorarer til revision og andre ydelser, PricewaterhouseCoopers:		
0	205	Lovpligtig revision	0	275
0	34	Andre erklæringsopgaver med sikkerhed.....	0	34
110	85	Andre ydelser	110	85
536	324		623	394

Honorarer for ikke-revisionsydelser leveret af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab og PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab består af honorarer for periodevis erklæringsafgivelse samt øvrige ydelser.

Morderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
720	680	Bestyrelse, vederlag	720	680
720	680	Bestyrelse, i alt	720	680
3.173	3.356	Direktion, gage	3.810	3.928
536	553	Bidragbaseret pension til direktion.....	641	649
3.709	3.909	Direktion, i alt	4.451	4.577
4.429	4.589	Bestyrelse og direktion, i alt.....	5.171	5.257
5.555	5.388	Gager og lønninger.....	7.092	6.938
437	419	Bidragbaseret pension.....	562	541
56	58	Andre omkostninger til social sikring	69	70
6.048	5.865	Øvrigt personale, i alt.....	7.723	7.549
10.477	10.454	Personaleomkostninger, i alt	12.894	12.806
8	8	Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	10	11

note 11, fortsat

Moderselskabets vederlagspolitik og vederlagsrapport fremgår af selskabets hjemmeside under punktet investor relation/vederlagspolitik.

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. kan det oplyses, at lønpolitik og praksis er i overensstemmelse med krav om en sund og effektiv risikostyring.

Vederlag og pension i moderselskab til direktionen, der har væsentlig indflydelse på moderselskabets risiko-profil, udgør kr. 3,8 mio. (kr. 3,9 mio.).

Koncernen har indgået bidragsbaserede pensionsordninger for direktionen og øvrige medarbejdere. Selskabet er forpligtet til at indbetale et aftalt bidrag til et pensionselskab og har således ikke nogen risiko med hensyn til den fremtidige rente, inflation, dødelighed m.v. for det pensionsbeløb, der skal udbetales til medarbejderne.

Fratrædelsesgodtgørelse er fastsat i den enkelte medarbejders ansættelseskontrakt og følger funktionærlovens retningslinjer. For direktion og en enkelt medarbejder udgør fratrædelsesgodtgørelse to års vederlag.

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>		<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>		<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
12. Selskabsskatter				
Koncernen er sambeskattet, og skatten fordeles efter de skattepligtige indkomster (fuld fordeling)				
Beregnet selskabsskat for året:				
8.479	11.499	Investeringsselskabet Luxor A/S	8.479	11.499
0	0	DI-Ejendoms Invest A/S.....	1.060	717
Regulering af udskudt skat for året:				
-414	15.523	Investeringsselskabet Luxor A/S	-414	15.523
0	0	DI-Ejendoms Invest A/S.....	-26	2.171
<u>8.065</u>	<u>27.022</u>		<u>9.099</u>	<u>29.910</u>
Skat af årets ordinære resultat:				
8.517	29.629	Beregnet skat 22% af årets resultat	8.744	30.291
Skatteeffekt af:				
-452	-2.607	Ikke-skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.m.....	355	-381
<u>8.065</u>	<u>27.022</u>		<u>9.099</u>	<u>29.910</u>
<u>20,83%</u>	<u>20,06%</u>	Effektiv skatteprocent	<u>22,89%</u>	<u>21,72%</u>

note 12, fortsat

Morderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
		Skatteaktiv:		
110	3.721	Skatteaktiv 1. oktober.....	237	3.767
0	-717	Overført til DI-Ejendoms Invest A/S	0	-717
<u>8</u>	<u>-2.894</u>	Ændring af udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-43</u>	<u>-2.813</u>
<u>118</u>	<u>110</u>	Skatteaktiv 30. september	<u>194</u>	<u>237</u>
37.122	23.101	Udskudt skat 1. oktober.....	46.135	29.862
0	1.392	Ændring i udskudt skat indregnet i anden totalindkomst.....	0	1.392
<u>-406</u>	<u>12.629</u>	Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-483</u>	<u>14.881</u>
<u>36.716</u>	<u>37.122</u>	Udskudt skat 30. september	<u>45.652</u>	<u>46.135</u>
<u>-36.598</u>	<u>-37.012</u>	Udskudt skat i alt 30. september	<u>-45.458</u>	<u>-45.898</u>
		Specifikation af ændring i udskudt skat ind- regnet i resultatopgørelsen:		
-214	10.611	Investeringsejendomme.....	-163	11.944
<u>-200</u>	<u>4.912</u>	Finansielle anlægsaktiver, pantebreve samt dagsværdiregulering for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.m.	<u>-277</u>	<u>5.750</u>
<u>-414</u>	<u>15.523</u>	Ændring af udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-440</u>	<u>17.694</u>
		Det udskudte skatteaktiv er indregnet med den skattesats, som forventes at være gældende, når den udskudte skat realiseres. Beregningen er fore- taget med 22%. Værdien er fordelt således:		
-33.268	-33.482	Investeringsejendomme.....	-41.322	-41.485
-1.381	-1.388	Domicilejendom.....	-1.381	-1.388
<u>-1.949</u>	<u>-2.142</u>	Finansielle anlægsaktiver, regulering til dagsvær- di for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.m	<u>-2.755</u>	<u>-3.025</u>
<u>-36.598</u>	<u>-37.012</u>	Udskudt skat.....	<u>-45.458</u>	<u>-45.898</u>

Det kildeartsbegrænsede tabsfradrag på aktier er ikke indregnet i det skattemæssige underskud. Underskuddet udgør pr. 30. september 2023 kr. 97,1 mio. (kr. 97,1 mio.) målt på baggrund af en skatteprocent på 22%. Udnyttelsen af tabsfradraget er ikke tidsbegrænset.

Note 12, fortsat

Moderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
		Skyldig selskabsskat:		
11.026	4.514	Skyldig selskabsskat 1. oktober	11.026	4.514
14.314	4.987	Betalt skat og acontoskat.....	14.314	4.987
4	0	Tillæg, restskat	4	0
8.479	11.499	Selskabsskat	9.539	11.499
5.195	11.026	Skyldig selskabsskat 30. september	6.255	11.026

Selskabets skattemæssige forhold:

Mere end 15% af selskabets regnskabsmæssige aktiver har i løbet af regnskabsåret gennemsnitligt været placeret i andre aktiver end værdipapirer m.v. Investeringsselskabet Luxor A/S er derfor ikke omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 19 pr. 30. september 2023.

Moderselskab			Koncern	
Domicil- ejendom	Drifts- materiel/ inventar		Domicil- ejendom	Drifts- materiel/ inventar
13. Materielle anlægsaktiver 2022/23				
12.971	674	Kostpris 1. oktober	12.971	984
0	127	Tilgang	0	127
0	131	Afgang.....	0	441
12.971	670	Kostpris 30. september.....	12.971	670
2.913	547	Afskrivning 1. oktober	2.913	847
211	15	Årets afskrivninger.....	211	25
0	131	Afgang.....	0	441
3.124	431	Samlede afskrivninger 30. september	3.124	431
6.329	0	Omvurderet værdi 1. oktober	6.329	0
0	0	Regnskabsårets værdiregulering	0	0
6.329	0	Omvurderet værdi 30. september	6.329	0
16.176	239	30. september	16.176	239

Domicilejendom er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

Note 13, fortsat

Moderselskab			Koncern	
Domicil- ejendom	Drifts- materiel/ inventar		Domicil- ejendom	Drifts- materiel/ inventar
13. Materielle anlægsaktiver 2021/22				
12.971	674	Kostpris 1. oktober	12.971	984
0	0	Tilgang	0	0
0	0	Afgang	0	0
12.971	674	Kostpris 30. september	12.971	984
2.707	539	Afskrivning 1. oktober	2.707	777
206	8	Årets afskrivninger	206	69
0	0	Afgang	0	0
2.913	547	Samlede afskrivninger 30. september	2.913	846
0	0	Omvurderet værdi 1. oktober	0	0
6.329	0	Regnskabsårets værdiregulering	6.329	0
6.329	0	Omvurderet værdi 30. september	6.329	0
16.387	127	30. september	16.387	138

Domicilejendom er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

Moderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
14. Investeringsejendomme				
96.781	96.781	Kostpris 1. oktober	167.016	167.016
0	0	Tilgang	0	0
0	0	Afgang	0	0
96.781	96.781	Kostpris 30. september	167.016	167.016
93.719	45.619	Dagsværdiregulering 1. oktober	89.384	34.084
-1.100	48.100	Regnskabsårets værdiregulering	-2.800	55.300
92.619	93.719	Dagsværdiregulering 30. september	86.584	89.384
189.400	190.500	Dagsværdi 30. september	253.600	256.400

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

Note 14, fortsat

Koncernens beholdning af investeringsejendomme er følgende:

	2022/23		2021/22	
	<u>mio. kr.</u>	<u>Afkastinterval</u>	<u>mio. kr.</u>	<u>Afkastinterval</u>
Kontor/butik/bolig.....	24,4	7,00 - 7,50%	25,5	6,75 - 7,00%
Lager/produktion/kontor	<u>229,2</u>	<u>6,00 - 7,25%</u>	<u>230,9</u>	<u>5,50 - 6,75%</u>
I alt	<u>253,6</u>	<u>6,00 - 7,50%</u>	<u>256,4</u>	<u>5,50 - 7,00%</u>

15. Kapitalandele i dattervirksomhed

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	<u>DI-Ejendoms Invest A/S</u>	<u>DI-Ejendoms Invest A/S</u>
Hjemsted.....	København	København
Ejerandel.....	100%	100%

DI-Ejendoms Invest A/S, cvr-nr. 78676019, måles til dagsværdi kr. 86,4 mio. (kr. 89,1 mio.).

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>		<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>		<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
16. Værdipapirer				
725.681	700.674	Kostpris 1. oktober	725.681	700.674
144.159	172.454	Tilgang	144.159	172.454
<u>-130.241</u>	<u>147.447</u>	Afgang.....	<u>-130.241</u>	<u>147.447</u>
<u>739.599</u>	<u>725.681</u>	Kostpris 30. september.....	<u>739.599</u>	<u>725.681</u>
-16.789	9.317	Dagsværdiregulering 1. oktober.....	-16.789	9.317
<u>-447</u>	<u>-26.106</u>	Regnskabsårets værdiregulering	<u>-447</u>	<u>-26.106</u>
<u>-17.236</u>	<u>-16.789</u>	Dagsværdiregulering 30. september.....	<u>-17.236</u>	<u>-16.789</u>
-12.790	-11.554	Dagsværdiregulering, kreditrisiko 1. oktober	-12.790	-11.554
<u>1.588</u>	<u>-1.236</u>	Dagsværdiregulering, kreditrisiko.....	<u>1.588</u>	<u>-1.236</u>
<u>-11.202</u>	<u>-12.790</u>	Dagsværdiregulering, kreditrisiko 30. september	<u>-11.202</u>	<u>-12.790</u>
<u>711.161</u>	<u>696.102</u>	Dagsværdi 30. september	<u>711.161</u>	<u>696.102</u>

Note 16, fortsat

	Pante- breve	Obliga- tioner	I alt
Beholdning af værdipapirer pr. 30. september 2023			
Samlet kostpris	731.032	8.567	739.599
Dagsværdiregulering	-16.945	-291	-17.236
Regulering til dagsværdi, kreditrisiko.....	-11.202	0	-11.202
Dagsværdi.....	702.885	8.276	711.161
	Pante- breve	Obliga- tioner	I alt
Beholdningen af værdipapirer pr. 30. september 2022			
Samlet kostpris	725.681	0	725.681
Dagsværdiregulering	-16.789	0	-16.789
Regulering til dagsværdi, kreditrisiko.....	-12.790	0	-12.790
Dagsværdi.....	696.102	0	696.102

Beholdningen af obligationer er alene erhvervet med henblik på opfyldelse af det lovpligtige kapitalgrundlag i henhold til FAIF-lovens §16.

Morderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
2.153	2.154	Pantebreve antal stk.....	2.153	2.154
		Pantebreve fordelt på nominel værdi:		
		Fastforrentede pantebreve:		
649.363	625.169	Målt til dagsværdi på grundlag af en gennem-	649.363	625.169
		snitlig effektiv rente på 9,25% p.a. (9,00% p.a.)		
18.365	20.941	Målt til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer	18.365	20.941
		til pantebrevenes kostpris		
667.728	646.110	Fastforrentede pantebreve, i alt	667.728	646.110
87.589	107.930	Cibor-pantebreve målt til dagsværdi på	87.589	107.930
		grundlag af pantebrevenes kostpris		
755.317	754.040		755.317	754.040

Ved værdiansættelse af pantebrevsporteføljen til dagsværdi er regulering for kreditrisiko fratrukket.

Ved værdiansættelse til dagsværdi er ingen opsigelige pantebreve optaget til højere værdi end pålydende eller minimumindfrielseskursen. Forskel i dagsværdi og nominel værdi er tkr. 52.432 (tkr. 57.938), heraf vedrører tkr. 11.202 (tkr. 12.790) dagsværdiregulering for kreditrisiko.

Regnskabsårets dagsværdiregulering for kreditrisiko til imødegåelse af tab på nødlidende pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser er tkr. 2.345 (tkr. -899) og er indregnet i resultatopgørelsen under posten netto-tab/-gevinst, pantebreve, jf. note 5.

Note 16, fortsat

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
2022/23	2021/22		2022/23	2021/22
tkr.	tkr.		tkr.	tkr.
Pantebrevsbeholdningen er fordelt på følgende ejendomsstyper:				
70,95%	68,90%	Enfamiliehuse.....	70,95%	68,90%
4,58%	4,41%	Ejerlejligheder.....	4,58%	4,41%
3,99%	4,42%	Andelsboliger.....	3,99%	4,42%
6,32%	5,40%	Sommerhuse.....	6,32%	5,40%
2,25%	2,32%	Nedlagte landbrug.....	2,25%	2,32%
3,00%	3,42%	Beboelse og erhverv.....	3,00%	3,42%
1,20%	1,40%	Landbrug.....	1,20%	1,40%
6,56%	8,39%	Udlejningsejendomme.....	6,56%	8,39%
0,91%	0,72%	Handel og industri.....	0,91%	0,72%
<u>0,24%</u>	<u>0,62%</u>	Andre.....	<u>0,24%</u>	<u>0,62%</u>
<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>	I alt.....	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>
Afdrag på pantebreve fordeles således:				
34.707	34.457	Inden for et år fra balancedagen.....	34.707	34.457
41.994	35.786	Mellem et og to år fra balancedagen.....	41.994	35.786
38.834	40.032	Mellem to og tre år fra balancedagen.....	38.834	40.032
44.244	37.606	Mellem tre og fire år fra balancedagen.....	44.244	37.606
44.510	45.247	Mellem fire og fem år fra balancedagen.....	44.510	45.247
<u>551.028</u>	<u>560.912</u>	Efter fem år fra balancedagen.....	<u>551.028</u>	<u>560.912</u>
<u>755.317</u>	<u>754.040</u>		<u>755.317</u>	<u>754.040</u>

Selskabets investeringer i pantebreve giver selskabet afkast i form af renter og kursgevinster. Fastforrentede pantebreve har pålydende rente på op til 15,5% (15,5%). Variabelt forrentede pantebreve har en pålydende rente på cibor-renten plus et aftalt tillæg.

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
2022/23	2021/22		2022/23	2021/22
tkr.	tkr.		tkr.	tkr.
Fordeling af nominal renteprocent:				
156.627	253.823	Op til 7,99%.....	156.627	253.823
567.275	494.499	8,00% - 9,99%.....	567.275	494.499
30.911	5.212	10,00% - 11,99%.....	30.911	5.212
<u>504</u>	<u>506</u>	12,00% - 15,50%.....	<u>504</u>	<u>506</u>
<u>755.317</u>	<u>754.040</u>		<u>755.317</u>	<u>754.040</u>

17. Andre tilgodehavender

1.114	1.512	Tilgodehavende pantebrevsydelser.....	1.114	1.512
4.553	3.945	Påløbne, ikke-forfaldne renter fra pantebreve og obligationer.....	4.553	3.945
<u>120</u>	<u>1.233</u>	Andre tilgodehavender.....	<u>421</u>	<u>1.665</u>
<u>5.787</u>	<u>6.690</u>		<u>6.088</u>	<u>7.122</u>

Note 17, fortsat

Det vurderes, at forfaldne renter fra pantebrevsporteføljen er forbundet med en begrænset kreditrisiko. Vurderingen af risikoen bygger på en vurdering af de enkelte debitors kreditværdighed. Der er ikke forbundet særlige kreditrisici for øvrige tilgodehavender, og der er ikke stillet særskilt sikkerhed herfor.

Moderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
18. Likvider				
364	8.778	Konter og bankindeståender.....	476	8.871

Koncernens likvide beholdninger består af indeståender i bank med Standard & Poor's rating A-1. Der vurderes således ikke at være nogen særlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. Bankindeståender er variabelt forrentede. De regnskabsmæssige værdier svarer til aktivernes dagsværdi.

19. Aktiekapital

Aktiekapitalen, der er fuldt indbetalt, består af:

	A-aktier	B-aktier	I alt
2 stk. a kr. 8.750.000	17.500		17.500
825.000 stk. a kr. 100		82.500	82.500
	17.500	82.500	100.000

Selskabets aktiekapital er opdelt i A- og B-aktier af nom. kr. 100 eller multipla heraf. For hver A-aktie gives ret til ti stemmer, mens en B-aktie giver ret til én stemme. B-aktiekapitalen er noteret på Nasdaq Copenhagen A/S under fondskode DK0010213628.

Der har ikke været købt eller solgt egne aktier i regnskabsåret. Selskabet har ingen beholdning af egne aktier.

Ejerandele, hvor stemmeretten udgør mindst 5%, eller pålydende værdi udgør mindst 5% af aktiekapitalen: Neralda Holding ApS. Ejerandel: 85,65% (85,65%). Stemmeandel: 94,43% (94,43%).

Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen bortset fra de bestyrelsesmedlemmer, der måtte blive valgt efter de særlige regler i selskabsloven om arbejdstagerrepræsentation.

Ændring af vedtægter:

Til vedtagelse af beslutning om vedtægtsændring eller selskabets opløsning kræves, at mindst 2/3 af aktiekapitalen er repræsenteret på generalforsamlingen, samt at beslutning vedtages af mindst 2/3 af såvel de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede aktiekapital. Er den fornødne del af aktiekapitalen ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men er den foreslåede beslutning i øvrigt vedtaget efter reglerne i stk. (2), indkalder bestyrelsen inden fjorten dage til en ekstraordinær generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med 2/3 af såvel de afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede aktiekapital uden hensyn til den repræsenterede aktiekapitals størrelse.

Forhøjelse af aktiekapitalen:

Ved forhøjelse af aktiekapitalen med nye A-aktier har de hidtidige A-aktionærer fortegningsret til de nye A-aktier i forhold til deres A-aktiebesiddelse på nævnte tidspunkt. Ved forhøjelse af aktiekapitalen med nye B-aktier har de hidtidige B-aktionærer fortegningsret til de nye B-aktier i forhold til deres B-aktiebesiddelse på nævnte tidspunkt. Ved forhøjelse af aktiekapitalen med en ny aktieklasser har de hidtidige aktionærer fortegningsret til de nye aktier i forhold til deres samlede aktiebesiddelse på nævnte tidspunkt.

20. Udbytte

Der er i regnskabsåret udbetalt udbytte kr. 50 mio. (kr. 50,0 mio.) til aktionærene svarende til kr. 50 (kr. 50) pr. aktie.

For regnskabsåret 2022/23 vil bestyrelsen foreslå et udbytte på kr. 50 mio. (kr. 50,0 mio.) svarende til kr. 50 (kr. 50) pr. aktie.

Selskabets aktieklasser har i henhold til vedtægterne følgende rettigheder ved udlodning af udbytte: B-aktionærene har ret til et forlods udbytte på 6% af B-aktiekapitalens nominelle beløb. Overstiger det vedtagne udbytte 6% af B-aktiekapitalens nominelle beløb, tillægges der A-aktionærene indtil 6% udbytte af A-aktiekapitalens nominelle beløb. Når såvel A- som B-aktionærene har modtaget et udbytte på 6% af det nominelle beløb, deles et herefter resterende vedtaget udbytte mellem samtlige aktionærer i forhold til deres respektive aktiers pålydende uden sondring mellem A- og B-aktier. Ret til udbytte kan ikke kumuleres.

Beskatning af udbytte og aktieavancer:

Beskatning af udbytte og aktieavancer afhænger af den enkelte investors skattemæssige forhold. Derfor bør investorer, der er i tvivl om deres skattemæssige forhold, søge individuel rådgivning.

21. Resultatdisponering

	Morderselskab	
	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
Foreslået udbytte	50.000	50.000
Reserve for dagsværdi, datterselskab	2.269	12.205
Overført resultat.....	-21.621	45.449
Årets resultat.....	30.648	107.654

Morderselskab		Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.

22. Resultat pr. aktie

30.648	107.654	Resultat anvendt ved beregning af resultat pr. aktie	30.648	107.775
100.000	100.000	Gennemsnitligt antal udstedte aktier (nom.)	100.000	100.000
30,6	107,7	Resultat pr. aktie.....	30,6	107,8
Beregning af resultat pr. aktieklasser fordelt på henholdsvis A- og B-aktier:				
5.363	18.839	A-aktiernes andel af resultat.....	5.363	18.861
25.285	88.815	B-aktiernes andel af resultat.....	25.285	88.914
30.648	107.654		30.648	107.775

Indtjening pr. aktie og udvandet indtjening pr. aktie er enslydende. Resultat pr. aktieklasser og udvandet resultat pr. aktie opgøres i overensstemmelse med IAS 33.

Moderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
23. Realkreditinstitutter				
58.355	63.969	Kontantlånsrestgæld.....	91.845	88.013
48.439	53.287	Dagsværdi af obligationsrestgæld	78.109	73.082
Værdiansættelse af gæld til realkreditinstitutter:				
43.212	47.590	Investeringsejendomme, dagsværdi	72.882	67.385
5.783	6.193	Domicilejendom, amortiseret kostpris	5.783	6.193
48.995	53.783		78.665	73.578

Dagsværdien er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og egen kreditrisiko, der vurderes at udgøre nul baseret på de underliggende sikkerheder for prioritetslånene.

Dagsværdi af gæld til realkreditinstitut for domicilejendom er tkr. 5.227 (tkr. 5.697).

		Specifikation af gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom:		
43.353	48.091	Langfristede forpligtelser	71.033	65.248
5.642	5.692	Kortfristede forpligtelser	7.632	8.330
48.995	53.783		78.665	73.578
Kontantlånsrestgæld forfalder til betaling således:				
5.642	5.692	Inden for et år fra balancedagen.....	7.632	8.330
4.966	5.733	Mellem et og to år fra balancedagen	7.002	7.365
4.247	4.995	Mellem to og tre år fra balancedagen.....	6.333	6.641
4.335	4.256	Mellem tre og fire år fra balancedagen	6.472	5.916
3.944	4.297	Mellem fire og fem år fra balancedagen	5.925	5.972
35.221	38.996	Efter fem år fra balancedagen	58.481	53.789
58.355	63.969		91.845	88.013

Kontantlånsrestgæld til realkreditinstitutter fordeler sig således:

- 1) Tkr. 8.189 i koncernen og tkr. 5.718 i moderselskabet er rentetilpasningslån med halvårlig rentetilpasning med udløb i år 2028. Der er indgået aftale om renteswap for lånenes hovedstole.
- 2) Tkr. 2.454 i koncernen og tkr. 2.454 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 2% ´s obligationer med udløb i år 2037.
- 3) Tkr. 996 i koncernen og tkr. 996 i moderselskabet er 10-årige obligationslån med variabel rente, der udløber i år 2025. Der er indgået aftale om renteswap for lånenes hovedstole.
- 4) Tkr. 2.138 i koncernen og tkr. 2.138 i moderselskabet er 10-årige obligationslån med variabel rente, der udløber i år 2025. Der er indgået aftale om renteswap for lånenes hovedstole.

Note 23, fortsat

- 5) Tkr. 3.485 i koncernen og tkr. 3.485 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 1,5%’s obligationer med udløb i 2040.
- 6) Tkr. 13.830 i koncernen og tkr. 7.649 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 1,5%’s obligationer med udløb i 2040.
- 7) Tkr. 39.428 i koncernen og tkr. 26.658 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 0,5%’s obligationer med udløb i år 2040.
- 8) Tkr. 9.257 i koncernen og tkr. 9.257 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 1,0%’s obligationer med udløb i år 2043.
- 9) Tkr. 12.068 i koncernen og tkr. 0 i moderselskabet er rentetilpasningslån med kvartårlig rentetilpasning med udløb i 2042. Der er indgået aftale om renteswap for lånets hovedstol.

Moderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
24. Kreditinstitutter				
405.308	386.314	Dagsværdi af lån (DKK), kreditinstitutter.....	405.308	386.314
405.308	386.314	Nominel gæld til kreditinstitutter, der forfalder til betaling på anfordring inden for et år	405.308	386.314
405.308	386.314	Variabelt forrentet gæld til kreditinstitutter med aftalt rente under 1 år	405.308	386.314

Dagsværdi af lån er opgjort som nutidsværdien af de forventede fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den aktuelle markedsrente som diskonteringsfaktor. Kassekreditter måles til dagsværdi, hvilket i al væsentlighed svarer til den nominelle værdi. Forskel imellem dagsværdi og nominel værdi er tkr. 0 (tkr. 0).

Moderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
Effektiv rente, kreditinstitutter:				
5,58%	2,64%	Kassekreditter (gennemsnit).....	5,58%	2,64%
4,39%	3,22%	Lån (gennemsnit inkl. renteswaps).....	4,39%	3,22%

25. Gæld målt til dagsværdi

Specifikation af gæld målt til dagsværdi med dagsværdiregulering over resultatopgørelsen:

43.212	47.590	Gæld til realkreditinstitutter	72.882	67.385
405.308	386.314	Gæld til kreditinstitutter	405.308	386.314
448.520	433.904		478.190	453.699

26. Afstemning, gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

	<u>Primo</u>	<u>Penge- strøm</u>	<u>Indeholdt i investe- rings- aktivitet</u>	<u>Dags- værdi- regulering</u>	<u>Ultimo</u>
Koncern 2022/2023					
Realkreditinstitutter	73.578	3.833	0	1.254	78.665
Kreditinstitutter	386.314	18.994	0	0	405.308
Anden gæld, renteswaps (note 27)	34.200	-300	0	0	33.900
Deposita	<u>4.446</u>	<u>-75</u>	<u>1.318</u>	<u>0</u>	<u>5.689</u>
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt	498.538	22.452	1.318	1.254	523.562
Betalt udbytte	<u>-</u>	<u>-50.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Samlet pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	<u>498.538</u>	<u>-27.548</u>	<u>1.318</u>	<u>1.254</u>	<u>523.562</u>
Moderselskab 2022/23					
Realkreditinstitutter	53.783	-5.614	0	826	48.995
Kreditinstitutter	386.314	18.994	0	0	405.308
Gæld til dattervirksomhed	54.981	-7.720	17.610	0	64.871
Anden gæld, renteswaps (note 27)	34.200	-300	0	0	33.900
Deposita	<u>2.617</u>	<u>0</u>	<u>1.113</u>	<u>0</u>	<u>3.730</u>
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt	531.895	5.360	18.723	826	556.804
Betalt udbytte	<u>-</u>	<u>-50.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Samlet pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	<u>531.895</u>	<u>-44.640</u>	<u>18.723</u>	<u>826</u>	<u>556.804</u>
Koncern 2021/22					
Realkreditinstitutter	89.293	-2.702	0	-13.013	73.578
Kreditinstitutter	400.016	-13.702	0	0	386.314
Anden gæld, renteswaps (note 27)	-8.100	42.300	0	0	34.200
Deposita	<u>4.291</u>	<u>-276</u>	<u>431</u>	<u>0</u>	<u>4.446</u>
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt	485.500	25.620	431	-13.013	498.538
Betalt udbytte	<u>-</u>	<u>-50.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Samlet pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	<u>485.500</u>	<u>-24.380</u>	<u>431</u>	<u>-13.013</u>	<u>498.538</u>
Moderselskab 2021/22					
Realkreditinstitutter	63.045	-81	0	-9.181	53.783
Kreditinstitutter	400.016	-13.702	0	0	386.314
Gæld til dattervirksomhed	55.082	-8.515	8.414	0	54.981
Anden gæld, renteswaps (note 27)	-8.100	42.300	0	0	34.200
Deposita	<u>2.316</u>	<u>0</u>	<u>301</u>	<u>0</u>	<u>2.617</u>
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet i alt	512.359	20.002	8.715	-9.181	531.895
Betalt udbytte	<u>-</u>	<u>-50.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Samlet pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	<u>512.359</u>	<u>-29.998</u>	<u>8.715</u>	<u>-9.181</u>	<u>531.895</u>

Morderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
27. Anden gæld				
632	7	Skyldig A-skat og sociale bidrag	923	101
439	476	Feriepengeforpligtelser	527	593
5.399	3.359	Andre skyldige omkostninger	6.206	3.826
<u>33.900</u>	<u>34.200</u>	Kontant sikkerhed for positive renteswaps	<u>33.900</u>	<u>34.200</u>
<u>40.370</u>	<u>38.042</u>		<u>41.556</u>	<u>38.720</u>

Den regnskabsmæssige værdi af skyldige lønrelaterede poster og andre skyldige omkostninger måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til amortiseret kostpris.

Morderselskabet har modtaget kontant sikkerhed på kr. 33,9 mio. for den positive dagsværdi af renteswaps, kr. 32,9 mio. Såfremt modparten på de indgåede renteswaps ikke kan honorere, vil beløbet blive modregnet i sikkerhedsstillelsen.

28. Renteswaps

Morderselskabet og koncernen har indgået renteswaps til afdækning af renterisici på variabelt forrentede real-kreditlån med en kontraktmæssig værdi på nom. kr. 22,9 mio. (kr. 13,0 mio.) og lån fra kreditinstitutter med en kontraktmæssig værdi på kr. 250,0 mio. (kr. 250,0 mio.). De indgåede renteswaps kan ikke indregnes som regnskabsmæssig sikring.

Renteswaps, realkreditinstitutter	Kontrakt- mæssig værdi mio. kr.	Rest- løbetid	Dagsværdi tkr.	Værdi- regulering i resultat- opgørelsen tkr.
Morderselskab - 30. september 2023:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	DKK 8,1	31.12.2027	<u>-114</u>	<u>253</u>
Koncern - 30. september 2023:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	DKK 10,8	31.12.2027	-151	337
Renteswaps cibor, 3 måneder	DKK 12,1	31.12.2032	<u>484</u>	<u>484</u>
			<u>333</u>	<u>821</u>
Morderselskab - 30. september 2022:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	DKK 9,8	31.12.2027	-367	1.312
Renteswaps cibor, 3 måneder	DKK 0,0	31.12.2024	<u>0</u>	<u>225</u>
			<u>-367</u>	<u>1.537</u>
Koncern - 30. september 2022:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	DKK 13,0	31.12.2027	-488	1.744
Renteswaps cibor, 3 måneder	DKK 0,0	31.12.2024	<u>0</u>	<u>225</u>
			<u>-488</u>	<u>1.969</u>

Note 28, fortsat

Renteswaps, lån kreditinstitutter	<u>Kontrakt- mæssig værdi mio. kr.</u>	<u>Rest- løbetid</u>	<u>Dagsværdi tkr.</u>	<u>Værdi- regulering i resultat- opgørelsen tkr.</u>
Moderselskab/koncern - 30. september 2023				
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2025	1.519	-168
Renteswap	DKK 25,0	29.07.2025	1.211	2
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2026	2.012	-132
Renteswap	DKK 50,0	26.06.2027	4.865	-253
Renteswap	DKK 25,0	25.01.2028	2.345	-76
Renteswap	DKK 25,0	22.03.2029	3.364	-224
Renteswap	DKK 25,0	07.07.2030	5.222	-277
Renteswap	DKK 50,0	09.07.2032	<u>12.321</u>	<u>-412</u>
			<u>32.859</u>	<u>-1.540</u>
Sikringskonto, dagsværdi af renteswaps (anden kortfristet gæld).....			<u>33.900</u>	<u>0</u>
Moderselskab/koncern - 30. september 2022				
Renteswap (udløbet)	DKK 50,0	09.07.2022	0	636
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2025	1.470	2.241
Renteswap	DKK 25,0	29.07.2025	1.086	2.465
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2026	1.927	2.960
Renteswap	DKK 50,0	26.06.2027	4.683	7.305
Renteswap	DKK 25,0	25.01.2028	2.284	4.058
Renteswap	DKK 25,0	22.03.2029	3.585	4.603
Renteswap	DKK 25,0	07.07.2030	5.305	4.914
Renteswap	DKK 50,0	09.07.2032	<u>12.361</u>	<u>11.541</u>
			<u>32.701</u>	<u>40.723</u>
Sikringskonto, dagsværdi af renteswaps (anden kortfristet gæld).....			<u>34.200</u>	<u>0</u>

29. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

Selskabets nærtstående parter omfatter Neralda Holding ApS, København, der har bestemmende indflydelse.

Udover udlodning af udbytte på kr. 42,8 mio. og betaling af selskabsskat kr. 3,3 mio. har der ikke været transaktioner med nærtstående parter.

Ledende medarbejdere:

Koncernens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter koncernens bestyrelse, direktion og disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter desuden virksomheder, hvori denne personkreds har væsentlige interesser.

Der har i regnskabsåret ikke været gennemført transaktioner med bestyrelse og direktion ud over honorarbetalinger og betaling for juridisk bistand til selskabets formand Casper Moltke, tkr. 50 (tkr. 120).

Note 29, fortsat

Dattervirksomhed:

Herudover består nærtstående parter af dattervirksomheden DI-Ejendoms Invest A/S, København. Moderselskabets mellemværender med dattervirksomhed pr. 30. september 2023 fremgår af balancen. Mellemværender med dattervirksomhed vedrører almindelige løbende forretningsmellemværender og forrentes.

Derudover er der pr. 30. september 2023 ingen udeståender med nærtstående parter.

30. Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser samt kautions- og andre garantiforpligtelser

Moderselskab			Koncern	
2022/23 tkr.	2021/22 tkr.		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
		Koncernen har til sikkerhed for engagement med kreditinstitut stillet følgende:		
702.885	696.102	Pantebreve til dagsværdi	702.885	696.102
4.466	3.945	Påløbne renter på pantebreve	4.466	3.945
45	11	Likvide beholdninger	157	103
		Koncernen har til sikkerhed for engagementer med realkreditinstitut og kreditinstitut stillet følgende:		
		Gæld til realkreditinstitut, kreditinstitut og anden gæld er sikret ved pant i investeringsejendomme og domicilejendom.		
189.400	190.500	Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investerings- ejendomme	253.600	256.400
16.176	16.387	Regnskabsmæssig værdi af pantsat domicil- ejendom	16.176	16.387
33.900	34.200	Moderselskabet har modtaget kontant sikkerhed for positive renteswaps.....	33.900	34.200
		Eventualaktiver – ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup:		
50.000	50.000	Potentiel forøgelse af dagsværdi for ejendom solgt betinget af, at der opnås en endelig og upåanket lokalplan med en for parterne tilfredsstillende bebyggelsesprocent	50.000	50.000
		Eventualforpligtelser:		
100	100	Selvskyldnerkaution for DI-Ejendoms Invest A/S	0	0
589	869	Koncernens momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomskøb, nybygning og vedligeholdelse.....	804	1.139

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Neralda Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter desuden solidarisk for danske kildeskatter. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatten og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der påhviler ikke koncernen andre kautions-, garanti- eller eventualforpligtelser end de i årsrapporten anførte.

31. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Koncernens strategi er investering i en afbalanceret portefølje af rentebærende værdipapirer og investerings-ejendomme, hvor der lægges vægt på en aktiv porteføljepleje, der skal sikre det bedst mulige risikoafvejede afkast.

Den finansielle styring retter sig primært mod afvejning og reduktion af finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens investeringer og finansiering. Koncernen foretager ikke aktiv spekulation i finansielle risici.

Investeringshorisonten er som udgangspunkt langsigtet.

Bestyrelsen har fastsat en overordnet strategi og politik samt en række rammer og retningslinjer for koncernens:

- investeringer
- belåning, finansielle gearing samt afdækning med finansielle instrumenter.

Ansvar for det daglige arbejde med koncernens investerings-, belånings- og risikostrategi varetages af den daglige ledelse.

1. KONCERNENS OVERORDNEDE RISIKOSTYRING

Note 31 er udarbejdet på koncernniveau, idet den eneste væsentlige forskel mellem koncern og moderselskab er investeringsejendomme i datterselskabet, kr. 64,2 mio. (kr. 65,9 mio.), og gæld til realkreditinstitutter, kr. 29,7 mio. (kr. 19,8 mio.).

De primære risikofaktorer, der knytter sig specifikt til koncernen, er:

- koncernens drift
- de risici, der knytter sig til de enkelte typer af aktiver
- koncernens porteføljesammensætning inden for de enkelte aktivtyper
- finansieringen med en kombination af egen- og fremmedkapital.

Det overordnede mål for koncernens risikostrategi er til enhver tid at have overblik og kontrol med definerede risikoområder, som kan true koncernens soliditet, indtjening og omdømme.

En effektiv risikostyring og interne kontroller skal medvirke til at reducere koncernens strategiske og forretningsmæssige risici, men kan ikke eliminere risiko for tab fuldstændig.

Risikostyringen tager stilling til en lang række risikotyper, som berører forskellige elementer i koncernen, samt en risikostrategi, der omfatter risikokontrol og -minimering. Der foretages løbende følsomhedsanalyse, stresstest for renterisiko, kreditrisiko og markedsrisiko til vurdering af usikkerheden i parameterværdier enkeltvis og sammen. Dette sker med henblik på at vurdere, hvor meget de enkelte parametre kan ændre sig, uden at investeringen/finansieringen bliver ufordelagtig. Følsomhedsanalyserne foretages efter følgende metoder: Scenario-analyse, kritisk værdianalyse og analyse af marginale ændringer.

Koncernens stresstests fastsætter, hvilke risici koncernen bør kunne modstå, og dermed hvilke variabler og stressniveauer der skal testes på. Stresstesten påvirker de enkelte risikoparametre med en række negative betingelser for derved at konstatere, hvordan koncernen kan reagere på de givne scenarier.

Der arbejdes aktivt for at mindske og sprede risikoen mest muligt. Dette gøres ved:

- at arbejde i flere niveauer for risikospredning
- risikospredning inden for de enkelte aktivtyper for derved at opnå en lavere risiko i de enkelte investeringssegmenter.

Der foretages en grundig og individuel gennemgang af de enkelte investeringer, så der foreligger et indgående kendskab til det enkelte aktiv og den risikostruktur, der er indeholdt i den enkelte investering.

Anvendelsen af en risikoafvejet finansiel gearing øger den samlede risiko i koncernen.

Der arbejdes kontinuerligt med at optimere koncernens afkast og risikoprofil. Den samlede risiko i koncernen overvåges løbende af bestyrelsen og den daglige ledelse. Ved bestyrelsesmøderne gennemgås og vurderes de enkelte risikoområder på grundlag af en redegørelse fra den daglige ledelse.

Der er ikke foretaget væsentlige ændringer af koncernens risikostyring i regnskabsåret.

Til koncernens aktiviteter er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er beskrevet nedenfor. Risikofaktorerne er ikke udtømmende, og de er ikke prioriteret efter sandsynligheden for, om de indtræffer, eller efter omfanget af de mulige konsekvenser.

1.1. Markedsrisici

Markedsrisikoen er risikoen for, at markedsværdien for koncernens aktiver og passiver ændres som følge af ændringer i de finansielle markeder, primært relateret til renterisiko og risici forbundet med afledte finansielle instrumenter.

Ud over generelle markedsrisici er der en række specifikke markedsforhold, der kan påvirke koncernens investeringer, hvorfor afkastet på investeringsporteføljen kan afvige fra den generelle udvikling på de finansielle markeder.

Koncernen kan som investeringsselskab ikke undgå markedsrisici og har derfor valgt at påtage sig en nøje afvejet markedsrisiko for at imødekomme koncernens målsætninger og samtidig opnå et risikoafvejet afkast.

1.2. Kreditrisici

Kreditrisikoen er risikoen for, at koncernen lider tab, som følge af at modparten ikke kan opfylde sine betalingsforpligtelser.

De primære kreditrisici i koncernen knytter sig til:

- Pantebreve
- Likvider
- Afledte finansielle instrumenter – renteswaps
- Lejetilgodehavender og andre tilgodehavender
- Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme og ejendomme overtaget med henblik på videresalg.

Inden koncernen påtager sig kreditrisici, foretages der en individuel vurdering af den enkelte investering, således at der inden anskaffelsen er et klart billede af den medfølgende risiko.

Der arbejdes kontinuerligt med håndtering af koncernens kreditrisici, og der er særlig fokus på de mere risikofyldte investeringer.

	Koncern	
	2022/23	2021/22
	tkr.	tkr.
Den maksimale kreditrisiko pr. 30. september, såfremt alle modparter ikke indfrier deres forpligtelser:		
Pantebreve (nominel værdi)	755.317	754.040
Obligationer (nominel værdi).....	8.802	0
Likvider.....	476	8.871
Andre tilgodehavender (nominel værdi)	6.088	7.122
	770.683	770.033

Dagsværdiregulering for kreditrisiko på pantebreve, tilgodehavende pantebrevsydelser, huslejetilgodehavender og andre tilgodehavender foretages på baggrund af en individuel vurdering.

Dagsværdiregulering for kreditrisiko på pantebreve udgør tkr. 11.202 (tkr. 12.790). Regnskabsårets dagsværdiregulering for kreditrisiko på nødlidende pantebreve udgør tkr. 1.588 (tkr. -1.236). Dagsværdiregulering for kreditrisiko indregnes på baggrund af en individuel vurdering.

Andre tilgodehavender indeholder en akkumuleret regulering for kreditrisiko på tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. 7.205 (tkr. 7.962). Regnskabsårets regulering for kreditrisiko på tilgodehavender er tkr. 757 (tkr. 337). Dagsværdiregulering for kreditrisiko indregnes dels som en sumhensættelse og dels på baggrund af en individuel vurdering.

1.3. Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er den risiko, der relaterer sig til, at koncernen ikke kan betale sine forpligtigelser.

Koncernens likviditetspolitik:

- fastlægger den overordnede profil for likviditetsrisiko og den valgte risikovillighed til sikring af en for-svarlig og tilstrækkeligt stabil likviditet, der er tilpasset koncernens forholdsvis enkle kompleksitet.
- sætter rammerne og danner grundlag for likviditetsstyringen, likviditetsstresstests, beredskabs- og finansieringsplaner.

Målet med likviditetspolitikken er:

- at overvåge og styre udviklingen i koncernens kort- og langsigtede likviditet, til sikring af at koncernen til enhver tid råder over tilstrækkelig likviditet
- sikring af, at likviditetsniveauet i koncernen er hensigtsmæssigt i forhold til forpligtelserne på grundlag af:
 - en vurdering af den relative likviditet i Luxors aktiver på de pågældende markeder og under hensyn til den tid, der er nødvendig til realisation af aktiverne og prisstrukturen for aktiverne
 - aktivernes følsomhed over for andre markedsrisici eller markedsfaktorer.

1.4. Driftsrisici

Driftsrisikoen er den risiko, der relaterer sig til kontrolsystemer, ledelsesinformation, ledelsesfokus, besvigelser og menneskelige fejl.

Koncernen har opbygget en entydig forretningsgang samt en række interne kontrol- og risikostyringssystemer til minimering af koncernens driftsrisiko.

2. RISIKOSTYRING, PANTEBREVE

Investeringsstrategien for pantebreve bygger på en individuel analyse af debitor/kautionsist og pant, hvilket skal medvirke til at mindske kreditrisikoen samt sikre et tilfredsstillende, langsigtet og risikoafvejet afkast.

Bestyrelsen har givet bemyndigelse til, at der kan foretages investeringer i følgende typer af pantebreve:

- Nyere udstedte transportpantebreve med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark
- Cirkulerende pantebreve med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark, oprindeligt udstedt til tredjemand.

Pantebrevene erhverves hovedsageligt i enfamiliehuse, ejerlejligheder, sommerhuse, andelslejligheder og udlejningsejendomme.

Pantebreve købes af ejendomskreditselskaber under tilsyn af Finanstilsynet. Pantebrevsporteføljer afkøbes dels af ejendomskreditselskaber og dels direkte fra sælger.

Den overordnede ramme for køb af pantebreve er fastlagt med udgangspunkt i ønsket om en bred portefølje af pantebreve til sikring af risikospredning og risikominimering.

Pantebrevsporteføljen er eksponeret for en række risici, der kan opdeles i henholdsvis kvantificerbare risici og dynamiske risici:

- kvantificerbare risici kan konstateres og eventuelt afdækkes, inden investeringen foretages.

Udgangspunktet for investeringerne er mange års erfaring med investering i pantebreve.

Inden køb af et pantebrev foretages der et omfattende analysearbejde for at identificere og kvantificere de risici, der foreligger ved den enkelte investering. I analysen er et væsentligt element overvejelser om, hvorvidt pantebrevet under svagere konjunkturforløb vil være dækket af pantet.

Den individuelle analyse er en afgørende parameter til nedbringelse af risikoen, samtidig er det koncernens eneste mulighed for at indsamle den fornødne information, idet debitor ikke er forpligtet til at afgive oplysninger om sin økonomiske situation, når pantebrevet er købt.

Ved investering i pantebreve foretages der altid en afvejning/vægtning af forholdet mellem pantebrevenes risiko og afkast, hvor afdækning af risiko altid vægtes højere end muligheden for et højere afkast ved accept af højere risiko.

De foretagne analyser kan alene minimere risikoen, men ikke eliminere den fuldstændig.

I henhold til lovgivningen skal der ved køb af fast ejendom foreligge en udbetaling på min. 5% af kontantprisen.

Det er selskabets politik, at den pantmæssige sikkerhed ved investering i nyere udstedte transportpantebreve skal ligge inden for 95% af den kontante handelspris, dog vil en del af de afkøbte pantebreve ikke ligge inden for 95% af den kontante handelspris som følge af kurstab på udstedelsestidspunktet.

- dynamiske risici er forhold, der kan ændre sig i løbet af pantebrevets levetid, f.eks. kvaliteten af debitor og pant. Der arbejdes aktivt for at nedbringe risikoen på pantebrevsporteføljen gennem en løbende og struktureret opfølgning på de pantebreve, der er i restance eller har en risiko for at komme i restance.

De væsentligste risici for pantebrevsporteføljen er markedsrisiko, renterisiko, indfrielsesrisiko, konjunkturer, operationel risiko og kreditrisiko.

2.1. Markedsrisici

Markedsværdien for pantebreve afhænger af udviklingen i de generelle niveauer for en række markedsvariable, f.eks. renter, kredit, konjunkturforhold samt markedets udbud og efterspørgsel.

De generelle markedsrisici for pantebrevsporteføljen er under normale markedsforhold drevet af makroøkonomiske forhold, konjunkturforhold, nationale og internationale politiske forhold m.m.

Pantebrevsporteføljen er fordelt på et stort antal pantebreve, debitorer og kautionister samt forskellige typer af ejendomme og geografiske placeringer, hvorfor der ikke foreligger en væsentlig koncentrationsrisiko.

2.1.1. Renterisiko

Renterisikoen er udtryk for, hvor meget værdien af de fastforrentede pantebreve ændres som følge af ændringer i renteniveauet.

Pantebrevene anskaffes typisk med en løbetid på 10 til 25 år. Pantebrevene er uopsigelige for koncernen, såfremt debitor overholder den indgåede aftale om afvikling, men kan førtidigt indfries af debitor i henhold til bestemmelserne i det enkelte pantebrev.

Ændringer i markedsrenten for pantebreve påvirker fastsættelsen af den effektive rente på de fastforrentede pantebreve og dermed dagsværdien af pantebrevsbeholdningen.

Et fald i den effektive rente vil have en positiv indvirkning på dagsværdien af pantebrevsporteføljen, mens en stigning i den effektive rente vil have en negativ indvirkning på dagsværdien, hvilket vil påvirke resultatet henholdsvis positivt eller negativt. En del af denne risiko bliver formindsket via de løbende førtidige indfrielse af pantebreve i porteføljen, hvorved der løbende sker en genplacering af pantebrevsporteføljen til den til enhver tid gældende markedsrente.

Væsentlige ændringer i renteniveauet kan medføre, at dagsværdien af pantebrevsporteføljen ikke modsvarer værdien af koncernens fremmed- og egenkapital. Ligeledes vil der kunne opstå situationer, hvor rentebetaling på fremmedkapitalen kan overstige afkastet fra pantebrevsporteføljen, hvilket vil påvirke resultatet negativt.

Fastforrentede pantebreve måles til dagsværdi på grundlag af en effektiv rente på 9,25% (9,00%). Dagsværdireguleringen indeholder ikke ændring af porteføljens kreditkvalitet, idet denne indgår i dagsværdiregulering for kreditrisiko på pantebreve. Årets dagsværdiregulering, der er indregnet i resultatopgørelsen, udgør:

- kr. 3,8 mio. (kr. 1,0 mio.) fra tilgang af pantebreve
- kr. 4,4 mio. (kr. -1,7 mio.) fra indfrielse, afdrag m.m.
- kr. -8,4 mio. (kr. -25,5 mio.) som følge af justering af den effektive rente ved værdiansættelser af de fastforrentede pantebreve fra 9% til 9,25% (8,25% til 9,0%).

Renteudviklingen for pantebrevsmarkedet følges på daglig basis ved handel og kontakt med markedet. Renteudviklingens betydning for likviditet og dagsværdi opgøres som minimum kvartårligt.

2.1.2. Indfrielsesrisiko

Vigende ejendomshandel, førtidige indfrielse og den generelle udlånsvillighed kan give en lavere nettotilgang af pantebreve end forventet og derved lavere renteindtægter og kursavancer på pantebrevsporteføljen.

Indfrielsesprocenten for pantebreve er i 2022/23 12,9% (16,2%). For 2023/24 forventes førtidige indfrielse på niveau med regnskabsåret 2022/23.

For nuværende vurderes det, at pantebrevsporteføljen ikke er disponeret for en væsentlig indfrielsesrisiko, idet det vurderes, at modtagne indfrielse kan geninvesteres i nye pantebreve.

2.1.3. Konjunkturer

Værdien af de pantsikrede sikkerheder afhænger af:

- den generelle udvikling på ejendomsmarkedet
- finansieringsmulighederne
- samfundskonjunkturerne.

Faldende ejendomsværdier mindsker koncernens sikkerhed i det enkelte pantebrev, hvilket kan medføre forøgede tab på pantebreve, såfremt debitor ikke har mulighed for at betale de forfaldne terminer.

2.2. Operationel risiko

De operationelle risici kan give koncernen direkte eller indirekte økonomiske tab.

Operationelle risici er risikoen for tab, der kan opstå som følge af:

- uhensigtsmæssige eller mangelfulde interne procedurer
- menneskelige fejl
- systemmæssige fejl
- eksterne begivenheder.

Der arbejdes med en række gennemtestede systemer, der sammen med de indarbejdede interne kontroller skal minimere de operationelle risici.

Der foretages løbende vurdering af de operationelle risici med henblik på at sikre, at der er de nødvendige sikkerhedsforanstaltninger, kontroller og beredskab.

2.3. Kreditrisiko

Kreditrisiko er en væsentlig risikoparameter ved investering i pantebreve. Kreditrisici knytter sig primært til:

- debtors evne til at betale de løbende ydelser
- risikoen for, at debitorforpligtelsen ikke er tilstrækkeligt dækket af sikkerheden i den pantsatte ejendom eller hos en eventuel kautionist. Tabsrisikoen på pantebreve har bl.a. sammenhæng med samfundskonjunkturerne og den løbende sagsbehandling.

Koncernen arbejder kontinuerligt på at styre, mindske og afdække porteføljens kreditrisici:

- Ved en risikoafvejet og gennemarbejdet indkøbspolitik, der er opbygget på baggrund af en lang historisk erfaring.
- Ved fastsatte krav til debitorer og panter, hvor der ved køb af pantebreve lægges afgørende vægt på at få adgang til oplysninger om debtors betalingsevne, ejendommens handelsværdi, beliggenhed og tilstand m.v.
- Ved at arbejde aktivt for at mindske muligheden for tab gennem løbende og tæt sagsopfølgning på de pantebrevsdebitorer, der kommer i restance eller er i risiko for at komme i restance.
- Ved hjemtagelse af ejendomme på tvangsauktion på et risikoafvejet beslutningsgrundlag.
- Ved at fastholde det personlige gældsansvar overfor debitor i forbindelse med tab på pantebreve.
- Ved at arbejde aktivt med opfølgning på de tabte fordringer, hvilket på sigt vil minimere det oprindelige tab.

Dagsværdiregulering for kreditrisiko i forhold til pantebrevsporteføljens dagsværdi.

	Regulering til dagsværdi, <u>kreditrisiko</u>	Pante- breve <u>nom. værdi</u>	Regulering til dagsværdi, kreditrisiko i % af nom. <u>værdi</u>	Regulering til dagsværdi, kreditrisiko i % af dagsværdi
2020/21	11.554	737.226	1,56%	1,65%
2021/22	12.790	754.040	1,70%	1,84%
2022/23	11.202	755.317	1,48%	1,59%

Realiseret tab på pantebreve modregnet ændring af dagsværdiregulering for kreditrisiko er kr. 2,7 mio. (kr. 4,5 mio.).

Såfremt dagsværdiregulering for kreditrisiko på pantebreve havde været 5 procentpoint af dagsværdien, ville den samlede dagsværdiregulering for kreditrisiko være kr. 35,1 mio. (kr. 34,8 mio.). Denne yderligere dagsværdiregulering for kreditrisiko ville have haft en negativ indvirkning på resultat før skat med kr. 23,9 mio. (kr. 22,0 mio.). Et fald i dagsværdiregulering for kreditrisiko på debitorer ville have haft en tilsvarende positiv indvirkning på resultat før skat.

	<u>Koncern</u>	
	<u>2022/23</u> tkr.	<u>2021/22</u> tkr.
Forfaldne pantebrevsydelser målt med og uden regulering for kreditrisiko på det enkelte pantebrev: Restancer for pantebreve uden individuel regulering for kreditrisiko.....	2.606	3.494
Restancer for pantebreve med individuel regulering for kreditrisiko.....	<u>5.713</u>	<u>5.980</u>
	<u>8.319</u>	<u>9.474</u>

Regulering af kreditrisiko for pantebrevsydelser udgør kr. 7,2 mio. (kr. 8,0 mio.).

Forfaldsfordeling af restancer på pantebreve uden individuel regulering for kreditrisiko:		
Forfald mellem 0 og 2 måneder	1.195	1.476
Forfald mellem 3 og 4 måneder	93	150
Forfald mellem 5 og 6 måneder	29	57
Forfald mellem 7 og 8 måneder	78	151
Forfald med mere end 8 måneder.....	<u>1.211</u>	<u>1.660</u>
	<u>2.606</u>	<u>3.494</u>
Værdi af pantebreve ex. regulering for kreditrisiko	714.087	708.892
Pantebreve opgjort som værdiforringede	19.633	23.470
Dagsværdiregulering, kreditrisiko.....	11.202	12.790

Opgørelsen af værdiansættelsen er foretaget efter en individuel vurdering af debitor og den pantmæssige placering.

- For summariske beløbsmæssige oplysninger om pantebrevsbeholdningen henvises til note 16.
- Pantebrevsporteføljen fordelt på ejendomsstyper fremgår af ledelsesberetningen.

2.4. Risikokomponenter ved værdiansættelse af pantebreve

- Udviklingen i renteniveauet
- Konjunkturer
- Kreditrisiko
- Efterspørgsel efter lån og konkurrencen i lånemarkedet
- Porteføljens løbetid

Ovenstående risici er eksterne risici, der ikke kan afdækkes. Koncernens daglige ledelse følger udviklingen i disse faktorer tæt med henblik på fastsættelse af den markedsmæssigt korrekte effektive rente samt for bedst muligt at håndtere eventuelle problemstillinger.

Værdien af pantebrevsporteføljen er konjunkturfølsom, hvilket kommer til udtryk i den løbende dagsværdiregulering af pantebrevsporteføljen, der kan være både positiv og negativ.

3. RISIKOSTYRING, EJENDOMME

Investeringer foretages i investeringsejendomme i Danmark til udlejning gennem henholdsvis moderselskab og det 100%-ejede datterselskab DI-Ejendoms Invest A/S. Ejendommene er opdelt i butiks-, kontor- og boliglejemål samt produktions-, lager- og logistiklejemål.

Koncernens ejendomme er forsikrede mod fysiske skader og ansvar. Koncernens ejendomme vurderes ikke at have væsentlige tekniske risici.

Koncernen arbejder aktivt for at nedbringe de risici, der kan påvirke koncernens portefølje af investerings-ejendomme. De væsentligste risici er driftsrisici, kreditrisici, samfundskonjunkturerne, miljørisici og risikokomponenter ved fastsættelse af dagsværdi.

3.1. Driftsrisici

Koncernens driftsrisici knytter sig primært til udviklingen i lejeindtægter/udlejningsprocenter, vedligeholdelse og forbedringer samt driftsomkostninger.

3.1.1. Lejeindtægter/udlejningsprocenter

Til koncernens udlejning og lejeindtægter knytter sig følgende primære risikofaktorer:

- Ledige kvadratmeter
- Mulighed for at genudleje ledige kvadratmeter, defineret som genudlejningsrisikoen, der bl.a. omfatter:
 - beliggenhed
 - øvrige ledige m² i området
 - udviklingen i lejeniveauet
 - investeringsejendommenes kvalitet og indretning samt hvilke formål de kan anvendes
 - de generelle samfundskonjunkturer
- Fremtidige lovændringer, der kan begrænse mulighederne for huslejestigninger og muligheden for indregning af stigende omkostninger.

	Koncern	
	2022/23 i tkr. og %	2021/22 i tkr. og %
Ejendomsporteføljens afkast til dagsværdi	6,4%	6,1%
Udlejningsprocenten i m ² pr. 30. september 2023	85,7%	61,1%
Lejeledighed opgjort på baggrund af lejetab i forhold til opnåelig leje	14,1%	42,1%
Gennemsnitlig arealledighed i året.....	19,6%	25,8%
Mistet lejeindtægt som følge af arealledighed i året	3.778	5.081
Et fald i udlejningsprocenten på 5%-point vil medføre en gennemsnitlig nedgang i lejeindtægterne med..	623	640

Koncernens lejekontrakter indeholder typisk bestemmelser om regulering af lejen som følge af:

- Bestemmelser om lejeregulering i de enkelte lejeaftaler. For udlejning til private dog maksimeret til 4% i 2022-2024 som følge af et regeringsindgreb
- Lejeregulering som følge af ændring i en række driftsomkostninger, bl.a. skatter og afgifter
- Lejeregulering som følge af forbedringer af lejemålet i henhold til aftale med lejer.

Koncernen vil som udgangspunkt foretage regulering af huslejerne, i det omfang det er muligt. Dog tages der ved afvejningen af lejereguleringerne hensyn til risiko for forøget tomgang.

3.1.2 Vedligeholdelse og forbedringer

Det vurderes, at:

- de planlagte vedligeholdelsesarbejder er nødvendige og tilstrækkelige for at opretholde de nuværende huslejeindtægter.
- de planlagte omkostninger til forbedringer og modernisering:
 - kan medvirke til en positiv udvikling af lejeindtægten i form af færre ledige lejemål og et højere huslejeniveau
 - kan fastholde og forbedre ejendommenes kvalitet
 - kan medvirke til en forøget værdi af ejendommene.

I det omfang der ikke afholdes de fornødne omkostninger til at sikre ejendommenes kvalitet, er der risiko for enten øgede fremtidige omkostninger til vedligeholdelse eller reducerede lejeindtægter.

3.1.3. Driftsomkostninger

Stigende omkostninger til drift af investeringsejendommene, herunder skatter, afgifter og vedligeholdelse, vil reducere afkastet af den enkelte investeringsejendom og dermed også investeringsejendommenes dagsværdi, medmindre disse omkostninger kan pålægges lejerne i henhold til lejekontrakten.

Til driftsomkostningerne knytter sig en risiko for stigninger i prisniveauet for de omkostninger, der løbende skal afholdes.

For manglende lejeindtægter som følge af ledige m² knytter sig en risiko i forhold til betaling af de driftsomkostninger, der skal afholdes uden tilhørende indtægter.

3.2. Kreditrisici

Ved indgåelse af en lejekontrakt afdækkes lejerens betalingsevne, og der stilles som udgangspunkt krav om indbetaling af depositum, bankgaranti og/eller forudbetalt leje.

Koncernen har løbende kontakt med lejerne for på et tidligt tidspunkt at identificere mulige ændringer i loka-lebehov, dels for at finde en løsning på det eventuelt ændrede behov, dels for hurtigt at kunne finde nye, egne lejerne.

Dette kan dog ikke udelukke, at nogle af koncernens lejere ikke er i stand til at honorere deres fremtidige betalingsforpligtelser. Lejere, der ikke er i stand til at betale huslejen (modregnet depositum og forudbetalt leje), vil resultere i reducerede lejeindtægter som følge af lejeledighed, eventuelle ekstraomkostninger til genudlejning samt istandsættelse og indretning til nye lejere.

3.3. Samfundsøkonomiens betydning for vurdering af risici

En økonomisk afmatning vil:

- forøge risikoen for, at koncernens lejere ikke vil være i stand til at honorere deres forpligtelser
- svække ejendomsmarkedet og derved påvirke koncernen negativt
- formindske efterspørgslen efter lejemål og derved påvirke lejeledigheden på markedet. På længere sigt vil det medføre en svækkelse af vilkårene for udlejning og presse niveauet for huslejeindtægterne, hvilket vil medføre faldende indtjening, stigende afkastprocenter og faldende markedsværdi for koncernens investeringsejendomme.

3.4. Miljørisici

Miljørisici for ejendomsporteføljen består primært af risikoen for, at der konstateres forurening på en af investeringsejendommene med efterfølgende udstedelse af myndighedspåbud, der kan være omkostningstunge at afhjælpe eller påvirke investeringsejendommens værdi negativt.

Som udgangspunkt kan koncernen kun pålægges omkostninger til undersøgelse eller fjernelse af forurening, som den selv har forårsaget. Koncernen kan dog pålægges disse omkostninger, såfremt en lejer ikke kan betale.

Ved ansøgning om ændring af investeringsejendommenes anvendelse eller ansøgning om byggetilladelser kan myndighederne stille krav om, at der skal foretages miljøundersøgelser, og i tilfælde af forurening pålægge koncernen fjernelse heraf.

3.5. Risikokomponenter ved værdiansættelse af investeringsejendomme

Blandt de væsentligste risikofaktorer ved opgørelse af dagsværdien er fastsættelse af afkastkravet for den enkelte investeringsejendom og udlejningsprocenten. Til fastlæggelse af det markedsbestemte afkastkrav er de primære risikofaktorer:

- Udvikling i renteniveauet
- Inflation
- Efterspørgslen efter den pågældende type af investeringsejendomme
- Ændring i generelle markedsvilkår, hvor en stigning i afkastkravet vil have en negativ indvirkning på porteføljens regnskabsmæssige værdi
- Mulighed for refinansiering af prioritetslån
- Specielle forhold gældende for den enkelte investeringsejendom.

Ovenstående risici er eksterne risici, der ikke kan afdækkes. Koncernens daglige ledelse følger udviklingen i ejendomsmarkedet med henblik på fastsættelse af det markedsbestemte afkastkrav samt for bedst mulig håndtering af de problemstillinger, der opstår.

Værdien af investeringsejendomme er konjunkturfølsom, hvilket kommer til udtryk i den løbende dagsværdiregulering af investeringsejendommene, der kan være både positiv og negativ.

Stigende renter kan påvirke dagsværdien af den enkelte investeringsejendom negativt, idet det kan resultere i krav til stigende afkastprocenter.

Dagsværdien af koncernens ejendomsportefølje svarer til et nettoafkast på 6,4% (6,1%) opgjort som den forventede lejeindtægt ved fuld udlejning med fradrag af forventede driftsomkostninger.

	Koncern	
	2022/23	2021/22
	kr. / %	kr. / %
De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelse af dagsværdi er:		
Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. år	366	376
Udlejningsprocent pr. 30. september 2023	85,7%	61,1%
Afkastprocent kontor/butik/bolig	7,00 - 7,50%	6,75 - 7,00%
Afkastprocent lager/produktion/kontor	6,00 - 7,25%	5,50 - 6,75%
Ejendomsrisiko ved ændring af afkastprocenten:		
Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5% vil ejendommenes dagsværdi falde med	18.830	19.756
Ved et fald i afkastprocenten på 0,5% vil ejendommenes dagsværdi stige med	22.111	23.356

4. ANDRE TILGODEHAVENDER MED OG UDEN INDIVIDUEL REGULERING FOR KREDITRISIKO

	Koncern	
	2022/23	2021/22
	tkr.	tkr.
Andre tilgodehavender:		
Ikke-forfaldne tilgodehavender	4.974	5.610
Restancer, pantebrevsportefølje uden individuel regulering for kreditrisiko	1.114	1.512
Restancer, pantebrevsportefølje med individuel regulering for kreditrisiko	7.205	7.962
	13.293	15.084

5. RISIKO VED ANVENDELSE AF FINANSIEL GEARING OG RENTESWAPS

Koncernen lægger vægt på, at kapitalen udnyttes optimalt indenfor de fastlagte rammer for risiko.

Der arbejdes med en afvejet andel af finansiel gearing i balancen til forøgelse af egenkapitalens afkast. Gearinggraden bliver løbende tilpasset de aktuelle udsigter for renteutviklingen og typerne af aktiver, idet koncernen har fokus på både afkastmulighederne og de medfølgende risici.

De væsentligste risici er likviditetsrisici, renterisici og gearingsrisiko.

5.1. Likviditetsrisici

Det er koncernens målsætning at have tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Likviditetsreserverne består af:

- likvide beholdninger
- den løbende likviditetsgenerering fra koncernens aktiver
- uudnyttede kreditfaciliteter.

Koncernens kreditfaciliteter forfalder på anfordring inden for et år fra balancedagen.

Den finansielle styring retter sig primært mod styring og reduktion af finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens investeringer og finansiering.

Koncernens likviditetsrisici kan inddeles i markedslivlikviditetsrisici og finansieringslikviditetsrisici.

- Markedslivlikviditetsrisikoen er risikoen for, at:
 - koncernen ikke kan opfylde de aftalte betalingsforpligtelser
 - koncernen mangler finansiering, der vil forhindre koncernen i at fastholde den vedtagne strategi
 - koncernens pantebreve og investeringsejendomme ikke kan sælges uden at påvirke dagsprisen og dermed medføre tab.

Koncernens pantebreve og investeringsejendomme er som udgangspunkt anlægsinvesteringer, hvorfor markedslivlikviditetsrisikoen primært vil være gældende i et risikoscenario, hvor der vil være behov for frasalg af anlægsaktiver.

- Finansieringslikviditetsrisikoen består primært af risikoen for:
 - at koncernen ikke har adgang til den fornødne likviditet
 - at koncernen mister en del af den løbende likviditetsgenerering fra investeringsaktiver
 - at koncernen mister sine kreditfaciliteter som følge af manglende overholdelse af aftalte covenants eller som følge af interne forhold hos koncernens kreditinstitut, hvilket vil resultere i:
 - manglende adgang til likviditet, hvilket vil betyde, at koncernen afskæres fra at udvikle den nuværende aktivitet samt foretage nye investeringer
 - manglende adgang til likviditet, der gør det vanskeligt at opfylde de eksisterende forpligtelser
 - stigning i finansieringsomkostningerne, der enten er koncernspecifik og derved ikke kan forklares med et generelt stigende renteniveau eller er en generel forøgelse af kreditspændet
 - stigning i krav til likvid sikkerhedsstillelse for negativ dagsværdi af renteswaps som følge af faldende markedsrenter
 - opsigelse af realkreditlån som følge af manglende likviditet til terminsbetalinger og derved opsigelse af realkreditlån i henhold til lånenes misligholdelsesbestemmelser.
- Der arbejdes aktivt med styring af koncernens likviditetsrisiko:
 - ved at sikre, at investeringsporteføljen har den nødvendige likviditet og løbende likviditetsgenerering
 - ved at arbejde med en afmålt finansiell gearing af investeringsporteføljen
 - med et likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket.

Koncernens primære finansieringslikviditetsrisiko er det kontraktlige løbetidsmismatch mellem aktiver og gæld.

Risikoen for manglende løbende likviditet vurderes som afmålt, idet koncernens aktiver anses for at have den nødvendige likviditet via det løbende afkast og førtidige indfrielse af pantebreve samt huslejeindtægter.

Den overordnede likviditetsstyring sker med et budget, der dækker en 12-månedersperiode samt en budgetteringsmodel, der dækker en periode på op til to år. Der foretages løbende stresstests af likviditets- og finansieringsrisiko for normale og ekstraordinære likviditetsforhold.

Udløbstidspunkt og fordeling mellem fast- og variabelt forrentede fordringer og gæld (nominelle værdier)

Koncern 2022/23

	Inden for et år tkr.	Mellem et og fem år tkr.	Efter fem År tkr.	I alt tkr.	Heraf fast- forrentet tkr.*	Heraf variabelt forrentet tkr.
Pantebreve (nom.)	34.707	169.582	551.028	755.317	667.728	87.589
Obligationer (nom.)...	160	640	8.002	8.802	8.802	0
Bankindestående.....	476	0	0	476	0	476
Realkreditinstitutter, kontantlånsrestgæld...	-7.632	-25.732	-58.481	-91.845	-91.845	0
Kreditinstitutter	<u>-405.308</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-405.308</u>	<u>-250.000</u>	<u>-155.308</u>
30. september 2023 ...	<u>-377.597</u>	<u>144.490</u>	<u>500.549</u>	<u>267.442</u>	<u>334.685</u>	<u>-67.243</u>

Koncern 2021/22

Pantebreve (nom.)	34.457	158.671	560.912	754.040	646.110	107.930
Bankindestående.....	8.871	0	0	8.871	0	8.871
Realkreditinstitutter, kontantlånsrestgæld..	-8.330	-25.894	-53.789	-88.013	-88.013	0
Kreditinstitutter	<u>-386.314</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-386.314</u>	<u>-250.000</u>	<u>-136.314</u>
30. september 2022 ...	<u>-351.316</u>	<u>132.777</u>	<u>507.123</u>	<u>288.584</u>	<u>308.097</u>	<u>-19.513</u>

* Inkl. afdækning med renteswaps

5.1.1 Kreditrisiko, kredit- og realkreditinstitutter

Kreditrisikoen for kredit- og realkreditinstitutter samt finansielle instrumenter søges minimeret ved brug af dansk SIFI-institutter med høj kreditværdighed.

5.2. Renterisici, finansiering og renteswaps

Koncernens balance indeholder en væsentlig andel af rentebærende finansielle aktiver og forpligtelser. Renterisikoen omfatter risiko ved en ændring af renteniveauet på de finansielle markeder. Renterisikoen knytter sig primært til fastforrentede pantebreve samt finansieringsrente.

Rentestigninger vil som udgangspunkt have en negativ effekt på årets resultat.

Koncernen afdækker delvist den markedsbestemte renterisiko på variabelt forrentede lån ved anvendelse af renteswaps, når det vurderes at være formålstjenligt, og rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau i forhold til de omkostninger, der er forbundet hermed. Den renterisiko, der henføres til ændringer i bidragssatserne, kan ikke afdækkes.

Afdækning af renterisici foretages normalt ved indgåelse af renteswaps, hvor variabelt forrentede lån omlægges til en fast rente, samt ved optagelse af realkreditlån med fastrenteperioder over en årrække.

I det omfang renterisikoen afdækkes med renteswaps, opstår der en dagsværdirisiko, der primært afhænger af afdækningens beløbsmæssige størrelse og løbetid. Kursrisikoen måles ved rentefølsomheden pr. basispunkt. Rentefølsomheden defineres som ændringen i markedsværdien af renteswaps ved et rentefald på 0,01%-point (ét basispunkt), hvilket svarer til den urealiserede dagsværdiregulering, der vil opstå, hvis markedrenten falder med 0,01%-point (ét basispunkt).

Der stilles likvid sikkerhed for dagsværdien af de afledte finansielle instrumenter. Er dagsværdien af renteswaps negativ, stiller moderselskabet sikkerhed for den negative renteswap. Er dagsværdien af renteswaps positiv, stiller moderselskabets kreditinstitut likvid sikkerhed overfor Selskabet.

Den samlede renteafdækning af kreditinstitutter udgør kr. 250 mio. (kr. 250 mio.) med en restvarighed på op til ca. 8,75 år. Ligeledes er variabelt forrentede realkreditlån afdækket i op til 9,25 år ved indgåelse af renteswaps med kr. 22,9 mio. (kr. 13,0 mio.) (note 28).

Koncernen sammensætter låneporteføljen og afdækningen heraf på baggrund af forventningerne til den fremtidige renteutvikling og under hensyntagen til ønsket om en vis stabilitet i basisindtjeningen. Årets dagsværdiregulering af gæld til realkreditinstitutter er indregnet i resultatopgørelsen under finansieringsomkostninger med kr. -1,3 mio. (kr. 13,0 mio.).

Årets dagsværdireguleringen på renteswaps, kr. -0,7 mio. (kr. 42,7 mio.), er indregnet i resultatopgørelsen under finansieringsomkostninger.

Koncernens bankindeståender er placeret på konti med anfordringsvilkår.

Udsving i renteniveaet vil påvirke koncernens dagsværdier således:

- På pantebrevsbeholdningen vil en stigning i renteniveaet på 1 procentpoint p.a. i forhold til renten på balancedagen medføre en negativ dagsværdiregulering og indvirkning på resultat før skat med kr. 31,8 mio. (kr. 31,5 mio.). Et tilsvarende fald i renteniveaet vil betyde en tilsvarende positiv indvirkning på resultat før skat.
- For variabelt forrentede pantebreve vil en stigning i renteniveaet på 1 procentpoint p.a. i forhold til renten på balancedagen medføre en positiv indvirkning på resultat før skat og egenkapital med kr. 0,9 mio. (kr. 1,1 mio.). Et tilsvarende fald i renteniveaet vil betyde en tilsvarende negativ indvirkning på resultat før skat.
- For den variabelt forrentede gæld vil en stigning i renteniveaet på 1 procentpoint p.a. i forhold til renten på balancedagen medføre en negativ indvirkning på resultat før skat på kr. 1,6 mio. (kr. 1,4 mio.). Et tilsvarende fald i renteniveaet vil betyde en tilsvarende positiv indvirkning på resultat før skat.
- For renteswaps med kreditinstitutter vil et fald i renteniveaet på 0,5 procentpoint p.a. i forhold til renten på balancedagen medføre en negativ dagsværdiregulering og indvirkning på resultat før skat med kr. 4,7 mio. (kr. 5,8 mio.). En tilsvarende stigning i renteniveaet vil betyde en tilsvarende positiv indvirkning på resultat før skat.
- For renteswaps med realkreditinstitutter vil et fald i renteniveaet på 0,5 procentpoint p.a. i forhold til renten på balancedagen medføre en negativ dagsværdiregulering og indvirkning på resultat før skat med kr. 0,3 mio. (kr. 0,3 mio.). En tilsvarende stigning i renteniveaet vil betyde en tilsvarende positiv indvirkning på resultat før skat.

5.3. Finansiell gearing

Koncernens finansielle gearing følges løbende via opgørelser og stresstests samt ved udarbejdelse af de kvartårlige regnskabsmeddelelser. Bestyrelsen og den daglige ledelse vurderer løbende koncernens kapitalomkostninger og de risici, der er forbundet med de enkelte typer af kapital.

	Koncern	
	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
Koncernens finansielle gearing:		
Kreditinstitutter	405.308	386.314
Realkreditinstitutter	78.665	73.578
Anden gæld	42.548	39.668
Selskabsskat	6.255	11.026
Likvider	-476	-8.871
	532.300	501.715
Egenkapital.....	436.639	455.991
Finansiell gearing	1,22	1,10

Koncernens politik for finansiell gearing er en gearing på maksimalt 2 gange koncernens egenkapital.

5.3.1. Risiko ved finansiell gearing

Koncernens politik for finansieringsrisiko arbejder med en afpasset og risikoafvejet overdækning for koncernens kreditfaciliteter og en afmålt finansiell gearing af investeringsporteføljen. Den finansielle gearing øger afkastpotentialen, men øger samtidig risikoen for tab.

Pludseligt ændrede markedsforhold og kursfald på investeringsaktiver, illikviditet for investeringsaktiver og stigende finansieringsomkostninger kan resultere i, at koncernen afskæres fra at indgå nye forretninger eller at kunne honorere sine forpligtelser – begge dele på grund af manglende likviditet og finansiering.

For at minimere risikoen for tab er fastholdelse af koncerns kreditfacilitet en væsentlig parameter, hvorfor styring af finansieringsrisikoen er afgørende for at minimere risikoen.

Der foretages ikke aktiv spekulation i finansielle risici. Den finansielle styring retter sig primært mod styring og reduktion af finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens investeringer og finansiering.

Koncern 2022/23

	Regnskabs- mæssig værdi tkr.	Kontrakt- lige penge- strømme tkr.	Inden for et år tkr.	Mellem et og fem år tkr.	Efter fem år tkr.
Forfaldsoversigt pr. 30. september 2023					
Realkreditinstitutter	78.665	109.986	9.890	32.647	67.449
Kreditinstitutter.....	405.308	405.308	405.308	0	0
Nettoeffekt, renteswaps	-33.192	-39.375	-6.636	-23.533	-9.206
	450.781	475.919	408.562	9.114	58.243

Koncern 2021/22

Forfaldsoversigt pr. 30. september 2022					
Realkreditinstitutter	73.578	100.191	9.807	30.655	59.729
Kreditinstitutter.....	386.314	386.314	386.314	0	0
Nettoeffekt, renteswaps	-32.213	5	605	592	-1.192
	427.679	486.510	396.726	31.247	58.537

Forfaldsoversigten er baseret på alle udiskonterede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger. Rentebetalinger er estimeret på basis af de nuværende aftaler og markedsforhold. Udiskonterede pengestrømme fra afledte finansielle instrumenter præsenteres netto, idet parterne har en ret/forpligtelse og intention om at afregne netto.

Renteswaps er indgået til dækning af renterisici på variabelt forrentede realkreditlån og gæld til kreditinstitutter. Åbentstående renteswaps pr. 30. september 2023 er specificeret i note 28.

Kontraktlige pengestrømme er for gæld til realkreditinstitutter beregnet i henhold til de enkelte låns afdragsprofil. Kontraktlige pengestrømme for kreditinstitutter er for lån med aftale om fast rente beregnet frem til lånenes udløb.

Gæld til realkreditinstitutter kan, såfremt koncernen ønsker dette, indfries førtidigt i hele perioden i henhold til de gældende forudsætninger for de enkelte realkreditlån. Gæld til realkreditinstitutter kan ikke opsiges af långiver, medmindre der sker misligholdelse. Information om koncernens gæld til realkreditinstitutter fremgår af note 23.

Gæld til kreditinstitutter kan opsiges af långiver med kort varsel. Information om koncernens gæld til kreditinstitutter fremgår af note 24.

Likviditetsreserven består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter. Koncernens kreditfaciliteter forfalder på anfordring inden for et år fra balancedagen.

	Koncern	
	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
Likviditetsreserven sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	476	8.871
Uudnyttede kreditfaciliteter	144.692	138.686
	145.168	147.557

Udover ovenstående likviditetsreserve har koncernen en løbende frigivelse af likviditet ved førtidige indfrielser og afdrag på pantebreve samt huslejer. Afdragsprofil for pantebrevsporteføljen fremgår af note 16.

Udnyttelse af uudnyttede kreditfaciliteter er betinget af, at koncernen stiller med en given andel af egne midler.

6. PENGESTRØMSRISIKO

Pengestrømsrisiko er risikoen for, at investeringsaktivernes pengestrøm vil svinge som følge af ændringer i markedsrenten. Pengestrømsrisikoen relaterer sig primært til beholdningen af cibor-pantebreve og koncernens gæld.

7. OPTIMERING AF KAPITALSTRUKTUR

Bestyrelsen foretager løbende en vurdering af kapitalstrukturen for at sikre, at der er overensstemmelse mellem koncernens og aktionærernes interesser med det formål at sikre en optimering af forholdet mellem egenkapital og gæld, der skal understøtte en langsigtet økonomisk vækst. Bestyrelsen og den daglige ledelse arbejder kontinuerligt med koncernens kapitalstruktur med henblik på at sikre koncernens evne til at absorbere væsentlig finansiel uro og understøtte en langsigtet økonomisk vækst.

Kapitalstrukturen består af egenkapital, omfattende aktiekapital, frie reserver og overført resultat, finansielle forpligtelser i form af gæld til kreditinstitutter, realkreditinstitutter, skyldig selskabsskat og likvider samt løbende afdrag på pantebreve.

8. MEDARBEJDERRISICI

Koncernen er afhængig af kompetente og motiverede medarbejdere. Der fokuseres i øvrigt på videreuddannelse af medarbejderne for at fastholde og tiltrække velkvalificerede medarbejdere, der kan bidrage til sikring af, at koncernen kan realisere sine målsætninger.

9. SYSTEMRISICI

En betydelig del af koncernens drift understøttes af IT-systemer og data, og det er afgørende, at IT-systemerne har en høj grad af tilgængelighed.

IT-rikisiken omfatter nedbrud, ustabilitet og utilgængelighed til IT-systemerne, der bl.a. kan forårsages af:

- Eksterne nedbrud, bl.a. fiber- og/eller strømafbrud
- Tekniske nedbrud i IT-infrastruktur eller lokalnetværket
- Cyberangreb såsom ransomware-angreb (låsning af filer, hvor der kræves løsepenge for at frigive filer)

Nedbrud i koncernens interne og eksterne IT-systemer vil kunne medføre mistet problemhåndtering med tab som følge samt kunne have omdømmemæssige konsekvenser.

Der arbejdes aktivt for at sikre koncernens IT-sikkerhed. Der er udarbejdet generelle IT-retningslinjer, som giver et sikkerhedsniveau, der bør kunne sikre en stabil drift.

Der arbejdes kontinuerligt for en høj datasikkerhed med det formål at undgå, at uvedkommende får adgang til systemer og data, der kan misbruges til skade for koncernen eller dens interessenter.

32. Dagsværdihierarki for aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi i balancen

Koncern i tkr. pr. 30. september 2023	Noterede priser (niveau 1)	Obser- verbare input (niveau 2)	Ikke- observer- bare input (niveau 3)	I alt
Aktiver				
Pantebreve	0	0	702.885	702.885
Obligationer	8.276	0	0	8.276
Investeringsejendomme	0	0	253.600	253.600
Domicilejendomme	0	0	16.176	16.176
Renteswaps	0	33.343	0	33.343
Andre aktiver	<u>476</u>	<u>5.667</u>	<u>0</u>	<u>6.143</u>
Aktiver i alt for dagsværdihierarki.....	<u>8.752</u>	<u>39.010</u>	<u>972.661</u>	<u>1.020.423</u>
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	478.190	0	478.190
Anden gæld.....	0	33.900	0	33.900
Renteswaps	<u>0</u>	<u>151</u>	<u>0</u>	<u>151</u>
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	<u>0</u>	<u>512.241</u>	<u>0</u>	<u>512.241</u>
Koncern i tkr. pr. 30. september 2022				
Aktiver				
Pantebreve	0	0	696.102	696.102
Investeringsejendomme	0	0	256.400	256.400
Domicilejendomme	0	0	16.387	16.387
Renteswaps	0	32.701	0	32.701
Andre aktiver	<u>8.871</u>	<u>5.457</u>	<u>0</u>	<u>14.328</u>
Aktiver i alt for dagsværdihierarki.....	<u>8.871</u>	<u>38.158</u>	<u>968.889</u>	<u>1.015.918</u>
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	453.699	0	453.699
Anden gæld.....	0	34.200	0	34.200
Renteswaps	<u>0</u>	<u>488</u>	<u>0</u>	<u>488</u>
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	<u>0</u>	<u>488.387</u>	<u>0</u>	<u>488.387</u>

Dagsværdihierarki for aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi i balancen, fortsat

Moderselskab i tkr. pr. 30. september 2023	Noterede priser (niveau 1)	Obser- verbare input (niveau 2)	Ikke- observer- bare input (niveau 3)	I alt
Aktiver				
Pantebreve	0	0	702.885	702.885
Obligationer	8.276	0	0	8.276
Investeringsejendomme	0	0	189.400	189.400
Domicilejendomme	0	0	16.176	16.176
Datterselskab	0	0	86.371	86.371
Renteswaps	0	32.859	0	32.859
Andre aktiver	<u>364</u>	<u>5.667</u>	<u>0</u>	<u>6.031</u>
Aktiver i alt for dagsværdihierarki.....	<u>8.640</u>	<u>38.526</u>	<u>994.832</u>	<u>1.041.998</u>
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	448.520	0	448.520
Anden gæld.....	0	33.900	0	33.900
Renteswaps	<u>0</u>	<u>114</u>	<u>0</u>	<u>114</u>
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	<u>0</u>	<u>482.534</u>	<u>0</u>	<u>482.534</u>
Moderselskab i tkr. pr. 30. september 2022				
Aktiver				
Pantebreve	0	0	696.102	696.102
Investeringsejendomme	0	0	190.500	190.500
Domicilejendomme	0	0	16.387	16.387
Datterselskab	0	0	89.102	89.102
Renteswaps	0	32.701	0	32.701
Andre aktiver	<u>8.778</u>	<u>5.457</u>	<u>0</u>	<u>14.235</u>
Aktiver i alt for dagsværdihierarki.....	<u>8.778</u>	<u>38.158</u>	<u>992.091</u>	<u>1.039.027</u>
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	433.904	0	433.904
Anden gæld.....	0	34.200	0	34.200
Renteswaps	<u>0</u>	<u>367</u>	<u>0</u>	<u>367</u>
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	<u>0</u>	<u>468.471</u>	<u>0</u>	<u>468.471</u>

Specifikation af aktiver, der måles til dagsværdi i balancen baseret på niveau 3

Koncern i tkr. pr. 30. september 2023	<u>Pantebreve</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Domicil- ejendom</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. oktober 2022.....	696.102	256.400	16.387
Afskrivninger.....	0	0	-211
Dagsværdiregulering samt gevinst/tab	1.432	-2.800	0
Tilgang.....	135.473	0	0
Afdrag, indfrielse og tab	<u>130.122</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>702.885</u>	<u>253.600</u>	<u>16.176</u>
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	<u>-156</u>	<u>-2.800</u>	<u>0</u>
Moderselskab i tkr. pr. 30. september 2023			
Regnskabsmæssig værdi 1. oktober 2022.....	696.102	190.500	16.387
Afskrivninger.....	0	0	-211
Dagsværdiregulering samt gevinst/tab	1.432	-1.100	0
Tilgang.....	135.473	0	0
Afdrag, indfrielse og tab	<u>130.122</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>702.885</u>	<u>189.400</u>	<u>16.176</u>
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	<u>-156</u>	<u>-1.100</u>	<u>0</u>
Koncern i tkr. pr. 30. september 2022			
Regnskabsmæssig værdi 1. oktober 2021.....	698.437	201.100	10.264
Afskrivninger.....	0	0	-206
Omvurderet værdi.....	0	0	6.329
Dagsværdiregulering samt gevinst/tab	-27.342	55.300	0
Tilgang.....	172.454	0	0
Afdrag, indfrielse og tab	<u>147.447</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>696.102</u>	<u>256.400</u>	<u>16.387</u>
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	<u>-26.106</u>	<u>55.300</u>	<u>0</u>
Moderselskab i tkr. pr. 30. september 2022			
Regnskabsmæssig værdi 1. oktober 2021.....	698.437	142.400	10.264
Afskrivninger.....	0	0	-206
Omvurderet værdi.....	0	0	6.329
Dagsværdiregulering samt gevinst/tab	-27.342	48.100	0
Tilgang.....	172.454	0	0
Afdrag, indfrielse og tab	<u>147.447</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>696.102</u>	<u>190.500</u>	<u>16.387</u>
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	<u>-26.106</u>	<u>48.100</u>	<u>0</u>

Klassifikation af finansielle instrumenter

Klassifikation af finansielle instrumenter i dagsværdihierarkiet er foretaget således:

Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver eller forpligtelser.

Niveau 2: Andre input end noterede priser, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte eller indirekte.

Niveau 3: Input for aktivet eller forpligtelsen, som ikke er baseret på observerbare markedsdata.

Metoder og forudsætninger for opgørelse af dagsværdier

De anvendte metoder og forudsætninger for opgørelse af dagsværdi for de finansielle instrumenter er beskrevet nedenfor. De anvendte metoder er uændrede i forhold til regnskabsåret 2021/22.

Pantebreve

Pantebreve måles til dagsværdi på baggrund af observerbare data i markedet.

Markedet for pantebreve:

Platformen for køb og salg af pantebreve er ikke et formelt organiseret marked med daglige noteringer som på f.eks. en børs eller en handelsplatform. Det er et marked, hvor køber og sælger finder hinanden gennem et professionelt netværk af pantebrevshandlere og via forretningsmæssige kontakter i markedet.

Selskabet har via sin mangeårige tilknytning til pantebrevsmarkedet et indgående kendskab til aktørerne på pantebrevsmarkedet, som består af pantebrevshandlere med tilladelse fra Finanstilsynet.

Pantebrevsmarkedets organiseringsgrad kan påvirke dels effektiviteten mellem sælger og aftager, dels likviditeten i markedet.

Prisdannelsen:

Pantebreve handles sædvanligvis til kurser, der relaterer sig til henholdsvis debitor og pantets kvalitet samt det øvrige kapitalmarked.

Som aktiv køber i pantebrevsmarkedet er det muligt at danne sig et billede af det aktuelle dagspriseniveau, dels via den mængde af tilbud, der løbende modtages, dels via kontakten med pantebrevsmarkedet.

Kurserne på pantebreve er ikke så volatile som for fx obligationer, idet der er flere faktorer, der skal indregnes i den effektive forrentning, herunder ekstraordinære afdrag, indfrielseskurser samt administrationsomkostninger og forventninger til tab.

Investering i pantebreve har en prisdansomsomhed, der er forbundet med samfundskonjunkturerne. Ved negative samfundskonjunkturer bliver debitorerne generelt dårligere til at betale, hvilket resulterer i større tabshensættelser og tab.

Værdiansættelse af pantebrevsporteføljen:

Pantebrevenes prisdansomsomhed overfor samfundskonjunkturerne betyder, at koncernens fastforrentede pantebreve værdiansættes til dagsværdi i to niveauer:

- Fastforrentede pantebreve:
 - nom. kr. 649,4 mio. (kr. 625,2 mio.) fastforrentede pantebreve, opgøres til dagsværdi på baggrund af den effektive rente på 9,25% (9,00%), der er opgjort på baggrund af konstaterede markedsdata fratrukket hensættelse til kreditrisiko. Ved opgørelsen af dagsværdien kan kursen ikke overstige de enkelte pantebrevs indfrielseskurs.
 - nom. kr. 18,3 mio. (kr. 20,9 mio.) fastforrentede pantebreve, opgøres til dagsværdi svarende til kostpris fratrukket hensættelse for kreditrisiko.
- Regulering for kreditrisiko er opgjort på baggrund af en individuel sagsbehandling af hvert enkelt pantebrev, der er i restance.

Koncernens cibor-pantebreve værdiansættes ligeledes i to niveauer:

- pantebrevsporteføljen opgøres til dagsværdi svarende til kostpris
- regulering for kreditrisiko opgjort på baggrund af en individuel sagsbehandling af hvert enkelt pantebrev, der er i restance.

Metoden for værdiansættelse til dagsværdi er baseret på de parametre, som en kvalificeret, villig og uafhængig markedsdeltager vurderes at ville basere sin prissætning på.

Ved dagsværdiberegningen udregnes en markedsværdikurs ud fra den fastsatte effektive rente. Beregning sker ved brug af grundlæggende algoritmer for nutidsværdiberegning med indregning af de eventuelt vedhængende renter.

Ved vurdering af pantebrevenes dagsværdi er der en række usikkerhedsfaktorer, der har betydning for værdiansættelsen af pantebrevsporteføljen, herunder fremtidige begivenheder, debitorernes betalingsevne og samfundskonjunkturerne. Koncernen har i den forbindelse forudsat et hændelsesforløb, der afspejler det, der efter koncernens vurdering er det mest sandsynlige. Det forudsatte hændelsesforløb er fastsat på baggrund af tidligere erfaringer og forventninger til samfundskonjunkturerne.

I dagsværdihierarkiet er pantebreve kategoriseret i niveau 3.

	<u>Koncern og moderselskab</u>
Realiserede kursavancer indregnet i resultat- opgørelsen under posten finansieringsindtægter ...	kr. 6,8 mio.
Koncernens køb i regnskabsåret.....	kr. 135,5 mio.
Koncernens afdrag og indfrielse.....	kr. 138,6 mio.

Afledte finansielle instrumenter:

Dagsværdi af renteswaps er værdiansat til nutidsværdien af den estimerede pengestrøm baseret på observerbare swap-kurver.

Andre aktiver:

Andre aktiver indeholder tilgodehavenderenter fra pantebreve samt positiv værdi af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af dagsværdien af de indregnede aktiver og forpligtelser, der værdiansættes ud fra observerbare data.

Investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi og kategoriseret i niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Investeringsejendommenes dagsværdi beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, der har været anvendt konsistent gennem en årrække.

Koncernens afkastmodel indeholder følgende hovedelementer:

- + Lejeindtægter
 - + Refusioner og andre indtægter
 - Driftsomkostninger
 - Udvendig vedligeholdelse
 - Administration
- Nettoresultat/afkastprocent - evt. omkostninger til genudlejning = Dagsværdi

Koncernens dagsværdi måles med udgangspunkt i de individuelle kriterier for den enkelte investeringsejendom og på baggrund af den enkelte ejendoms budget for det kommende regnskabsår inklusive omkostninger af ekstraordinær karakter.

Lejeindtægter indregnes for udlejede m² i henhold til indgåede kontrakter. Lejeindtægter for ikke-udlejede m² indregnes med forventet lejeindtægt ved udlejning.

Afkastprocenten fastsættes individuelt for den enkelte investeringsejendom. Ved fastsættelse af afkastkravet tages hensyn til konkrete forhold for den enkelte ejendom, herunder ændringer i den enkelte ejendoms forhold, bestemmelser i lejekontrakter, udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, beliggenhed og køb og salg inden for samme ejendomssegment. Derudover tages hensyn til den generelle udvikling i økonomien, herunder udviklingen i det generelle renteniveau, efterspørgslen og udbuddet af ejendomme og investorerens krav til afkast.

Værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme er omfattet af en række usikkerheder, idet værdien er afhængig af fremtidige begivenheder, blandt andet efterspørgsel efter erhvervslejemål og samfundskonjunkturerne. Værdiansættelsen bygger på en forudsætning om et hændelsesforløb, der afspejler det, der efter ledelsens vurdering er mest sandsynligt.

	<u>Moderselskab</u>	<u>Koncern</u>
Afkast på investeringsejendomme	kr. 5,1 mio.	kr. 6,4 mio.
Køb og salg i regnskabsåret*	kr. 0,0 mio.	kr. 0,0 mio.
Samlet dagsværdiregulering i regnskabsåret.....	kr. -1,1 mio.	kr. -2,8 mio.

* Selskabet indgik i regnskabsåret 2021/22 en betinget aftale om salg af en ejendom til en dansk pensionskasse. Der er i regnskabsåret indgået en aftale om forlængelse af den forventede overtagelse til senest den 30. september 2024. Potentiel forøgelse af dagsværdi for ejendom solgt betinget af, at der opnås en endelig og upåanket lokalplan med en for parterne tilfredsstillende bebyggelsesprocent.

Datterselskab:

Det 100%-ejede datterselskab DI-Ejendoms Invest A/S er værdiansat til dagsværdi. Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom samt administration og indrivelse af fordringer.

Datterselskabet måles i moderselskabets balance til dagsværdi. Dagsværdien måles i henhold til anerkendte værdiansættelsesmetoder for de underliggende aktiver og passiver, idet disse også måles til dagsværdi efter samme værdiansættelsesmetode som moderselskabet.

Egenkapital opgjort til dagsværdi	kr. 86,4 mio.
Dagsværdireguleringer i regnskabsåret.....	kr. 2,3 mio.
Køb og salg i regnskabsåret	kr. 0,0 mio.

Passiver

Gæld til realkreditinstitutter:

Dagsværdi af lån til realkreditinstitutter er værdiansat på baggrund af dagsværdien af de underliggende obligationer.

Gæld til kreditinstitutter:

Kortfristet, variabelt forrentet gæld er værdiansat til kurs 100.

Langfristet, fastforrentet gæld er værdiansat til nutidsværdi, hvor alle estimerede faste pengestrømme tilbageiskonteres. De forventede pengestrømme for den enkelte kontrakt baseres på kontraktuelle pengestrømme og observerbare markedsdata.

Andre passiver:

Anden gæld indeholder skyldige renter samt negative værdier af afledte instrumenter indgået til sikring af dagsværdien af indregnede aktiver og forpligtelser, der værdiansættes ud fra observerbare data.

33. Dagsværdi og kategorier af aktiver og passiver

	Indregnet værdi <u>2022/23</u>	Dagsværdi <u>2022/23</u>	Indregnet værdi <u>2021/22</u>	Dagsværdi <u>2021/22</u>
Koncern i tkr.				
Værdipapirer.....	711.161	711.161	696.102	696.102
Investeringsejendomme.....	<u>253.600</u>	<u>253.600</u>	<u>256.400</u>	<u>256.400</u>
AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I RESULTATOP- GØRELSEN.....	<u>964.761</u>	<u>964.761</u>	<u>952.502</u>	<u>952.502</u>
Domicilejendomme	<u>16.176</u>	<u>16.176</u>	<u>16.387</u>	<u>16.387</u>
AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGS- VÆRDI OVER ANDEN TOTAL- INDKOMST.....	<u>16.176</u>	<u>16.176</u>	<u>16.387</u>	<u>16.387</u>
Andre tilgodehavender	6.088	6.088	7.122	7.122
Renteswaps	33.343	33.343	32.701	32.701
Likvider	<u>476</u>	<u>476</u>	<u>8.871</u>	<u>8.871</u>
TILGODEHAVENDER.....	<u>39.907</u>	<u>39.907</u>	<u>48.694</u>	<u>48.694</u>
Kreditinstitutter.....	405.308	405.308	386.314	386.314
Realkreditinstitutter	72.882	72.882	67.385	67.385
Afledte finansielle instrumenter, ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.....	<u>151</u>	<u>151</u>	<u>488</u>	<u>488</u>
FINANSIELLE FORPLIGTELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I RESULTAT- OPGØRELSEN	<u>478.341</u>	<u>478.341</u>	<u>454.187</u>	<u>454.187</u>
Deposita.....	5.689	5.689	4.446	4.446
Anden gæld.....	42.548	42.548	39.668	39.668
Realkreditinstitutter	<u>5.783</u>	<u>5.227</u>	<u>6.193</u>	<u>5.697</u>
FINANSIELLE FORPLIGTELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS	<u>54.020</u>	<u>53.464</u>	<u>50.307</u>	<u>49.811</u>

Dagsværdi og kategorier af aktiver og passiver, fortsat

	Indregnet værdi <u>2022/23</u>	Dagsværdi <u>2022/23</u>	Indregnet værdi <u>2021/22</u>	Dagsværdi <u>2021/22</u>
Moderselskab i tkr.				
Værdipapirer.....	711.161	711.161	696.102	696.102
Investeringsejendomme.....	189.400	189.400	190.500	190.500
Datterselskab.....	<u>86.371</u>	<u>86.371</u>	<u>89.102</u>	<u>89.102</u>
AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I RESULTATOP- GØRELSEN.....	<u>986.932</u>	<u>986.932</u>	<u>975.704</u>	<u>975.704</u>
Domicilejendomme.....	<u>16.176</u>	<u>16.176</u>	<u>16.387</u>	<u>16.387</u>
AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGS- VÆRDI OVER ANDEN TOTAL- INDKOMST.....	<u>16.176</u>	<u>16.176</u>	<u>16.387</u>	<u>16.387</u>
Andre tilgodehavender.....	5.787	5.787	6.690	6.690
Renteswaps.....	32.859	32.859	32.701	32.701
Likvider.....	<u>364</u>	<u>364</u>	<u>8.778</u>	<u>8.778</u>
TILGODEHAVENDER.....	<u>39.010</u>	<u>39.010</u>	<u>48.169</u>	<u>48.169</u>
Kreditinstitutter.....	405.308	405.308	386.314	386.314
Realkreditinstitutter.....	43.212	43.212	47.590	47.590
Afledte finansielle instrumenter, ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.....	<u>114</u>	<u>114</u>	<u>367</u>	<u>367</u>
FINANSIELLE FORPLIGTELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I RESUL- TATOPGØRELSEN.....	<u>448.634</u>	<u>448.634</u>	<u>434.271</u>	<u>434.271</u>
Deposita.....	3.730	3.730	2.617	2.617
Anden gæld.....	41.162	41.162	38.799	38.799
Realkreditinstitutter.....	<u>5.783</u>	<u>5.227</u>	<u>6.193</u>	<u>5.697</u>
FINANSIELLE FORPLIGTELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS	<u>50.675</u>	<u>50.119</u>	<u>47.609</u>	<u>47.113</u>

34. Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag blevet udsendt, men endnu ikke trådt i kraft og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten 2022/23. Nye og ændrede standarder med ikrafttrædelse i efterfølgende regnskabsår 2023/24 forventes ikke at få betydning for Selskabet.

35. Nøgletal

Indtjening pr. aktie (EPS): Nettoresultat/gennemsnitligt udestående, aktier

Indre værdi pr. cirkulerende aktie: Egenkapital/antal aktier

Egenkapitalforrentning i procent p.a.: Resultat efter finansielle poster/gennemsnitlig egenkapital

Egenkapitalandel i procent: Egenkapital/aktiver i alt.

Udbytteprocent: Udbytte pr. aktie/ ultimo aktiekurs.