

# Investeringselskabet Luxor A/S

Frederiksborggade 50, 4. 1360 København K  
Telefon 33 32 50 15 - CVR-nr. 49 63 99 10

## Halvårsrapport pr. 31. marts 2022

24. maj 2022

Meddelelse nr. 10, 2021/22

### Halvårsrapport Pr. 31. marts 2022

Investeringselskabet Luxor A/S' bestyrelse har dags dato godkendt halvårsrapporten pr. 31. marts 2022.

#### 2. kvartal 2021/22:

- Basisindtjeningen er kr. 13,6 mio. (kr. 14,8 mio.).
- Koncernens resultat før skat er kr. 35,3 mio. (kr. 26,9 mio.).

Kvartalets resultat før skat er kr. 21,7 mio. højere end basisindtjeningen, primært som følge af regulering til dagsværdi af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter med kr. 21,4 mio.

#### Halvåret 2021/22:

- Basisindtjeningen er kr. 27,3 mio. (kr. 28,4 mio.).
- Koncernens resultat før skat er kr. 58,0 mio. (kr. 40,7 mio.).

Halvårets resultat er kr. 30,7 mio. højere end basisindtjeningen, primært som følge af:

- dagsværdiregulering af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter med kr. 23,2 mio.
- dagsværdiregulering af investeringsejendomme med kr. 7,3 mio.

#### Forventet basisindtjening 2021/22:

- For regnskabsåret 2021/22 forventes på indeværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 42 mio., hvilket er identisk med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 9 af 1. maj 2022.
- Dagsværdiregulering af renteswaps, finansielle aktiver og investeringsejendomme indgår ikke i basisindtjeningen og vil frem til den 17. maj 2022 påvirke årets resultat før skat med kr. 61 mio. Beløbet er fordelt med:
  - kr. 30,7 mio. for halvåret, jf. ovenstående
  - kr. 6,0 mio. fra dagsværdiregulering af renteswaps i perioden 1. april - 17. maj 2022 og kr. 24,3 mio. fra dagsværdiregulering af investeringsejendom, jf. meddelelse nr. 9, 2021/22 af 1. maj 2022.
- Som følge af den nuværende makroøkonomiske udvikling forventer koncernen en negativ udvikling i nettogevinst/-tab.

#### Øvrige væsentlige begivenheder i kvartalet:

I meddelelse nr. 9, 2021/22 af 1. maj 2022 har Selskabet oplyst, at den betingede købsaftale om salg af ejendommen beliggende Naverland 3-5, 2600 Glostrup, er godkendt af købers investeringskomité, og at den aftalte due diligence omfattende gennemgang af både juridiske og tekniske forhold samt jordbunds- og miljøforhold er afsluttet tilfredsstillende.

Som tidligere oplyst vurderes det, at ovenstående vil forøge ejendommens dagsværdi med kr. 24,3 mio., der indregnes i 3. regnskabskvartal. Opnås der efterfølgende en 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. For supplerende information henvises til side 6 i nærværende meddelelse.

Eventuelle henvendelser vedrørende halvårsrapporten kan rettes til direktør Jannik Rolf Larsen (tlf. 3332 5015).

**Halvårsrapport 1. oktober 2021 - 31. marts 2022**

**Indholdsfortegnelse**

<b>Koncernens hoved- og nøgletal .....</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning .....</b>	<b>4</b>
<b>Ledespåtegning .....</b>	<b>9</b>
<b>Totalindkomstopgørelse .....</b>	<b>10</b>
<b>Aktiver .....</b>	<b>11</b>
<b>Passiver .....</b>	<b>12</b>
<b>Pengestrømsopgørelse.....</b>	<b>14</b>
<b>Noter til halvårsrapporten .....</b>	<b>15</b>

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

Koncernens 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.

Investeringselskabet Luxor A/S har til hensigt at udlodde årligt udbytte til investorerne, i det omfang årets resultat og øvrige forhold tillader dette.

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

**Investeringselskabet Luxor A/S**  
**HALVÅRSRAPPORT**

**Koncernens hoved- og nøgletal**

**1. oktober - 31. marts**

Millioner kroner	<u>2021/22</u> halvår	<u>2020/21</u> halvår	<u>2019/20</u> halvår	<u>2020/21</u> hele året
<b>Hovedtal</b>				
Indtægter.....	53,7	54,9	43,8	105,2
Bruttoindtjening.....	50,5	51,8	37,3	99,0
Resultat før skat.....	58,0	40,7	27,1	77,1
Periodens resultat.....	45,2	31,2	21,0	59,4
Periodens totalindkomst .....	46,3	31,3	21,0	59,9
Basisindtjening .....	27,3	28,4	20,7	57,6
Langfristede aktiver .....	951,2	903,9	879,3	924,3
Kortfristede aktiver.....	16,0	17,8	17,3	17,4
Aktiver i alt.....	967,2	921,7	896,6	941,7
Egenkapital.....	393,4	368,6	347,3	397,2
Langfristede forpligtelser .....	124,2	123,3	124,8	119,8
Kortfristede forpligtelser .....	449,6	429,8	424,5	424,7
Resultat til analyseformål:				
Periodens resultat (efter skat) .....	<u>45,2</u>	<u>31,2</u>	<u>21,0</u>	<u>59,4</u>
<b>Nøgletal</b>				
Værdier pr. 100 kr. aktie				
Indtjening pr. aktie (kroner) (EPS).....	45,23	31,24	21,02	59,42
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kroner) .....	393,45	368,63	347,25	397,17
Egenkapitalforrentning i procent p.a. ....	22,87	17,15	12,06	15,62
Egenkapitalandel i procent .....	40,68	39,99	38,73	42,18
Finansiell gearing .....	1,33	1,36	1,45	1,23
<b>Aktiekapital</b>				
Nom. aktiekapital ultimo (mio. kr.).....	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal cirkulerende aktier (mio. kr.).....	100,0	100,0	100,0	100,0
Fondsbørsens officielle kurs pr. 100 kr. aktie:				
Laveste.....	560	424	384	424
Højeste.....	905	520	442	590
Ultimo.....	655	494	390	560
Omsætning på fondsbørsen, stk.....	10.436	10.224	8.274	21.273
Noteret på fondsbørsen, stk. ....	825.000	825.000	825.000	825.000

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med nøgletalsdefinitionerne på side 80 i årsrapporten. Resultat og udvandet resultat pr. aktie er i overensstemmelse med IAS 33.

## Ledelsesberetning

### Halvårets basisindtjening

Koncernens basisindtjening for halvåret er kr. 27,3 mio. (kr. 28,4 mio.).

Basisindtjeningen er opgjort som halvårets resultat før skat reguleret for dagsværdiregulering af finansielle aktiver, gæld til realkreditinstitutter og renteswaps.

### Halvårets resultat

Koncernens resultat før skat for halvåret er kr. 58,0 mio. (kr. 40,7 mio.). Efter indregningen af halvårets skat på kr. 12,8 mio. (kr. 9,5 mio.) er halvårets resultat efter skat kr. 45,2 mio. (kr. 31,2 mio.).

Halvårets resultat før skat er kr. 30,7 mio. højere end basisindtjeningen, hvilket skyldes:

- regulering til dagsværdi af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter samt omkostninger ved optagelse af realkreditlån, kr. 23,2 mio.
- regulering til dagsværdi af investeringsejendomme, kr. 7,3 mio.
- regulering til dagsværdi af finansielle aktiver, kr. -0,3 mio.
- kursavance fra aktie, kr. 0,5 mio.

### 2. kvartal basisindtjening og resultat

Koncernens basisindtjening for 2. kvartal 2021/22 er kr. 13,6 mio. (kr. 14,8 mio.), og resultat før skat er kr. 35,3 mio. (kr. 26,9 mio.).

Kvartalets resultat før skat er kr. 21,7 mio. højere end basisindtjeningen, hvilket skyldes:

- regulering til dagsværdi af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter, kr. 21,4 mio.
- regulering til dagsværdi af finansielle aktiver, kr. -0,2 mio.
- kursavance aktie, kr. 0,5 mio.

Halvårets basisindtjening og resultat har ikke været væsentligt påvirket af Covid-19 eller krigen i Ukraine.

### Forretningsområder

Koncernens balance, der i forhold til samme tidspunkt sidste år er forøget fra kr. 921,7 mio. til kr. 967,2 mio., indeholder følgende forretningsområder:

	2021/22 <u>mio. kr.</u>	2020/21 <u>mio. kr.</u>
Pantebreve .....	716,4	690,4
Investeringssejendomme .....	<u>208,4</u>	<u>198,2</u>
I alt.....	<u>924,8</u>	<u>888,6</u>

### Pantebreve

Dagsværdi af koncernens pantebrevsbeholdning er kr. 716,4 mio. (kr. 690,4 mio.), og den nominelle værdi er kr. 751,6 mio. (kr. 730,8 mio.).

Dagsværdien af koncernens pantebrevsbeholdning er fordelt med kr. 612,3 mio. (kr. 562,5 mio.) i fastforrentede pantebreve og kr. 104,1 mio. (kr. 127,9 mio.) i variabelt forrentede cibor-pantebreve.

Det samlede afkast af pantebrevsbeholdningen for halvåret er som følger:

	2021/22 mio. kr.	2020/21 mio. kr.
Renteindtægter .....	28,9	28,7
Kursavancer .....	5,7	5,6
Andre renteindtægter .....	0,3	0,2
Regulering til dagsværdi, tilgang .....	0,4	0,3
Regulering til dagsværdi, indfrielse og afdrag mv.	-0,8	-1,3
	34,5	33,5
Direkte omkostninger, pantebreve .....	1,2	1,1
Nettogeinst/-tab, pantebreve:		
Konstaterede tab på pantebreve, regulering til dagsværdi for kreditrisiko .....	-2,1	-1,0
Indgået på tidligere afskrevne fordringer .....	4,7	6,4
	2,6	5,4
	35,9	37,8

Fastforrentede pantebreve, nom. kr. 609,6 mio. (kr. 560,0 mio.), måles i balancen til dagsværdi på grundlag af en effektiv rente på 8,25% p.a. (8,25% p.a.).

Fastforrentede pantebreve, nom. kr. 23,7 mio. (kr. 26,3 mio.), og cibor-pantebreve, nom. kr. 118,3 mio. (kr. 144,5 mio.), måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til pantebrevenes kostpris.

Ved værdiansættelsen af pantebrevsporteføljen til dagsværdi er der indregnet regulering for kreditrisiko.

Beholdningens gennemsnitlige dagsværdi pr. pantebrev er tkr. 331,7 (tkr. 313,8).

Pantebrevsporteføljens nominelle værdi er kr. 751,6 mio. (kr. 737,2 mio. pr. 30. september 2021). Halvårets til- og afgang af pantebreve består af tilgang på nom. kr. 95,2 mio. (kr. 87,4 mio.) og afgang på nom. kr. 80,8 mio. (kr. 94,5 mio.). Periodens tilgang af pantebreve består primært af enkeltstående pantebreve købt på baggrund af en individuel vurdering.

Kursavancer på indfrie pantebreve er kr. 5,7 mio. (kr. 5,6 mio.), hvilket er højere end forventet. De højere kursavancer hidrører fra en højere førtidig indfrielsesprocent på porteføljen og sammensætningen af anskaffelseskurserne for de indfrie pantebreve.

Koncernen forventer for de kommende regnskabskvartaler lavere førtidige indfrielse og kursavancer samt en pantebrevsbeholdning på niveau med 31. marts 2022.

Nettogeinst/-tab på pantebreve er kr. 2,6 mio. (kr. 5,4 mio.), hvilket er bedre end forventet.

I nettogeinst/-tab på pantebreve er der indregnet:

- konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med kr. -2,1 mio. (kr. -1,0 mio.) inklusiv regulering til imødegåelse af kreditrisiko på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser.
- indgået på tidligere afskrevne fordringer med kr. 4,7 mio. (kr. 6,4 mio.).

Som følge af den nuværende makroøkonomiske udvikling forventer koncernen en negativ udvikling i nettogeinst/-tab.

Den samlede regulering til dagsværdi for kreditrisiko på pantebreve er kr. 11,3 mio. (kr. 10,3 mio.), hvilket svarer til 1,6% (1,5%) af beholdningen.

## Investeringsejendomme

Koncernens balance indeholder 5 (5) investeringsejendomme med en dagsværdi på kr. 208,4 mio. (kr. 198,2 mio.).

Afkast for investeringsejendomme for halvåret er følgende:

	2021/22	2020/21
	<u>mio. kr.</u>	<u>mio. kr.</u>
Huslejeindtægter.....	7,7	7,8
Regulering til dagsværdi.....	7,3	6,6
Direkte omkostninger, investeringsejendomme .	<u>2,0</u>	<u>2,0</u>
	<u>13,0</u>	<u>12,4</u>

Regnskabsperiodens positive regulering til dagsværdi kan henføres til en øget efterspørgsel på lager- og logistikejendomme.

Om koncernens samlede ejendomsportefølje, der udgør ca. 34.000 m<sup>2</sup>, kan oplyses, at udlejningsprocenten pr. 31. marts 2022 er ca. 91,5% (91,5%).

Fra 1. april 2022 er den gennemsnitlige udlejningsprocent i m<sup>2</sup> på ca. 74,14% svarende til mistede lejeindtægter på ca. kr. 4,3 mio. for den resterende del af regnskabsåret primært som følge af opsagt lejemål, der endnu ikke er genudlejet i ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup.

Dagsværdien af koncernens ejendomsportefølje svarer til et afkast på 7,1% (7,1%) opgjort som den forventede lejeindtægt ved fuld udlejning med fradrag af forventede driftsomkostninger.

Ejendommen - Naverland 3-5, 2600 Glostrup:

I forlængelse af meddelelse nr. 7, 21/22 af 10. februar 2022, hvor blev det oplyst, at Selskabet har indgået en betinget aftale om salg af ejendommen til en dansk pensionskasse med forventet overtagelse senest den 31. december 2023, har Selskabet offentliggjort meddelelse nr. 9, 2021/22 af 1. maj 2022.

I meddelelsen blev det oplyst, at den betingede købsaftale er godkendt af købers investeringskomité, og at den aftalte due diligence omfattende gennemgang af både juridiske og tekniske forhold samt jordbunds- og miljøforhold er afsluttet tilfredsstillende.

Som tidligere oplyst vurderes det, at ovenstående vil forøge ejendommens dagsværdi med kr. 24,3 mio. målt i forhold til ejendommens dagsværdi pr. 31. marts 2022.

Oplysningerne om gennemførelsen af en tilfredsstillende due diligence er modtaget i 2. kvartal 2022, hvorfor ejendommen er uændret værdiansat som lager- og logistikejendom ved aflæggelse af halvårsrapporten pr. 31. marts 2022.

Opnås der efterfølgende en 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.

Selskabet vil, når der foreligger en endelig og upåanket lokalplan, offentliggøre en meddelelse herom sammen med oplysninger om den forventede forøgelse af ejendommens dagsværdi og dato for forventet overtagelse.

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 enten en lavere salgssum for ejendommen og/eller en ophævelse af købsaftalen.

Ejendommen er fortsat indregnet som investeringsejendom i koncernbalancen.

For yderligere information om den betingede købsaftale henvises til meddelelse nr. 9, 2021/22 af 1. maj 2022.

### **Finansiering og gæld**

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter er kr. 424,9 mio. (kr. 407,7 mio.), der er optaget i danske kroner.

Selskabet har fastlåst renten på kr. 250 mio. (kr. 250 mio.) via renteswaps med en restvarighed på op til ca. 10,25 år. Halvårets regulering til dagsværdi af renteswaps er som følge af renteutviklingen kr. 17,7 mio. (kr. 4,4 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af renterisiko på basisindtjeningen. Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med kreditinstitutter er kr. 8,6 mio. (kr. -12,1 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Pr. 17. maj 2022 er den samlede dagsværdi på renteswaps med kreditinstitutter kr. 14,5 mio. Regulering til dagsværdi af renteswaps for perioden 1. april – 17. maj 2022 udgør kr. 5,9 mio.

### **Realkreditlån investeringsejendomme**

Dagsværdi af koncernens gæld til realkreditinstitutter er kr. 86,3 mio. (kr. 95,2 mio.).

Halvårets regulering til dagsværdi på realkreditlån er kr. 4,5 mio. (kr. 1,3 mio.).

Koncernen har i halvåret optaget kr. 10,1 mio. i realkreditlån, der er optaget som kontantlån udstedt på basis af 1,0% i rente og med udløb i år 2043. Ved afregning af det optagne lån er kr. 4,8 mio. anvendt til omprioritering af to realkreditlån med udløb i 2023 og 2028.

Koncernen har fastlåst renten på kr. 14,1 mio. (kr. 25,6 mio.) via renteswaps med en varighed på op til 5,75 år. Halvårets regulering til dagsværdi af renteswaps er kr. 1,0 mio. (kr. 0,6 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af variabelt forrentede realkreditlån. Den samlede regulering til dagsværdi fra renteswaps med realkreditinstitutter er kr. -1,4 mio. (kr. -2,9 mio.). Beløbet udlignes ved løbende regulering til dagsværdi over kontraktens løbetid.

Pr. 17. maj 2022 er den samlede dagsværdi på renteswaps med realkreditinstitutter kr. -1,3 mio. Regulering til dagsværdi af renteswaps for perioden 1. april - 17. maj 2022 udgør kr. 0,1 mio.

### Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter pr. 31. marts 2022 og 31. marts 2021.

<u>Mio. kr.</u>	<u>Stigning i parameter</u>	<u>2021/22 Dags-værdi</u>	<u>2021/22 Ændring af værdi</u>	<u>2020/21 Dags-værdi</u>	<u>2020/21 Ændring af værdi</u>
Pantebreve	1% effektiv rente	716,4	32,5	690,4	29,6
Investeringsjendomme	0,5% afkastkrav	208,4	13,8	198,2	13,2
Renteswaps	0,5% renteændring	7,2	7,6	-15,0	-7,5

Det skal tilføjes, at såfremt ovennævnte parametre måtte udvikle sig negativt som følge af en rentestigning, vil der modsvarende kunne konstateres en reduktion af kontantværdien på optagne realkreditlån og renteswaps.

Beskrivelse af koncernens finansielle risici og finansielle instrumenter fremgår af årsrapportens note 31. Der henvises til selskabets hjemmeside [www.luxor.dk](http://www.luxor.dk).

### Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning

For regnskabsåret 2021/22 forventes på nuværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 42 mio., hvilket er identisk med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 9, 2021/22 af 1. maj 2022.

Dagsværdiregulering af renteswaps, finansielle aktiver og investeringsejendomme indgår ikke i basisindtjeningen og vil frem til den 17. maj 2022 påvirke årets resultat før skat med kr. 61 mio. Beløbet er fordelt med kr. 30,7 mio. for halvåret, jf. ovenstående, og kr. 6,0 mio., der vedrører dagsværdiregulering af renteswaps i perioden 1. april - 17. maj 2022 og dagsværdiregulering af investeringsejendom med kr. 24,3 mio., jf. meddelelse nr. 9, 2021/22 af 1. maj 2022.

Forventningerne til niveau for basisindtjening er baseret på normaliserede forudsætninger for kursavancer og en negativ udvikling i nettogevinst/-tab på pantebreve samt en lavere gennemsnitlig udlejningsprocent på koncernens ejendomsportefølje svarende til mistede lejeindtægter på ca. kr. 4,3 mio. gældende fra 1. april 2022 som følge af et opsagt lejemål, der endnu ikke er genudlejet.

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

Selskabet er i et vist omfang afhængig af samfundspåvirkningen som følge af Covid-19 og krigen i Ukraine 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 og gæld ændrer sig på daglig basis, hvilket betyder, at resultatforventningen afviger fra de faktiske forventninger allerede på det tidspunkt, hvor det offentliggøres.



## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 31. marts 2022 for Investeringselskabet Luxor A/S.

Halvårsrapporten, der omfatter et sammendraget koncernregnskab for Investeringselskabet Luxor A/S, er aflagt ved anvendelse af International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU, herunder IAS 34 om delårsrapporter samt yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at halvårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober 2021 - 31. marts 2022.

Halvårsrapporten er ikke revideret eller reviewet af selskabets revisor.

København, den 24. maj 2022

Direktion:

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse:

Steffen Heegaard

Casper Moltke  
Formand

Michael Hedegaard Lyng

**Investeringselskabet Luxor A/S**  
**HALVÅRSRAPPORT**

**Totalindkomstopgørelse**  
**1. oktober 2021 - 31. marts 2022**

		K O N C E R N				
	Note	1/1 - 31/3 2022 tkr.	1/1 - 31/3 2021 tkr.	1/10 2021 - 31/3 2022 tkr.	1/10 2020 - 31/3 2021 tkr.	1/10 2020 - 30/9 2021 tkr.
Finansieringsindtægter .....	4	17.503	17.967	35.386	34.971	70.371
Nettogeinst/-tab, pantebreve .....	5	1.914	2.516	2.606	5.380	9.000
Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver .....	6	-194	-322	-352	-980	-1.760
		<u>19.223</u>	<u>20.161</u>	<u>37.640</u>	<u>39.371</u>	<u>77.611</u>
Huslejeindtægter .....		3.875	3.882	7.713	7.773	15.803
Andre indtægter .....		412	560	1.014	1.151	2.249
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme .....		0	6.600	7.300	6.600	9.500
		<u>4.287</u>	<u>11.042</u>	<u>16.027</u>	<u>15.524</u>	<u>27.552</u>
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>23.510</b>	<b>31.203</b>	<b>53.667</b>	<b>54.895</b>	<b>105.163</b>
Direkte omkostninger, værdipapirer .....		534	515	1.182	1.066	2.121
Direkte omkostninger, ejendomme .....	7	1.015	930	2.007	2.045	4.017
<b>Bruttoindtjening i alt .....</b>		<b>21.961</b>	<b>29.758</b>	<b>50.478</b>	<b>51.784</b>	<b>99.025</b>
Finansieringsomkostninger .....	8	-17.382	-1.497	-15.424	1.481	4.189
		<u>39.343</u>	<u>31.255</u>	<u>65.902</u>	<u>50.303</u>	<u>94.836</u>
Andre eksterne omkostninger .....		972	870	1.875	1.735	2.893
Personaleomkostninger .....	9	2.977	3.443	5.929	7.691	14.625
Afskrivninger .....		65	65	131	131	262
		<u>4.014</u>	<u>4.378</u>	<u>7.935</u>	<u>9.557</u>	<u>17.780</u>
<b>Resultat før skat .....</b>		<b>35.329</b>	<b>26.877</b>	<b>57.967</b>	<b>40.746</b>	<b>77.056</b>
Skat af periodens resultat .....	10	7.701	6.445	12.734	9.510	17.633
<b>PERIODENS RESULTAT .....</b>		<b><u>27.628</u></b>	<b><u>20.432</u></b>	<b><u>45.233</u></b>	<b><u>31.236</u></b>	<b><u>59.423</u></b>
<b>Anden totalindkomst</b>						
Poster, der ikke kan reklassificeres i resultatopgørelsen:						
Domicilejendom, der måles til dagsværdi via anden totalindkomst						
		<u>1.044</u>	<u>73</u>	<u>1.044</u>	<u>73</u>	<u>429</u>
<b>TOTALINDKOMST .....</b>		<b><u>28.672</u></b>	<b><u>20.505</u></b>	<b><u>46.277</u></b>	<b><u>31.309</u></b>	<b><u>59.852</u></b>
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr.		27,6	20,4	45,2	31,2	59,4
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr. (udvandet værdi) .....		27,6	20,4	45,2	31,2	59,4

**Investeringselskabet Luxor A/S**  
**HALVÅRSRAPPORT**

**Balance**  
**31. marts 2022**

**Aktiver**

		Koncern		
	Note	31/3 2022 tkr.	31/3 2021 tkr.	30/9 2021 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>				
Domicilejendom .....		16.500	14.894	15.255
Driftsmateriel og inventar.....		170	244	207
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....		16.670	15.138	15.462
Investeringsejendomme .....		208.400	198.200	201.100
<b>Investeringsejendomme</b> .....		208.400	198.200	201.100
Værdipapirer .....	11	716.422	690.391	698.437
Andre tilgodehavender .....	16	0	0	8.100
Renteswaps .....	16	9.703	159	1.165
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....		726.125	690.550	707.702
<b>Langfristede aktiver</b> .....		951.195	903.888	924.264
Andre tilgodehavender .....		5.504	6.678	5.917
Periodeafgrænsningsposter.....		1.446	1.560	1.457
<b>Tilgodehavender</b> .....		6.950	8.238	7.374
<b>Likvide beholdninger</b> .....	12	9.083	9.596	10.064
<b>Kortfristede aktiver</b> .....		16.033	17.834	17.438
<b>AKTIVER</b> .....		<b>967.228</b>	<b>921.722</b>	<b>941.702</b>

**Investeringselskabet Luxor A/S**  
**HALVÅRSRAPPORT**

**Balance**  
**31. marts 2022**

**Passiver**

		Koncern		
	Note	31/3 2022 tkr.	31/3 2021 tkr.	30/9 2021 tkr.
Aktiekapital .....		100.000	100.000	100.000
Foreslået udbytte .....		0	0	50.000
Andre reserver, domicilejendom .....		4.937	3.537	3.893
Overført overskud.....		288.512	265.092	243.279
<b>Egenkapital .....</b>		<b>393.449</b>	<b>368.629</b>	<b>397.172</b>
Udskudt skat .....	10	33.789	21.756	27.193
Realkreditinstitutter .....	13	77.879	86.193	80.421
Renteswaps .....	16	1.874	14.448	11.314
Anden gæld.....		10.640	934	930
<b>Langfristede forpligtelser .....</b>		<b>124.182</b>	<b>123.331</b>	<b>119.858</b>
Realkreditinstitutter .....	13	8.378	8.833	8.872
Kreditinstitutter.....	14	424.933	407.668	400.016
Deposita.....		4.295	4.287	4.291
Selskabsskat.....	10	5.959	1.728	4.514
Anden gæld.....		4.019	5.781	5.661
Renteswaps .....	16	600	745	621
Periodeafgrænsningsposter.....		1.413	720	697
<b>Kortfristede forpligtelser .....</b>		<b>449.597</b>	<b>429.762</b>	<b>424.672</b>
<b>Forpligtelser .....</b>		<b>573.779</b>	<b>553.093</b>	<b>544.530</b>
<b>PASSIVER .....</b>		<b>967.228</b>	<b>921.722</b>	<b>941.702</b>

Note 15 Finansiell gearing

Note 17 Dagsværdihierarki for aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi i balancen

Note 19 Sikkerhedsstillelse, eventualforpligtelser, kautions- og andre garantiforpligtelser

**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.
<b>Egenkapital A- og B-aktier</b>						
<b>1. oktober 2020</b> .....	<b>17.500</b>	<b>82.500</b>	<b>233.856</b>	<b>0</b>	<b>25.000</b>	<b>358.856</b>
Ændret regnskabspraksis .....	0	0	0	3.464	0	3.464
Reguleret egenkapital 1. oktober 2020	17.500	82.500	233.856	3.464	25.000	362.320
Udbetalt udbytte.....	0	0	0	0	-25.000	-25.000
Periodens resultat.....	0	0	31.236	0	0	31.236
Periodens totalindkomst.....	0	0	0	73	0	73
<b>Egenkapital A- og B-aktier</b>						
<b>31. marts 2021</b> .....	<b>17.500</b>	<b>82.500</b>	<b>265.092</b>	<b>3.537</b>	<b>0</b>	<b>368.629</b>
<b>Egenkapital A- og B-aktier</b>						
<b>1. oktober 2021</b> .....	<b>17.500</b>	<b>82.500</b>	<b>243.279</b>	<b>0</b>	<b>50.000</b>	<b>393.279</b>
Ændret regnskabspraksis .....	0	0	0	3.893	0	3.893
Reguleret egenkapital 1. oktober 2021	17.500	82.500	243.279	3.893	50.000	397.172
Udbetalt udbytte.....	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Periodens resultat.....	0	0	45.233	0	0	45.233
Periodens totalindkomst.....	0	0	0	1.044	0	1.044
<b>Egenkapital A- og B-aktier</b>						
<b>31. marts 2022</b> .....	<b>17.500</b>	<b>82.500</b>	<b>288.512</b>	<b>4.937</b>	<b>0</b>	<b>393.449</b>

**Aktiekapital**

Aktiekapitalen, der er 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
	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>100.000</u>

Selskabets aktiekapital er opdelt i A- og B-aktier a 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 regnskabsperioden. Selskabet har ingen beholdning af egne aktier.

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

**Pengestrømsopgørelse**  
**1. oktober 2021 - 31. marts 2022**

	Koncern	
	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		
Modtagne pantebrevsrenter .....	28.784	28.622
Andre finansieringsindbetalinger .....	285	214
Andre indtægter .....	1.014	1.151
Huslejeindbetalinger .....	8.087	8.227
Renteudbetalinger .....	-7.001	-6.977
Driftsomkostninger og øvrige udbetalinger .....	-11.927	-11.619
Selskabsskat .....	-4.987	-3.027
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet .....</b>	<b>14.255</b>	<b>16.591</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		
Pantebrevstilgang .....	-94.743	-87.141
Pantebrevsafgang .....	85.323	98.403
Deposita, indbetalinger .....	19	5
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet .....</b>	<b>-9.401</b>	<b>11.267</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		
Låntagning/afdrag, kreditinstitutter .....	24.917	1.848
Låntagning, realkreditinstitutter .....	10.055	0
Afdrag, realkreditinstitutter .....	-8.591	-4.392
Udbytte .....	-50.000	-25.000
Deposita, udbetalinger .....	-16	0
Anden gæld .....	9.700	0
Andre tilgodehavender .....	8.100	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet .....</b>	<b>-5.835</b>	<b>-27.544</b>
Nettoforskydning i likviditet .....	-981	314
Likvider primo .....	10.064	9.282
<b>Likvider ultimo .....</b>	<b>9.083</b>	<b>9.596</b>

## Noter til halvårsrapporten

### 1. Segmentoplysninger

	Pantebreve tkr.	Investerings- ejendomme tkr.	Øvrige tkr.	I alt tkr.
<b><u>Koncern 2021/22</u></b>				
Indtægter (realiserede).....	34.914	7.713	1.486	44.113
Dagsværdiregulering.....	-352	7.300	0	6.948
Bruttoindtjening.....	35.986	13.006	1.486	50.478
Aktiver.....	731.114	209.851	26.263	967.228
Anlægsinvesteringer.....	94.743	0	0	94.743
Forpligtelser (segmenter).....	435.695	117.978	7.775	561.448

<b><u>Koncern 2020/21</u></b>				
Indtægter (realiserede).....	34.456	7.773	1.666	43.895
Dagsværdiregulering.....	-980	6.600	0	5.620
Bruttoindtjening.....	37.790	12.328	1.666	51.784
Aktiver.....	696.398	199.712	25.612	921.722
Anlægsinvesteringer.....	87.141	0	0	87.141
Forpligtelser (segmenter).....	419.914	124.041	-25	543.930

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

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

Segmentet pantebreve indeholder regulering til dagsværdi for kreditrisiko med tkr. 11.292 (tkr. 10.250). Der er i regnskabsperioden foretaget en positiv regulering til dagsværdi for kreditrisiko for pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. 496 (tkr. 3.891), jf. note 5. Regulering til dagsværdi 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 regulering til dagsværdi, der ikke er en kontant indtægt/omkostning. Posten er specificeret i note 6.

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

	Koncern	
	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
Bruttoindtjening.....	50.478	51.784
Finansieringsomkostninger.....	-15.424	1.481
Andre eksterne omkostninger.....	1.875	1.735
Personaleomkostninger.....	5.929	7.691
Afskrivninger.....	131	131
Resultat før skat.....	57.967	40.746

Note 1 fortsat

Forpligtelser i segmentoplysningerne kan afstemmes til koncerntotalerne således:

	Koncern	
	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
Forpligtelser, segmenter.....	561.448	543.930
Anden gæld.....	4.959	6.715
Selskabsskat.....	5.959	1.728
Periodeafgrænsning .....	1.413	720
Forpligtelser.....	<u>573.779</u>	<u>553.093</u>

## 2. Anvendt regnskabspraksis

Halvårsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 31. marts 2022 og regnskabstal for halvåret 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 Interim Financial Reporting som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder.

Den finansielle del af halvårsrapporten følger bestemmelserne i IAS 34 for sammendrag af halvårsregnskaber.

Den anvendte regnskabspraksis og præsentation er, med undtagelse af regnskabspraksis for Selskabets domicilejendom, uændret i forhold til det aflagte koncern- og årsregnskab pr. 30. september 2021.

Ændret regnskabspraksis for indregning af domicilejendom:

- Domicilejendommen måles til dagsværdi via anden totalindkomst.
- Opskrivningen til dagsværdi efter indregning af udskudt skat bindes på reserve for opskrivninger under egenkapitalen.
- Ejendommen afskrives uændret med en brugstid på 60 år med en restværdi på 75% af kostværdien.
- Opskrivning nedbringes løbende med de foretagne afskrivninger.

Tidligere blev ejendomme målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Brugstiden var fastsat til 60 år, og restværdien var fastsat til 75% af kostværdi.

Den ændrede regnskabspraksis bygger på et ønske om, at Selskabets domicilejendom indregnes i balancen til en værdi, der afspejler ejendommens dagsværdi.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for tidligere år.

Beløbsmæssig indvirkning på koncernens resultat, aktiver, passiver og egenkapital ved ændring af måling af domicilejendom til dagsværdi:

	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
Periodens resultat.....	45.233	31.236
Ændring af regnskabspraksis:		
Domicilejendom, der måles til dagsværdi via anden totalindkomst.....	1.044	73
Periodens totalindkomst.....	<u>46.277</u>	<u>31.309</u>



**Investeringselskabet Luxor A/S**  
**HALVÅRSRAPPORT**

	2021/22	2020/21
	<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
Aktiver .....	960.899	917.187
Ændring af regnskabspraksis:		
Domicilejendom til dagsværdi.....	<u>6.329</u>	<u>4.535</u>
Aktiver .....	<u>967.228</u>	<u>921.722</u>
Egenkapital .....	388.512	365.092
Ændring af regnskabspraksis:		
Reserve for domicilejendom til dagsværdi.....	<u>4.937</u>	<u>3.537</u>
Egenkapital .....	<u>393.449</u>	<u>368.629</u>
Passiver .....	960.899	917.187
Ændring af regnskabspraksis:		
Udskudt skat .....	1.392	998
Egenkapital .....	<u>4.937</u>	<u>3.537</u>
Passiver i alt.....	<u>967.228</u>	<u>921.722</u>

Koncern- og årsregnskabet for 2020/21 indeholder en fuld beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Der henvises til note 2 anvendt regnskabspraksis og note 34 nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft i årsrapporten pr. 30. september 2021.

<u>Koncern</u>	
2021/22	2020/21
<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>

### 3. Opgørelse af basisindtjening

Finansieringsindtægter .....	34.915	34.456
Huslejeindtægter.....	7.713	7.773
Andre indtægter .....	1.014	1.151
Nettogevind/-tab, pantebreve.....	2.606	5.380
Direkte omkostninger, værdipapirer.....	1.182	1.066
Direkte omkostninger, ejendomme.....	2.007	2.045
Finansieringsomkostninger.....	7.790	7.726
Andre eksterne omkostninger .....	1.875	1.735
Personaleomkostninger.....	5.929	7.691
Afskrivninger.....	<u>131</u>	<u>131</u>
<b>Basisindtjening.....</b>	<u>27.334</u>	<u>28.366</u>

**Investeringselskabet Luxor A/S**  
**HALVÅRSRAPPORT**

	Koncern	
	2021/22	2020/21
	tkr.	tkr.
<b>4. Finansieringsindtægter</b>		
Pantebreve, renter .....	28.939	28.684
Kursavancer, pantebreve .....	5.691	5.558
Kursavance, aktie .....	471	515
Andre finansieringsindtægter .....	285	214
	35.386	34.971
<b>5. Nettogevinst/-tab, pantebreve</b>		
Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser .....	2.599	4.865
Regulering til dagsværdi for kreditrisiko, pantebreve og pantebrevsydelser .....	496	3.891
	-2.103	-974
Indgået på tidligere afskrevne fordringer .....	4.709	6.354
	2.606	5.380
<b>6. Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver</b>		
Regulering til dagsværdi, tilgang pantebreve .....	426	312
Regulering til dagsværdi, indfrielse og afdrag m.v. pantebreve .....	-778	-1.292
	-352	-980
<b>7. Direkte omkostninger, ejendomme</b>		
Ejendomsskatter .....	818	815
Forsikringer .....	79	77
Afholdte vedligeholdelsesomkostninger .....	715	867
Øvrige omkostninger .....	395	286
	2.007	2.045
<b>8. Finansieringsomkostninger</b>		
Kreditinstitutter .....	5.023	5.156
Renteswaps, kreditinstitutter .....	1.429	1.294
Renteswaps kreditinstitutter, regulering til dagsværdi .....	-17.737	-4.360
	-11.285	2.090
Realkreditinstitutter .....	769	814
Renteswaps, realkreditinstitutter .....	559	452
Realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi .....	-4.506	-1.305
Renteswaps realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi .....	-1.045	-581
Andre renteudgifter .....	10	11
Omkostninger ved optagelse af gæld til realkreditinstitutter .....	74	0
	-15.424	1.481

**Investeringselskabet Luxor A/S**  
**HALVÅRSRAPPORT**

	Koncern	
	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
<b>9. Personalemkostninger</b>		
Bestyrelse, vederlag.....	340	340
Gager og lønninger.....	5.023	6.695
Bidragbaseret pension.....	531	610
Andre omkostninger til social sikring.....	35	46
Øvrigt personale i alt.....	5.589	7.351
Personalemkostninger i alt.....	5.929	7.691
Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	10	13
I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. kan det oplyses, at lønpolitik og praksis er i overensstemmelse med krav om sund og effektiv risikostyring. Vederlag og pension i moderselskab til direktionen, der har væsentlig indflydelse på moderselskabets risikoprofil, er kr. 1,6 mio.		
<b>10. Selskabsskat</b>		
Skat af periodens ordinære resultat:		
Beregnet skat 22% af periodens resultat før skat.....	12.753	8.964
Ikke-skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.v.....	-19	546
	12.734	9.510
Effektiv skatteprocent.....	21,97%	23,34%
Udskudt skat:		
Skatteaktiv 1. oktober 2021.....	3.767	13.230
Overført til DI-Ejendoms Invest A/S.....	-355	-477
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	-3.246	-4.795
Skatteaktiv 31. marts 2022.....	166	7.958
Udskudt skat 1. oktober 2021.....	29.862	26.515
Ændring i udskudt skat indregnet i egenkapital.....	1.392	998
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	2.701	2.201
Udskudt skat 31. marts 2022.....	33.955	29.714
Udskudt skat i alt 31. marts 2022.....	33.789	21.756
Værdien af den udskudte skat fordeles således:		
Investeringsjendomme.....	31.250	28.682
Domicilejendom.....	1.392	998
Finansielle anlægsaktiver, regulering til dagsværdi for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.v.....	1.147	-140
Fremførbare skattemæssige underskud.....	0	-7.784
Udskudt skat.....	33.789	21.756

Note 10 fortsat

	Koncern	
	2021/22	2020/21
	tkr.	tkr.
Udskudt skat beregnes med en skattesats på 22%. Skatteaktivet indregnes i det omfang det forventes at kunne realiseres i form af fremtidige skattemæssige overskud.		
Skyldig selskabsskat 1. oktober .....	4.514	2.718
Betalt skat og acontoskat .....	4.987	3.027
Selskabsskat .....	<u>6.432</u>	<u>2.037</u>
Skyldig selskabsskat 31. marts .....	<u>5.959</u>	<u>1.728</u>

### 11. Værdipapirer

Beholdningen af værdipapirer specificeres pr. 31. marts 2022 som følger:

Pantebreve antal stk. ....	<u>2.194</u>	<u>2.233</u>
Nominel værdi af fastforrentede pantebreve:		
Målt til dagsværdi på grundlag af en gennemsnitlig effektiv rente på 8,25% p.a. (8,25% p.a.) .....	609.536	560.009
Målt til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til pantebrevenes kostpris .....	<u>23.716</u>	<u>26.279</u>
Fastforrentede pantebreve i alt .....	633.252	586.288
Nominel værdi cibor-pantebreve, målt til dagsværdi på grundlag af pantebrevenes kostpris.....	<u>118.318</u>	<u>144.483</u>
Pantebreve fordelt på nominel værdi.....	<u>751.570</u>	<u>730.771</u>
Beholdningen af pantebreve specificeres pr. 31. marts 2022 som følger:		
Samlet kostpris .....	718.748	690.544
Regulering til dagsværdi.....	8.966	10.097
Regulering til dagsværdi, kreditrisiko .....	<u>-11.292</u>	<u>-10.250</u>
Dagsværdi.....	<u>716.422</u>	<u>690.391</u>

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

Ved værdiansættelse til dagsværdi er ingen opsigelige pantebreve optaget til højere værdi end pålydende eller minimum indfrielseskursen. Forskel i dagsværdi og nominel værdi er tkr. 35.148 (tkr. 40.380), heraf vedrører tkr. 11.292 (tkr. 10.250) regulering til dagsværdi for kreditrisiko.

**Investeringselskabet Luxor A/S**  
**HALVÅRSRAPPORT**

	Koncern	
	2021/22	2020/21
	tkr.	tkr.
<b>12. Likvide beholdninger</b>		
Konter og bankindeståender .....	9.083	9.073
Deponeringer i pengeinstitutter til senere frigivelse.....	0	523
	9.083	9.596
<b>13. Realkreditinstitutter</b>		
Kontantlånsrestgæld .....	92.178	95.122
Dagsværdi af obligationsrestgæld .....	86.305	95.217
Værdiansættelse af gæld til realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme, dagsværdi.....	79.867	88.248
Domicilejendom, amortiseret kostpris.....	6.390	6.778
	86.257	95.026
Specifikation af gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom:		
Langfristede forpligtelser .....	77.879	86.193
Kortfristede forpligtelser .....	8.378	8.833
	86.257	95.026
<b>14. Kreditinstitutter</b>		
Dagsværdi af lån (DKK), kreditinstitutter .....	424.933	407.668
<b>15. Finansiell gearing</b>		
Koncernens finansielle gearing opgøres således:		
Kreditinstitutter.....	424.933	407.668
Realkreditinstitutter .....	86.257	95.026
Anden gæld.....	14.659	6.715
Selskabsskat.....	5.959	1.728
Likvider .....	-9.083	-9.596
	522.725	501.541
Egenkapital .....	393.449	368.629
Finansiell gearing .....	1,33	1,36

## 16. Renteswaps

Koncernen har indgået renteswaps til afdækning af renterisici på variabelt forrentede realkreditlån med en kontraktmæssig værdi på nom. kr. 14,1 mio. (kr. 25,6 mio.) og lån fra kreditinstitutter med en kontraktmæssig værdi på kr. 250,0 mio. og kr. 50,0 mio., der er en aftalt forlængelse af indgået renteswap med udløb 9. juli 2022 (kr. 250,0 mio.). De indgåede renteswaps kan ikke indregnes som regnskabsmæssig sikring.

Moderselskabet har stillet kr. 0 mio. (kr. 8,1 mio.) til sikkerhed for negative dagsværdireguleringer på renteswaps med kreditinstitutter.

<b>Renteswaps, realkreditinstitutter</b>	Kontrakt- mæssig værdi i mio.	Rest løbetid	Dagsværdi tkr.	Værdi- regulering i resultat- opgørelsen tkr.
Koncern				
31. marts 2022				
Renteswaps cibor 6 måneder	DKK 14,1	31.12.2027	-1.412	1.045
			<u>-1.412</u>	<u>1.045</u>
<b>Renteswaps, kreditinstitutter</b>				
Koncern				
31. marts 2022				
Renteswap	DKK 50,0	09.07.2022	-600	313
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2025	107	1.029
Renteswap	DKK 25,0	29.07.2025	-462	1.142
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2026	151	1.350
Renteswap	DKK 50,0	26.06.2027	290	3.271
Renteswap	DKK 25,0	25.01.2028	125	1.800
Renteswap	DKK 25,0	22.03.2029	1.026	1.959
Renteswap	DKK 25,0	07.07.2030	2.413	2.090
Renteswap*	DKK 50,0	09.07.2032	5.591	4.783
			<u>8.641</u>	<u>17.737</u>
Sikringskonto renteswaps (anden gæld, langfristet)			<u>9.700</u>	<u>0</u>

\* Aftale om forlængelse af renteswap, der er indgået til forlængelse af renteswaps, med udløber 9. juli 2022.

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

Anvendt regnskabspraksis, værdiansættelsesmetoder og følsomheder vedrørende dagsværdimåling af aktiver og finansielle gældsforpligtelser er uændrede i forhold til den seneste årsrapport, hvortil der henvises.

### 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. Beløbene svarer til koncernens likvider.
- Niveau 2: Andre input end noterede priser, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte eller indirekte. Beløbene svarer til koncernens tilgodehavende pantebrevsydelser og forfaldne renter samt bank- og realkreditlån og renteaftaler.
- Niveau 3: Input for aktivet eller forpligtelsen, som ikke er baseret på observerbare markedsdata. Beløbene svarer til koncernens pantebreve og investeringsejendomme.

Note 17 fortsat

Nedenstående tabel viser klassifikationen af aktiver og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

Koncern i tkr. pr. 31. marts 2022	Noterede priser (niveau 1)	Obser- verbare input (niveau 2)	Ikke- observer- bare input (niveau 3)	I alt
<b>Aktiver</b>				
Pantebreve	0	0	716.422	716.422
Investeringsjendomme	0	0	208.400	208.400
Domicilejendom	0	0	16.500	16.500
Renteswaps	0	9.703	0	9.703
Andre aktiver	<u>9.083</u>	<u>4.981</u>	<u>0</u>	<u>14.064</u>
<b>Aktiver i alt for dagsværdihierarki</b>	<u>9.083</u>	<u>14.684</u>	<u>941.322</u>	<u>965.089</u>
<b>Finansielle forpligtelser</b>				
Finansielle forpligtelser	0	504.800	0	504.800
Renteswaps	0	2.474	0	2.474
Anden gæld, langfristet	<u>9.700</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.700</u>
<b>Finansielle forpligtelser til dagsværdi i alt</b>	<u>9.700</u>	<u>507.274</u>	<u>0</u>	<u>516.974</u>

### 18. Nærtstående parter

Nærtstående parter i moderselskab og koncern omfatter Neralda Holding ApS, København, der har bestemmende indflydelse i Selskabet samt virksomheder, hvori personkredsen har væsentlige interesser.

Dattervirksomheden DI-Ejendoms Invest A/S, København.

Moderselskabets mellemværender med dattervirksomheden pr. 31. marts 2022 fremgår af balancen. Mellemværendet med dattervirksomheden vedrører almindelige forretningsmellemværender og forrentes.

Der har ikke været transaktioner med de nærtstående parter.

Bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere:

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

Der har ud over ledelsens aflønning ikke været transaktioner med direktion og bestyrelse.

**19. Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser, kautions- og andre garantiforpligtelser**

	Koncern	
	2021/22	2020/21
	tkr.	tkr.
<b>Koncernen har til sikkerhed for engagement med kreditinstitut stillet følgende:</b>		
Pantebreve til dagsværdi.....	716.422	690.391
Påløbne renter på pantebreve.....	3.804	3.465
Likvider .....	417	831
 <b>Koncernen har til sikkerhed for engagementer med realkreditinstitut stillet følgende:</b>		
Gæld til realkreditinstitut er sikret ved pant i investeringsejendomme og domicilejendom.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme.....	208.400	198.200
Regnskabsmæssig værdi af pantsat domicilejendom .....	16.500	14.894
 <b>Afgivet selvskyldnerkaution til 3. mand:</b>		
Selvskyldnerkaution for DI-Ejendoms Invest A/S	100	100
 <b>Eventualforpligtelser:</b>		
Koncernens momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomskøb, nybygning og vedligeholdelse:		
Koncernens momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomskøb, nybygning og vedligeholdelse.....	1.372	2.003

Moderselskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som administrationselskab hæfter moderselskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter og kilde-skatte på udbytter og renter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle korrektioner af den skattemæssige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at moderselskabets hæftelse udgør et større beløb.

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