

Årsrapport
1. oktober 2023 - 30. september 2024
(Selskabets 51. regnskabsår)

Investeringselskabet Luxor A/S

INDHOLDSFORTEGNELSE

BERETNING FOR INVESTERINGSELKABET LUXOR A/S	1
Selskabsoplysninger	1
Koncernens hoved- og nøgletal	2
Årets basisindtjening	3
Årets resultat	3
Forretningsområder	4
Ejendoms kreditlån	4
Obligationer	5
Investeringsejendomme	5
Finansiering, kreditinstitutter	6
Realkreditlån	7
Pengestrøm og likviditet	7
Risikofaktorer	7
Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer	7
Usikkerhed ved indregning og måling	8
Udbytte	8
Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsårets afslutning	8
Forvalter af alternativ investeringsfond	8
Redegørelse for samfundsansvar	8
Politik for dataetik	9
Kapitalforhold	9
Change of control	9
God selskabsledelse	9
Bestyrelsens redegørelse for interne kontroller og risikostyring i regnskabsaflæggelsesprocessen	9
Bestyrelse og direktion	10
Aftale mellem Selskabet og ledelsen	11
Redegørelse og måltal for den kønsmæssige sammensætning af Selskabets ledelse	11
Udsendte selskabsmeddelelser i regnskabsåret 2023/24	12
Afholdte bestyrelsesmøder i regnskabsåret 2023/24	12
Finanskalender for regnskabsåret 2024/25	12
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 1. OKTOBER 2023 – 30. SEPTEMBER 2024	13
BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024	14
EGENKAPITALOPGØRELSE	16
PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024	17
LEDELSESPÅTEGNING	18
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	19
Grundlag for konklusion	19
Centrale forhold ved revisionen	19
INDHOLDSFORTEGNELSE TIL NOTER	23

BERETNING FOR INVESTERINGSSKABET LUXOR A/S

Selskabsoplysninger

Forretning og strategi

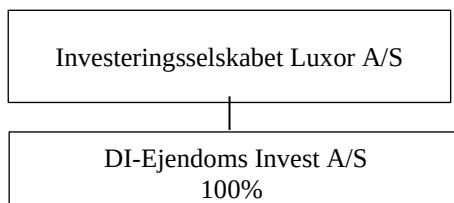
Selskabets hovedaktiviteter er fordelt på rentebærende værdipapirer og ejendomme, hvor der arbejdes med en fleksibel investeringsstrategi inden for en række konkrete investeringsrammer.

Selskabets overordnede målsætning er at skabe det bedst mulige langsigtede afkast til aktionærerne 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 ejenskreditlån, obligationer og ejendomme.

Koncernoversigt



E-mail: luxor@luxor.dk

Hjemmeside: www.luxor.dk

Hjemsted: København, Danmark

Bestyrelse

Steffen Heegaard, formand

Michael Hedegaard Lyng

Jens Peter Leschly Neergaard

Direktion

Jannik Rolf Larsen, adm. direktør

Revision

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. januar 2025 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 2024.

Koncernens hoved- og nøgletal

OKTOBER - SEPTEMBER

Beløb i DKK mio.	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	4. kvrt. 2023/24	4. kvrt. 2022/23
Hovedtal							
Indtægter	149,3	85,9	121,3	105,2	85,9	22,3	13,0
Bruttoindtjening	142,2	80,5	114,6	99,0	75,7	19,3	11,6
Finansieringsomkostninger	45,0	23,3	-39,9	4,2	11,6	13,3	4,3
Resultat før skat	78,6	39,7	137,7	77,1	46,3	1,1	3,0
Resultat	61,2	30,6	107,8	59,4	36,0	0,9	2,1
Totalindkomst	61,2	30,7	112,7	59,4	36,0	0,9	2,1
Basisindtjening*	44,4	45,2	52,4	57,6	42,4	10,9	11,0
Langfristede aktiver	934,7	1.014,5	1.001,7	919,3	894,9	934,7	1.014,5
Kortfristede aktiver	9,6	7,7	17,3	17,4	17,5	9,6	7,7
Aktiver i alt	944,3	1.022,2	1.019,0	936,7	912,4	944,3	1.022,2
Investering i materielle anlægsaktiver	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egenkapital	447,8	436,6	456,0	393,3	358,9	447,8	436,6
Langfristede forpligtelser	95,2	117,6	112,6	118,7	125,4	95,2	117,6
Kortfristede forpligtelser	401,3	468,0	450,4	424,7	428,1	401,3	468,0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	125,0	50,0	50,0	50,0	25,0	125,0	50,0
Nøgletal							
Værdier pr. 100 kr. aktie							
Indtjening pr. aktie (kr.) (EPS)	61,19	30,65	107,78	59,42	36,03	0,91	2,12
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kr.)	447,83	436,64	455,99	393,28	358,86	447,83	436,64
Egenkapitalforrentning i procent p.a.	13,84	6,87	25,38	15,80	10,22	0,82	1,94
Egenkapitalandel i procent	47,42	42,71	44,75	41,99	39,33	47,42	42,71
Finansiell gearing	1,05	1,22	1,10	1,25	1,41	1,05	1,22
Udbytte pr. aktie (kr.) **	125,00	50,00	50,00	50,00	25,00	125,00	50,00
Aktiekapital							
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	496	585	560	424	334	515	585
Højeste	735	925	935	590	484	625	690
Ultimo	610	600	880	560	434	610	600
Omsætning på fondsbørsen, stk.	23.306	20.260	24.826	21.273	14.057	5.034	2.845
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 2023/24 er kr. 44,4 mio. (kr. 45,2 mio.), hvilket er på niveau med den seneste udmelding om en basisindtjening i niveauet kr. 44 mio. i selskabsmeddelelse nr. 1, 2024/25 af 12. november 2024.

Regnskabsårets basisindtjening er højere end oprindeligt forudsat i niveauet kr. 37 mio. i årsrapporten for 2022/23. Den højere basisindtjening på kr. 7,4 mio. skyldes primært:

- kr. 5,7 mio. fra et bedre forløb for nettogevinst/-tab på ejendomskreditlån, primært som følge af lavere tab og hensættelser med kr. 2,6 mio. og højere indgang fra fordringer med kr. 3,1 mio.
- kr. 3,1 mio. fra forøgede finansieringsindtægter
- kr. 2,0 mio. fra lavere finansieringsomkostninger
- kr. -1,3 mio. fra forøgede administrationsomkostninger
- kr. -2,3 mio. fra forøgede direkte omkostninger, investeringsejendomme, der primært særlige vedligeholdelsesopgaver.

Årets basisindtjening er selskabets kerneforretning fratrukket årets driftsomkostninger. Basisindtjeningen er opgjort som årets regnskabsmæssige resultat før skat reguleret for dagsværdireguleringer på finansielle aktiver, investerings-ejendomme, 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. 78,6 mio. (kr. 39,7 mio.), og årets resultat efter skat er kr. 61,2 mio. (kr. 30,6 mio.).

Årets resultat før skat er kr. 34,2 mio. højere end basisindtjeningen, hvilket primært skyldes:

- kr. 46,7 mio. fra dagsværdireguleringer af koncernens investeringsejendomme
- kr. 9,7 mio. fra dagsværdireguleringer af finansielle aktiver
- kr. -22,2 mio. fra dagsværdireguleringer af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter samt kursavancer og omkostninger ved optagelse/indfrielse af realkreditlån.

Ændringen i årets resultat før skat i forhold til sidste års resultat på kr. 38,9 mio. skyldes primært:

- kr. 49,5 mio. fra dagsværdiregulering fra koncernens investeringsejendomme
- kr. 10,2 mio. fra dagsværdireguleringer af finansielle aktiver, primært som følge af at den effektive rente til værdiansættelse af de fastforrentede ejendomskreditlån i regnskabsåret 2022/23 blev justeret fra 9,00% til 9,25%
- kr. -19,9 mio. fra dagsværdireguleringer af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter samt omkostninger til optagelse af realkreditlån.

Regnskabsårets 4. kvartal 2024

Koncernens basisindtjening for regnskabsårets 4. kvartal 2024 er kr. 10,9 mio. (kr. 11,0 mio.), og resultat før skat er kr. 1,1 mio. (kr. 3,0 mio.).

Kvartalets resultat før skat er kr. 9,8 mio. lavere end basisindtjeningen, hvilket primært skyldes:

- kr. 1,9 mio. fra dagsværdiregulering af finansielle aktiver,
- kr. -2,8 mio. fra dagsværdiregulering af investeringsejendomme
- kr. -8,9 mio. fra dagsværdiregulering af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter samt kursavancer og omkostninger ved indfrielse af realkreditlån.

Forretningsområder

Koncernens balance, kr. 944,3 mio. (kr. 1.022,2 mio.), omfatter følgende forretningsområder:

Beløb i DKK mio.	2023/24	2022/23
Ejendomskreditlån	757,9	702,9
Investeringsejendomme	135,3	253,6
Obligationer	8,7	8,3
I alt	901,9	964,8

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

Ejendomskreditlån

Dagsværdi af koncernens beholdning af ejendomskreditlån er kr. 757,9 mio. (kr. 702,9 mio.), og den nominelle værdi er kr. 795,0 mio. (kr. 755,3 mio.).

Dagsværdien af koncernens beholdning af ejendomskreditlån er fordelt med kr. 694,1 mio. (kr. 625,7 mio.) i fastforrentede ejendomskreditlån og kr. 63,8 mio. (kr. 77,2 mio.) i variabelt forrentede cibor-ejendomskreditlån.

Det samlede afkast af ejendomskreditlånsbeholdningen for regnskabsåret er som følger:

Beløb i DKK mio.	2023/24	2022/23
Renteindtægter	66,7	62,6
Kursavancer	6,2	6,8
Andre finansieringsindtægter	0,5	0,4
Dagsværdiregulering, tilgang	6,1	3,8
Dagsværdiregulering, indfrielse og afdrag mv.	3,0	4,4
Dagsværdiregulering ved ændring af den effektive rente fra 9,0% til 9,25%	0,0	-8,4
I alt	82,5	69,6
Direkte omkostninger, ejendomskreditlån	2,1	2,1
Nettogevinst/-tab, ejendomskreditlån:		
Konstaterede tab på ejendomskreditlån og dagsværdiregulering for kreditrisiko	-3,1	-2,7
Indgået på afskrevne fordringer	8,3	7,7
I alt	85,6	72,5

Fastforrentede ejendomskreditlån, nom. kr. 708,7 mio. (nom. kr. 649,4 mio.), måles i balancen til dagsværdi på grundlag af en effektiv rente på 9,25% p.a. (9,25% p.a.).

Fastforrentede ejendomskreditlån, nom. kr. 16,6 mio. (nom. kr. 18,4 mio.), og cibor-ejendomskreditlån, nom. kr. 69,8 mio. (nom. kr. 87,6 mio.), måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til ejendomskreditlånenes kostpris.

Ved værdiansættelsen af ejendomskreditlån til dagsværdi er der fratrullet regulering for kreditrisiko, kr. 7,4 mio. (kr. 11,2 mio.), hvilket svarer til 1,0% (1,6%) af beholdningens værdi.

Beholdningens gennemsnitlige værdi af ejendomskreditlån er tkr. 351,7 (tkr. 331,7).

Den nominelle værdi af ejendomskreditlån er kr. 795,0 mio. (kr. 755,3 mio.), og regnskabsårets til- og afgang af ejendomskreditlån består af en tilgang på nom. kr. 163,8 mio. (kr. 135,5 mio.) og afgang på kr. 124,1 mio. (kr. 134,2 mio.). Regnskabsårets tilgang af ejendomskreditlån er købt på baggrund af en individuel vurdering af hver enkelt sag.

Indfrielsesprocenten for ejendomskreditlån i regnskabsåret 2023/24 er 10,7% (12,9%).

Kursavancer, kr. 6,2 mio. (kr. 6,8 mio.), er på niveau med det forudsatte. Kursavancerne hidrører fra forskellen mellem anskaffelses- og indfrielseskurser på løbende afdrag og førtidige indfrielser.

For det kommende regnskabsår forventes førtidige indfrielser på niveau med regnskabsåret 2023/24 samt en nominel beholdning af ejendomskreditlån, der er marginalt højere end pr. 30. september 2024.

Nettogevinst/-tab fra ejendomskreditlån er positiv med kr. 5,2 mio. (kr. 5,0 mio.), hvilket er væsentligt bedre end forudsat.

I nettogevinst/-tab fra ejendomskreditlån, kr. 5,2 mio., er der indregnet:

- konstaterede nettotab på ejendomskreditlån og tilgodehavende ejendomskreditlånsydelse med kr. 3,1 mio. (kr. 2,7 mio.) inklusive regulering til imødegåelse af kreditrisiko på ejendomskreditlån og tilgodehavende ejendomskreditlånsydelse
- indgået på afskrevne fordringer med kr. 8,3 mio. (kr. 7,7 mio.).

Porteføljen af ejendomskreditlån er fordelt på følgende ejendomstyper:

Beløb i %	2023/24	2022/23
Enfamiliehuse	73,74%	73,95%
Ejerlejligheder	4,89%	4,58%
Andelsboliger	4,07%	3,99%
Sommerhuse	6,78%	6,32%
Nedlagte landbrug	2,05%	2,25%
Landbrug	1,47%	1,20%
Udlejningsejendomme	5,39%	6,56%
Handel og industri	1,23%	0,91%
Andre	0,38%	0,24%
I alt	100,00%	100,00%

Den gennemsnitlige restløbetid på beholdningen af ejendomskreditlån før ekstraordinære afdrag og førtidige indfrielser er ca. 8,50 år (9,00 år).

Obligationer

Dagsværdi af nom. kr. 8,6 mio. 4% Nykredit Realkredit er kr. 8,7 mio. Det samlede afkast for obligationsbeholdningen er som følger:

Beløb i DKK mio.	2023/24	2022/23
Renteindtægter	0,3	0,3
Dagsværdiregulering	0,6	-0,3
	0,9	0,0

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

Investeringsejendomme

Selskabet indgik i regnskabsåret 2021/22 en betinget aftale om salg af ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup til en dansk pensionskasse. Ejendommen blev som meddelt i selskabsmeddelelse nr. 7, 2023/24 solgt pr. 30. juni 2024, hvilket medførte en dagsværdiregulering på kr. 49,5 mio.

Koncernens balance indeholder herefter 4 investeringsejendomme med en dagsværdi på kr. 135,3 mio. (kr. 253,6 mio.) mod tidligere 5 investeringsejendomme.

Afkast på investeringsejendomme for regnskabsåret er som følger:

Beløb i DKK mio.	2023/24	2022/23
Husleje	12,6	12,5
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	5,0	3,3
	7,6	9,2
Dagsværdiregulering	46,7	-2,8
	54,3	6,4

Forøgelsen i direkte omkostninger vedrører primært særlige vedligeholdelsesopgaver.

Regnskabsårets driftsafkast fra investeringsejendomme er påvirket af, at driftsafkast vedr. ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup i henhold til den betingede købsaftale er blevet delt mellem køber og sælger.

I regnskabsåret er udlejningsprocenten steget fra ca. 85,7% pr. 30. september 2023 til ca. 89,5% af koncernens samlede ejendomsportefølje.

Information om koncernens ejendomsportefølje:

Beløb i DKK	2023/24	2022/23
Ejendomsportefølje	20.100 m ²	34.000 m ²
Ejendomsporteføljens afkast til dagsværdi	6,8%	6,4%
Udlejningsprocenten i m ² pr. 30. september 2024	89,5%	85,7%
Lejeledighed opgjort på baggrund af lejetab i forhold til opnåelig leje pr. 30. september 2024	12,0%	14,1%
Gennemsnitlig arealledighed i året	8,8%	19,6%
Mistet lejeindtægt som følge af arealledighed i året	1,1 mio.	3,8 mio.

Koncernens beholdning af investeringsejendomme fordelt på type er som følger:

Beløb i DKK	2023/24		2022/23	
	DKK mio.	Afkastinterval	DKK mio.	Afkastinterval
Kontor/butik/bolig	24,5	7,00-7,50%	24,4	7,00-7,50%
Lager/produktion/kontor	110,8	6,25-7,50%	229,2	6,00-7,25%
I alt	135,3	6,25-7,50%	253,6	6,00-7,50%

Finansiering, kreditinstitutter

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter er kr. 329,4 mio. (kr. 405,3 mio.), der er optaget i danske kroner.

Koncernen har fastlåst renten på i alt kr. 250,0 mio. (kr. 250,0 mio.) via renteswaps i DKK med en restvarighed på op til ca. 7,75 år (jf. note 28). Regnskabsårets dagsværdiregulering af renteswaps er som følge af renteudviklingen kr. -14,9 mio. (kr. -1,5 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af renterisiko på basisindtjeningen. Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med kreditinstitutter er pr. 30. september 2024 kr. 17,6 mio. (kr. 32,9 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Sikringskontoen til afdækning af dagsværdi for renteswaps, kr. 17,4 mio. (kr. 33,9 mio.), er indregnet under anden gæld.

Pr. den 5. december 2024 er den samlede dagsværdi på renteswaps med kreditinstitutter kr. 16,5 mio. Dagsværdireguleringen af renteswaps for perioden 1. oktober – 5. december 2024 udgør kr. -1,1 mio.

Realkreditlån

Dagsværdien af koncernens gæld til realkreditinstitutter er kr. 75,5 mio. (kr. 78,1 mio.).

Regnskabsårets dagsværdiregulering af realkreditlån er kr. -7,5 mio. (kr. -1,3 mio.).

Koncernen har i regnskabsåret optaget kr. 17,0 mio. i realkreditlån, der er optaget som obligationslån med variabel rente og udløb i 2043. Der er samtidig indgået en aftale om renteafdækning af lånet med en renteswap på kr. 17,0 mio. frem til 2033.

Koncernen har i regnskabsåret indfriet realkreditlån med en dagsværdi på kr. 18,4 mio. og en renteswap på kr. 5,2 mio., der var optaget i den solgte ejendom Naverland 3-5, 2600 Glostrup.

Koncernen har fastlåst renten på kr. 31,8 mio. (kr. 22,9 mio.) via renteswaps med en restvarighed på op til 9,25 år. Regnskabsårets dagsværdiregulering af renteswaps for realkreditlån er kr. -1,4 mio. (kr. 0,8 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af variabelt forrentede realkreditlån. Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med realkreditinstitutter er kr. -1,1 mio. (kr. 0,3 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Pr. 5. december 2024 er den samlede dagsværdi på renteswaps med realkreditinstitutter kr. -1,4 mio. Dagsværdireguleringen af renteswaps for perioden 1. oktober - 5. december 2024 udgør kr. -0,3 mio.

Pengestrøm og likviditet

Likviditet fra koncernens drift udgør kr. 31,5 mio. (kr. 28,9 mio.).

Koncernen kan med den løbende likviditetsgenerering og de kreditfaciliteter, den råder over ultimo september 2024, 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:

Beløb i DKK mio.		30/9 2024				30/9 2023	
	Ændring i parameter	Dagsværdi	Ændring af værdi	Dagsværdi	Dagsværdi	Ændring af værdi	Dagsværdi
Ejendomskreditlån	1% effektiv rente	757,9	-34,3	723,6	702,9	-31,8	671,1
Investeringsejendomme	0,5% afkastkrav	135,3	-9,3	126,0	253,6	-18,5	235,1
Obligationer	10% kursændring	8,7	-0,9	7,8	8,3	-0,8	7,5
Renteswaps	0,5% renteændring	16,6	5,2	21,8	33,2	5,3	38,5

Det skal tilføjes, at hvis ovennævnte parametre udvikler 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. 0,8 mio. (kr. 1,6 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, likviditetsgenereringen i forbindelse med salget af ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup, foreliggende resultatforventninger samt en effektiv udnyttelse af kapitalstrukturen m.v., vil bestyrelsen på selskabets generalforsamling stille forslag om et udbytte på kr. 125,0 mio. (kr. 50,0 mio.) svarende til kr. 125,0 (kr. 50,0) pr. aktie og en udbytteprocent på 20,5 (8,3).

Det foreslåede udbytte på kr. 125 mio. er væsentligt påvirket af salget af ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup.

Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsårets afslutning

For det kommende regnskabsår forventes på dette tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 37 mio., hvilket er identisk med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 10, 2023/24 af 25. september 2024.

Reduktionen i den forventede basisindtjening, i forhold til regnskabsåret 2023/24, har sammenhæng med en forventning om et mindre positivt forløb for nettotab på ejendomskreditlån samt højere finansierings- og administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver indgår ikke i basisindtjeningen og ville pr. 5. december 2024 påvirke årets resultat før skat med kr. -1,5 mio.

De omtalte forventninger til basisindtjeningen er forbundet med en række risici og usikkerheder. Den faktiske basisindtjening kan derfor afvige 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 delårsrapporter niveauet for regnskabsårets forventede basisindtjening. Der offentliggøres ikke nogen egentlige resultatforventninger, idet afkastet på de finansielle anlægsaktiver samt dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter og renteswap 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 vedrørende 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 Rådets Forordning 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 Selskabets 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

Komitéen 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 politik for god selskabsledelse er sidst opdateret den 17. december 2024.

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

- Selskabets generalforsamling afholdes ikke via webcast eller anden digital transmittering.
- Bestyrelsen har ikke valgt en næstformand som følge af bestyrelsens størrelse.
- 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 ekstern 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 ekstern 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 2023/24, som kan læses på: <http://www.luxor.dk/investor-information/virksomhedsledelse/>.

Bestyrelse og direktion

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

Bestyrelse	Indtrådt	Udløb af valgperiode	Født	Aktiebesiddelse (nom.) tkr.	Uafhængighed	Honorar tkr.	Køn
Steffen Heegaard, formand	2008	2025	1959	628	Afhængig	360	M
Michael Hedegaard Lyng	2013	2025	1969	0	Uafhængig	180	M
Jens Peter Leschly Neergaard	2024	2025	1964	0	Uafhængig	180	M
Direktion							
Jannik Rolf Larsen	2015	-	1969	430.239*)	-	-	M

*) Heraf er nom. tkr. 428.239 ejet gennem ejerskab af Neralda Holding ApS.

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, (OC) Oversight Committee, (AB) Advisory Board, (E) ejer.

Steffen Heegaard, formand

Beskæftigelse:

Professionelt bestyrelsesmedlem og investor

Kompetencer:

Steffen Heegaard har mere end 30 års erfaring med Investor Relations, 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), DBA-2 ApS (BD), Nordic Fintech Angels ApS (D), HC Andersen Capital 2 ApS (B), Radiobotics Invest ApS (D), Flowering ApS (BF)

Deltaget i 5 ud af 5 bestyrelsesmøder

Michael Hedegaard Lyng

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 König A/S Copenhagen (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), Veggerby Sport & Kultur (B).

Deltaget i 4 ud af 5 bestyrelsesmøder

Jens Peter Leschly Neergaard

Beskæftigelse:

Partner i Leschly & Neergaard Family Office samt professionelt bestyrelses- og komité-medlem samt rådgiver.

Kompetencer:

Jens Peter Leschly Neergaard har mere end 35 års erfaring i den finansielle sektor både i Danmark og internationalt, herunder en ansættelse i Danske Bank i forskellige stillinger, bl.a. Global Head of Danske Markets og Global head of International Banking samt en række danske og internationale bestyrelses-, komité- og rådgivningsposter. Jens Peter Leschly Neergaard har særlige kompetencer inden for nationale og internationale kapitalmarkeder samt finansiering.

Uddannelse:

CBS – International Business
London Business School – Investment Management Program
Insead – Young Managers Program, Leadership
The Wharton School – Advanced Management Program, Business
Harvard Business School – Advanced Management Program, Business
CBS – Board Leadership Masterclass

Ledelseshverv:

Danish Financial Benchmark Facility ApS (OC), Qblue Balance A/S (BF), Kvasir Technologies, London, UK (B), Lunar Bank A/S (B), Noviscent, Singapore, (A), Alkymi, New York, US (AB), Leschly & Neergaard ApS (D), L&N Apollo ApS (D), Laika Invest ApS (D), Rex Invest Holding ApS (D), Airfinity Ltd., London, UK (BF)

Deltaget i 4 ud af 4 bestyrelsesmøder (valgt på generalforsamlingen den 29. januar 2024)

Jannik Rolf Larsen

Ledelseshverv:

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

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.

Aftale mellem Selskabet og ledelsen

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

Redegørelse og måltal for den kønsmæssige sammensætning af Selskabets ledelse

Bestyrelsen har i henhold til årsregnskabslovens § 99 b vedtaget måltal for den kønsmæssige sammensætning. Inden 2027 skal bestyrelsen bestå af 33% kvinder.

Nøgletalsoversigt for bestyrelsessammensætningen efter årsregnskabslovens §99 b

	2023/24	2022/23
Antal bestyrelsesmedlemmer	3	3
Procentandel, underrepræsenteret køn	0%	0%
Måltal for andel af underrepræsenteret køn i procent	33%	33%
Tidspunkt for forventet opfyldelse af måltal	2027	2027

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.

Nøgletalsoversigt for øvrige ledelsesniveauer

	2023/24	2022/23
Øvrige ledelsesniveauer:		
Antal personer på øvrige ledelsesniveauer	2	2
Procentandel, underrepræsenteret køn	50%	50%

Udsendte selskabsmeddelelser i regnskabsåret 2023/24

25. september 2024	Forventning til niveau for basisindtjening for regnskabsåret 2024/25
16. september 2024	Finanskalender 2024/25
26. august 2024	Delårsrapport for 3. kvartal 1/10 2023 - 30/6 2024
25. juni 2024	Salg af ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup, og opjustering af basisindtjening
30. maj 2024	Halvårsrapport 1/10 2023 - 31/3 2024
14. maj 2024	Opfølgning vedr. betinget købsaftale på ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup
26. februar 2024	Delårsrapport for 1. kvartal 1/10 - 31/12 2023
29. januar 2024	Forløb af selskabets ordinære generalforsamling
03. januar 2024	Indkaldelse til ordinær generalforsamling 29. januar 2024
15. december 2023	Årsrapport 2022/23
27. november 2023	Meddelelse vedr. Selskabets bestyrelse

Afholdte bestyrelsesmøder i regnskabsåret 2023/24

26. august 2024
30. maj 2024
21. marts 2024
26. februar 2024
15. december 2023

Finanskalender for regnskabsåret 2024/25

17. december 2024	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024
30. januar 2025	Ordinær generalforsamling
26. februar 2025	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2024 - 31/12 2024
28. maj 2024	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2024 - 31/3 2025
27. august 2024	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2024 - 30/6 2025
17. december 2025	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2024 - 30/9 2025

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE 1. OKTOBER 2023 – 30. SEPTEMBER 2024

		Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	Note	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Finansieringsindtægter	4	73.689	70.077	73.688	70.077
Nettogevind/-tab, ejendomskreditlån	5	5.186	4.958	5.186	4.958
Dagsværdiregulering, finansielle aktiver	6	9.721	-447	9.310	1.822
Indtægter, finansielle aktiver		88.596	74.588	88.184	76.857
Huslejeindtægter	7	12.590	12.455	7.703	7.774
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	14	46.700	-2.800	48.200	-1.100
Indtægter, investeringsejendomme		59.290	9.655	55.903	6.674
Andre indtægter		1.373	1.625	0	0
Indtægter i alt		149.259	85.868	144.087	83.531
Direkte omkostninger, værdipapirer		2.073	2.106	2.073	2.106
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	8	4.993	3.264	1.700	1.578
Bruttoindtjening i alt		142.193	80.498	140.314	79.847
Finansieringsomkostninger	9	44.983	23.318	46.269	26.374
Resultat efter finansieringsomkostninger		97.210	57.180	94.045	53.473
Andre eksterne omkostninger	10	4.594	4.303	3.909	4.057
Personaleomkostninger	11	13.805	12.894	11.275	10.477
Afskrivninger	13	239	236	239	226
Administrationsomkostninger		18.638	17.433	15.423	14.760
Resultat før skat		78.572	39.747	78.622	38.713
Skat af årets resultat	12	17.382	9.099	17.432	8.065
ÅRETS RESULTAT		61.190	30.648	61.190	30.648
Poster, der ikke kan reklassificeres i resultat-opgørelsen:					
Domicilejendom, der måles til omvurderet værdi via anden totalindkomst		36	36	36	36
Skat af årets totalindkomst		8	8	8	8
TOTALINDKOMST I ALT		61.218	30.676	61.218	30.676
Resultat pr. aktie for A- & B-aktier (EPS) i kr.	22	61,2	30,6	61,2	30,6
Resultat pr. aktie for A- & B-aktier (EPS) i kr. (udvandet værdi)		61,2	30,6	61,2	30,6
Resultatdisponering	21				

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024

AKTIVER		Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	Note	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Domicilejendom		15.965	16.176	15.965	16.176
Driftsmateriel og inventar		211	239	211	239
Materielle anlægsaktiver	13	16.176	16.415	16.176	16.415
Investeringsejendomme	14	135.300	253.600	72.600	189.400
Investeringsejendomme		135.300	253.600	72.600	189.400
Kapitalandel i dattervirksomhed	15	0	0	83.960	86.371
Værdipapirer	16	766.577	711.161	766.577	711.161
Renteswaps	28	16.634	33.343	16.634	32.859
Finansielle anlægsaktiver		783.211	744.504	867.171	830.391
Langfristede aktiver		934.687	1.014.519	955.947	1.036.206
Ejendom til videresalg		400	0	400	0
Andre tilgodehavender	17	6.546	6.088	6.251	5.787
Renteswaps	28	1.015	0	1.015	0
Periodeafgrænsningsposter		715	1.152	550	988
Tilgodehavender		8.276	7.240	7.816	6.775
Likvide beholdninger	18	957	476	771	364
Kortfristede aktiver		9.633	7.716	8.987	7.139
AKTIVER		944.320	1.022.235	964.934	1.043.345

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024

PASSIVER		Koncern		Moderselskab	
	Note	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Beløb i DKK '000					
Aktiekapital	19	100.000	100.000	100.000	100.000
Reserve for dagsværdi, datterselskab		0	0	24.384	24.795
Foreslået udbytte		125.000	50.000	125.000	50.000
Andre reserver, domicilejendom		4.867	4.895	4.867	4.895
Overført overskud		217.962	281.744	193.578	256.949
Egenkapital		447.829	436.639	447.829	436.639
Udskudt skat	12	22.279	45.458	14.065	36.598
Realkreditinstitutter	23	70.871	71.033	43.537	43.353
Renteswaps	28	1.053	151	593	114
Anden gæld		962	992	756	792
Langfristede forpligtelser		95.165	117.634	58.951	80.857
Realkreditinstitut	23	4.809	7.632	2.684	5.642
Kreditinstitut	24	329.404	405.308	329.404	405.308
Deposita		4.142	5.689	2.153	3.730
Gæld til dattervirksomhed		0	0	64.072	64.871
Selskabsskat	12	39.347	6.255	38.751	5.195
Anden gæld	27	23.546	41.556	21.020	40.370
Periodeafgrænsningsposter		78	1.522	70	733
Kortfristede forpligtelser		401.326	467.962	458.154	525.849
Forpligtelser		496.491	585.596	517.105	606.706
PASSIVER		944.320	1.022.235	964.934	1.043.345

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncern

Beløb i DKK '000	Aktiekapital A-aktier	Aktiekapital B-aktier	Overført overskud	Reserve for opskrivning domicilejendom	Foreslået udbytte	I alt
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
Egenkapital A- og B-aktier 1. oktober 2023	17.500	82.500	281.744	4.895	50.000	436.639
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Egenkapital efter udbetalt udbytte	17.500	82.500	281.744	4.895	0	386.639
Årets resultat	0	0	-63.810	0	125.000	61.190
Anden totalindkomst	0	0	28	0	0	28
Årets totalindkomst i alt	0	0	-63.782	0	125.000	61.218
Årets reserve for opskrivning	0	0	0	-28	0	-28
Egenkapital A- og B-aktier 30. september 2024	17.500	82.500	217.962	4.867	125.000	447.829

Moderselskab

Beløb i DKK '000	Aktie- kapital A-aktier	Aktie- kapital B-aktier	Overført overskud	Reserve for dagsværdi, datterselskaber	Reserve for opskrivning, domicilejendom	Foreslået udbytte	I alt
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 i alt	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
Egenkapital A- og B-aktier 1. oktober 2023	17.500	82.500	256.949	24.795	4.895	50.000	436.639
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Egenkapital efter udbetalt udbytte	17.500	82.500	256.949	24.795	4.895	0	386.639
Årets resultat	0	0	-63.399	-411	0	125.000	61.190
Anden totalindkomst	0	0	28	0	0	0	28
Årets totalindkomst i alt	0	0	-63.371	-411	0	125.000	61.218
Årets reserve for opskrivning	0	0	0	0	-28	0	-28
Egenkapital A- og B-aktier 30. september 2024	17.500	82.500	193.578	24.384	4.867	125.000	447.829

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

Pengestrømme fra driftsaktivitet	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Renter fra ejendomskreditlån og obligationer	66.438	62.295	66.438	62.295
Realiserede kursgevinster	6.223	6.817	6.223	6.817
Andre finansieringsindbetalinger	461	358	460	358
Andre indtægter	1.373	1.625	0	0
Huslejeindbetalinger	12.549	13.052	7.651	8.313
Renteudbetalinger	-22.413	-22.774	-21.522	-21.891
Driftsomkostninger og øvrige udbetalinger	-25.705	-18.194	-19.756	-13.970
Selskabsskat	-7.469	-14.310	-6.409	-14.310
Pengestrømme fra driftsaktivitet	31.457	28.869	33.085	27.603
Pengestrømme fra investeringsaktivitet				
Ejendomskreditlån, tilgang	-163.627	-144.159	-163.627	-144.159
Ejendomskreditlån- og obligationsafgang	122.345	133.252	122.345	133.252
Investerings ejendom	165.000	0	165.000	0
Ejendom til videresalg	-279	0	-279	0
Indbetaling, dattervirksomhed	0	0	5.950	18.543
Deposita, indbetalinger	102	1.318	0	1.114
Anlægsinvesteringer	0	-127	0	-127
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	123.541	-9.716	129.389	8.623
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet				
Afdrag/låntagning, kreditinstitut	-75.904	18.994	-75.904	18.994
Låntagning, realkreditinstitut	17.017	12.444	17.017	0
Afdrag, realkreditinstitut	-27.481	-8.611	-25.446	-5.614
Udbetalinger, dattervirksomhed	0	0	-9.657	-7.720
Udbytte	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
Sikringskonto, renteswaps	-16.500	-300	-16.500	-300
Deposita, udbetalinger	-1.649	-75	-1.577	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-154.517	-27.548	-162.067	-44.640
Nettoforskydning i likviditet	481	-8.395	407	-8.414
Likvider, primo	476	8.871	364	8.778
Likvider ultimo	957	476	771	364

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 17. december 2024

Direktion

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse

Michael Hedegaard Lyng

Steffen Heegaard
Formand

Jens Peter Leschly Neergaard

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 01.10.2023 - 30.09.2024, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav for børsnoterede virksomheder i Danmark.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav for børsnoterede virksomheder i Danmark.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til revisionsudvalget og bestyrelsen.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 2 år frem til og med regnskabsåret 2023/24.

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 01.10.2023 - 30.09.2024. 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 ejendomskreditlån

Koncernens ejendomskreditlån udgør 757.876 t.kr. pr. 30. september 2024, hvori der er indeholdt en negativ regulering for kreditrisiko på nødlidende ejendomskreditlån på 7.447 t.kr.

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

Forholdet er behandlet således i revisionen

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

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

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

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

Vi fokuserede på værdiansættelsen af ejendomskreditlån, da opgørelsen er kompleks og fastlæggelsen af forudsætningen om afkastkrav på porteføljen indebærer høj grad af subjektivitet.

Der henvises til note 16 og 31.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav for børsnoterede virksomheder i Danmark. 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 afdekke 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 01.10.2023-30.09.2024, med filnavnet 213800RPOLXUUMNKIM33-2024-09-30-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 finansiell information, som kræves opmærket, med udøvelse af skøn hvor nødvendigt,
- At sikre konsistens mellem iXBRL-opmærket data og det menneskeligt læsbare koncernregnskab, og
- For den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport, som overholder ESEF-forordningen.

Vores ansvar er, baseret på det opnåede bevis, at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen, og at udtrykke en konklusion.

Arten, omfanget og den tidsmæssige placering af de valgte handlinger afhænger af revisors faglige vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlige afvigelser fra kravene i ESEF-forordningen, uanset om disse skyldes besvigelser eller fejl. Handlingerne omfatter:

- Kontrol af, om årsrapporten er udarbejdet i XHTML-format,
- Opnåelse af en forståelse af selskabets proces for iXBRL-opmærkning og af den interne kontrol vedrørende opmærkningsprocessen,
- Vurdering af fuldstændigheden af iXBRL-opmærkningen af koncernregnskabet inklusive noter,
- Vurdering af, hvorvidt anvendelse af iXBRL-elementer fra ESEF-taksonomien og selskabets oprettelse af udvidelser til taksonomien er passende, når relevante elementer i ESEF-taksonomien ikke er identificeret,
- Vurdering af forankringen af udvidelser til elementer i ESEF-taksonomien, og
- Afstemning af iXBRL-opmærket data med det reviderede koncernregnskab.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024, med filnavnet 213800RPOLXUUMNKIM33-2024-09-30-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

København, den 17.12.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Oldau Gjelstrup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10777

p

Michael Thorø Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823

INDHOLDSFORTEGNELSE TIL NOTER

1. Segmentoplysninger	25
2. Anvendt regnskabspraksis	26
3. Opgørelse af basisindtjening	35
4. Finansieringsindtægter	35
5. Nettogevinst/-tab, ejendomskreditlån	35
6. Dagsværdiregulering, finansielle aktiver	36
7. Huslejeindtægter og afkast på investeringsejendomme	36
8. Direkte omkostninger, ejendomme	37
9. Finansieringsomkostninger	37
10. Andre eksterne omkostninger	38
11. Personaleomkostninger	38
12. Selskabsskatter	39
13. Materielle anlægsaktiver	41
14. Investeringsejendomme	41
15. Kapitalandele i dattervirksomhed	42
16. Værdipapirer	42
17. Andre tilgodehavender	44
18. Likvider	44
19. Aktiekapital	44
20. Udbytte	45
21. Resultatdisponering	45
22. Resultat pr. aktie	46
23. Realkreditinstitutter	46
24. Kreditinstitutter	47
25. Gæld målt til dagsværdi	47
26. Afstemning, gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet	48
27. Anden gæld	49
28. Renteswaps	49
29. Nærtstående parter	50
30. Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser samt kautions- og andre garantiforpligtelser	51
31. Finansielle risici og finansielle instrumenter	51
1. KONCERNENS OVERORDNEDE RISIKOSTYRING	52
1.1. Markedsrisici	52
1.2. Kreditrisici	53
1.3. Likviditetsrisici	53
1.4. Driftsrisici	54
2. RISIKOSTYRING, EJENDOMSKREDITLÅN	54
2.1. Markedsrisici	55
2.1.1. Renterisiko	55

2.1.2. Indfrielsesrisiko.....	55
2.1.3. Konjunkturer	56
2.2. Operationel risiko.....	56
2.3. Kreditrisiko	56
2.4. Risikokomponenter ved værdiansættelse af ejendomskreditlån.....	57
3. RISIKOSTYRING, EJENDOMME	57
3.1. Driftsrisici	58
3.1.1. Lejeindtægter/udlejningsprocenter	58
3.1.2 Vedligeholdelse og forbedringer	58
3.2. Kreditrisici	59
3.3. Samfundsøkonomiens betydning for vurdering af risici	59
3.4. Miljørisici.....	59
3.5. Risikokomponenter ved værdiansættelse af investeringsejendomme	59
4. ANDRE TILGODEHAVENDER MED OG UDEN INDIVIDUEL REGULERING FOR KREDITRISIKO	60
5. RISIKO VED ANVENDELSE AF FINANSIEL GEARING OG RENTESWAPS	60
5.1. Likviditetsrisici	60
5.1.1 Kreditrisiko, kredit- og realkreditinstitutter	62
5.2. Renterisici, finansiering og renteswaps.....	62
5.3. Finansiell gearing	63
5.3.1. Risiko ved finansiell gearing.....	63
6. PENGESTRØMSRISIKO.....	65
7. OPTIMERING AF KAPITALSTRUKTUR.....	65
8. MEDARBEJDERISICI.....	65
9. SYSTEMRISICI.....	65
32. Dagsværdihierarki for aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi i balancen	66
33. Dagsværdi og kategorier af aktiver og passiver	72
34. Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft	73
35. Nøgletal	73

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

1. Segmentoplysninger

Koncern 2023/24 Beløb i DKK '000	Ejendoms- kreditlån	Investerings- ejendomme	Obligationer	Øvrige	I alt
Indtægter (realiserede)	78.526	12.590	349	1.373	92.838
Dagsværdiregulering	9.126	46.700	595	0	56.421
Indtægter i alt	87.652	59.290	944	1.373	149.259
Bruttoindtjening	85.579	54.297	944	1.373	142.193
Aktiver	781.884	135.874	8.786	17.776	944.320
Anlægsinvesteringer	163.627	0	0	0	163.627
Forpligtelser (segmenter)	346.737	96.446	0	6.775	449.958

Koncern 2022/23 Beløb i DKK '000	Ejendoms- kreditlån	Investerings- ejendomme	Obligationer	Øvrige	I alt
Indtægter (realiserede)	74.729	12.455	306	1.625	89.115
Dagsværdiregulering	-156	-2.800	-291	0	-3.247
Indtægter i alt	74.573	9.655	15	1.625	85.868
Bruttoindtjening	72.467	6.391	15	1.625	80.498
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

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 ejendomskreditlån indeholder dagsværdiregulering for kreditrisiko med tkr. 7.447 (tkr. 11.202), jf. note 16. Der er i regnskabsåret foretaget dagsværdiregulering for kreditrisiko for ejendomskreditlån og tilgodehavende ydelser med tkr. 4.617 (tkr. 2.345), jf. note 5. Dagsværdiregulering for kreditrisiko foretages for ejendomskreditlån på baggrund af et individuelt skøn og for tilgodehavende ydelser 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.

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23
Afstemning af bruttoindtjening i segmentoplysningerne til koncernens resultat før skat:		
Bruttoindtjening	142.193	80.498
Finansieringsomkostninger	44.983	23.318
Andre eksterne omkostninger	4.594	4.303
Personaleomkostninger	13.805	12.894
Afskrivninger	239	236
Resultat før skat	78.572	39.747

Note 1, fortsat

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23
Afstemning af forpligtelser i segmentoplysningerne til koncerntotaler:		
Forpligtelser, segmenter	449.958	569.171
Anden gæld	7.108	8.648
Selskabsskat	39.347	6.255
Periodeafgrænsning	78	1.522
Forpligtelser	496.491	585.596

2. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2023/24 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 2023/24 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 2023/24 er 2024-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 standard-elementer i ESEF-taksonomien. Den af ledelsen godkendte årsrapport består i overensstemmelse med kravene i ESEF-forordningen af en zip-fil 213800RPOLXUUMNKIM33-2024-09-30-da.zip.

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten præsenteres i danske kroner - afrundet til nærmeste DKK '000.

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

Koncernen har i regnskabsåret valgt at anvende betegnelsen ejendomskreditlån for lån med tinglyst pant i fast ejendom. Disse blev tidligere benævnt pantebreve.

Udtalelse om going concern

Bestyrelse og direktion har i forbindelse med regnskabsaflæggelse vurderet, hvorvidt det er velbegrundet, 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 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 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med de nye og ændrede standarder (IFRS/IAS) samt nye fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. oktober 2023.

Implementeringen af de nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag for 2023/24 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 portefølje af ejendomskreditlån 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 følger opsigelsesvilkårene.

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

Porteføljetragtningen 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:

- Ejendomskreditlån med dagsværdiregulering over resultatopgørelsen
- Obligationer med dagsværdiregulering over resultatopgørelsen
- Investeringsejendomme
- Ejendom til videresalg
- 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 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 porteføljen af ejendomskreditlån, herunder debitorernes betalings-ejne, valg af den effektive rente til værdiansættelse af fastforrentede ejendomskreditlån, værdiansættelse af investerings-ejendomme, tilgodehavender, genindvinding af udsudte skatteaktiver, usikre skattepositioner og nedskrivning af ikke-finansielle aktiver.

Ejendomskreditlån:

Dagsværdien af ejendomskreditlån er målt til kr. 757,9 mio. i balancen, og opgøres som en skønnet værdi på grundlag af aktuel markedsinformation. Selskabet har som aktør i markedet for ejendomskreditlånsmarkedet en tæt kontakt hertil, hvorfor det er ledelsens vurdering, at selskabet kan foretage et kvalificeret skøn af porteføljens dagsværdi.

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

Værdiansættelse af porteføljen af ejendomskreditlån 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 porteføljen af ejendomskreditlån. Følsomhedsanalyse over ændring i de væsentligste faktorer fremgår af note 31.

Investerings ejendomme:

Dagsværdi af investeringsejendomme, målt til kr. 135,3 mio. i balancen, opgøres til den værdi, som det skønnes, ejendommene vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Investerings ejendomme 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 ejendommene 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 2024. 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 i forbindelse med optagelse af lån omkostningsføres, når de afholdes.

Omkostninger i forbindelse med optagelse af realkreditlån og gevinst/tab i forbindelse med indfrielse af realkreditlån indregnes i posten finansielle omkostninger.

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.

Nettogevinst/-tab, ejendomskreditlån

Tab og direkte omkostninger på ejendomskreditlån omfatter konstaterede tab, dagsværdiregulering for kreditrisiko og tilgodehavende ydelser indgået på 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 acon-
toskatteordningen. 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 gældsmetode 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 ejendomsmarkedet.

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.

Investerings ejendomme

Koncernens portefølje af investerings ejendomme omfatter ejendomme primært udlejet til erhvervsformål.

Ejendomme klassificeres som investerings ejendomme, 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.

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendommene 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. Ejendommenes dagsværdi revurderes løbende.

Investeringsejendommenes 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 ejendommenes 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

Ejendomskreditlån, der løbende overvåges, måles og rapporteres til dagsværdi i henhold til koncernens investeringspolitik og ejendomskreditlånenes karakteristika.

Karakteristika for porteføljen af ejendomskreditlån:

Ejendomskreditlånenes kontraktmæssige pengestrømme består ikke udelukkende af renter og afdrag, hvorfor ejendomskreditlånene 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 ejendomskreditlånenes opsigelsesvilkår.

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

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

Købte ejendomskreditlån indregnes til dagsværdi på handelsdagen.

Dagsværdiregulering for kreditrisiko på nødlidende ejendomskreditlån 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

Ejendom til videresalg

Ejendom overtaget med henblik på videresalg er hjemtaget på tvangsauktion eller i fri handel med henblik på tabsbe- grænsning. Posten måles til kostværdi eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Ejendomme overtaget med hen- blik på videresalg forventes solgt inden for 12 måneder.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til dagsværdi, idet effekten af en tilbagediskontering er uvæsentlig.

Tilgodehavende ydelser og påløbne renter for ejendomskreditlån 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 regn- skabsår. 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 forskel- len mellem provenuet ved lånoptagelsen og det beløb, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over lånepe- rioden som finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Investeringsejendomme

Realkreditlån hos kreditinstitutter måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til børskurser pr. 30. september 2024 for de underliggende obligationer. Indregning af dagsværdiregulering foretages i resultatopgørelsen under finansieringsomkost- ninger.

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 2024. 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 ejendomskreditlån 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 ejendomskreditlånets 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 ejendomskreditlån og investerings-ejendomme. 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.

3. Opgørelse af basisindtjening

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23
Finansieringsindtægter	73.689	70.077
Huslejeindtægter	12.590	12.455
Andre indtægter	1.373	1.625
Nettogeinst/-tab, ejendomskreditlån	5.186	4.958
Direkte omkostninger, værdipapirer	2.073	2.106
Direkte omkostninger, ejendomme	4.993	3.264
Finansieringsomkostninger	22.751	21.065
Andre eksterne omkostninger	4.594	4.303
Personaleomkostninger	13.805	12.894
Afskrivninger	239	236
Basisindtjening	44.383	45.247

Basisindtjeningen opgøres alene for koncernen.

4. Finansieringsindtægter

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Renter, ejendomskreditlån	66.656	62.596	66.656	62.596
Kursavance, ejendomskreditlån	6.223	6.817	6.223	6.817
Obligationer, renter	349	306	349	306
Andre finansieringsindtægter	461	358	460	358
	73.689	70.077	73.688	70.077
Finansieringsindtægter for aktiver, der måles til dagsværdi i resultatopgørelsen	73.689	70.077	73.688	70.077

Renteindtægter på tabte og værdiforringede ejendomskreditlån er tkr. 2.119 (tkr. 2.149), fordelt med tkr. 1.596 (tkr. 1.755) vedr. værdiforringede ejendomskreditlån og tkr. 523 (tkr. 394) vedr. realiserede tab på ejendomskreditlån.

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

5. Nettogevinst/-tab, ejendomskreditlån

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Konstaterede nettotab på ejendomskreditlån og tilgodehavende ydelser	7.824	5.032	7.824	5.032
Dagsværdiregulering for kreditrisiko, ejendomskreditlån og ydelser	4.617	2.345	4.617	2.345
Hensættelse til tab på ejendom til videresalg	306	0	306	0
Avance ved salg af ejendom til videresalg	426	0	426	0
	-3.087	-2.687	-3.087	-2.687
Indgået på afskrevne fordringer	8.273	7.645	8.273	7.645
	5.186	4.958	5.186	4.958

6. Dagsværdiregulering, finansielle aktiver

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Dagsværdiregulering, tilgang ejendomskreditlån	6.135	3.836	6.135	3.836
Dagsværdiregulering, indfrielse og afdrag mv.	2.991	4.420	2.991	4.420
Dagsværdiregulering ved ændring af den effektive rente fra 9% til 9,25%	0	-8.412	0	-8.412
Dagsværdiregulering, obligationer	595	-291	595	-291
Dagsværdiregulering, DI-Ejendoms Invest A/S	0	0	-411	2.269
	9.721	-447	9.310	1.822

Fastforrentede ejendomskreditlån, nom. kr. 708,7 mio. (kr. 649,4 mio.), er værdiansat til dagsværdi på grundlag af en gennemsnitlig effektiv rente på 9,25% (9,25%).

Dagsværdiregulering indeholdt i note 6 og 9:

Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Værdipapirer	9.721	-447	9.310	1.822
Renteswaps	-16.284	-719	-15.377	-1.287
Renteswaps, realiseret dagsværdi	7.807	4.242	7.690	4.276
	1.244	3.076	1.623	4.811
Realkreditinstitutter	-7.453	-1.266	-5.628	-837
	-6.209	1.810	-4.005	3.974

7. Huslejeindtægter og afkast på investeringsejendomme

	Koncern	Moderselskab		
Fremtidige minimumshuslejeindtægter i henhold til de operationelle leasingkontrakter:				
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Inden for 1 år	7.511	12.053	5.229	9.837
Inden for 2 år	4.896	4.005	4.649	3.932
Inden for 3 år	3.122	3.427	2.979	3.427
Inden for 4 år	804	2.855	780	2.855
Inden for 5 år	0	751	0	751
Senere end 5 år	0	0	0	0
	16.333	23.091	13.637	20.802

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

Note 7, fortsat

	Koncern		Moderselskab	
Samlet afkast på investeringsejendomme:				
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Huslejeindtægter	12.590	12.455	7.703	7.774
Dagsværdiregulering	46.700	-2.800	48.200	-1.100
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	4.993	3.264	1.700	1.578
	54.297	6.391	54.203	5.096

8. Direkte omkostninger, ejendomme

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Ejendomsskatter	1.120	1.099	780	776
Forsikringer	113	115	57	60
Afholdte vedligeholdelsesomkostninger	3.093	1.078	489	32
Øvrige omkostninger	667	972	374	710
	4.993	3.264	1.700	1.578

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

9. Finansieringsomkostninger

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Kreditinstitutter	27.715	23.108	27.715	23.108
Renteswaps, kreditinstitut	-7.792	-4.442	-7.792	-4.442
Renteswaps, kreditinstitut, regulering til dagsværdi	14.898	1.540	14.898	1.540
	34.821	20.206	34.821	20.206
Realkreditinstitut	2.814	2.148	1.812	1.309
Renteswaps, realkreditinstitut	-15	200	102	166
Realkreditinstitut, dagsværdiregulering	7.453	1.266	5.628	837
Renteswaps, realkreditinstitut, regulering til dagsværdi	1.386	-821	479	-253
Renteomkostninger til dattervirksomhed	0	0	4.909	4.066
Renter, SKAT	0	8	0	8
Omkostninger ved optagelse/indfrielse af gæld til realkreditinstitut	-1.504	267	-1.504	0
Andre renteomkostninger	28	44	22	35
	44.983	23.318	46.269	26.374
Renteomkostninger specificeres således:				
Kreditinstitut	27.715	23.108	27.715	23.108
Realkreditinstitut	2.814	2.148	1.812	1.309
Renteomkostninger til dattervirksomheder	0	0	4.909	4.066
Renter, SKAT	0	8	0	8
Andre renteomkostninger	28	44	22	35
	30.557	25.308	34.458	28.526

Note 9, fortsat

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Finansielle omkostninger:				
Finansieringsomkostninger på gæld, der måles til dagsværdi i resultatopgørelsen	44.757	23.105	46.049	26.170
Finansieringsomkostninger på gæld, der måles til amortiseret værdi	226	213	220	204
	44.983	23.318	46.269	26.374

Årets gennemsnitlige effektive rentesats inkl. renteswaps er 4,59% (4,39%) baseret på de samlede gennemsnitlige finansieringsomkostninger i koncernen.

10. Andre eksterne omkostninger

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Revision og andre ydelser:				
Deloitte, honorarer:				
Lovpligtig revision	505	445	426	358
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	46	43	46	43
Andre ydelser	540	25	244	25
PricewaterhouseCoopers, honorarer:				
Andre ydelser	0	110	0	110
	1.091	623	716	536

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

11. Personaleomkostninger

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Bestyrelse, vederlag	720	720	720	720
Bestyrelse, i alt	720	720	720	720
Direktion, gage	4.155	3.810	3.510	3.173
Bidragbaseret pension til direktion	676	641	572	536
Direktion, i alt	4.831	4.451	4.082	3.709
Bestyrelse og direktion, i alt	5.551	5.171	4.802	4.429
Gager og lønninger	7.606	7.092	5.966	5.555
Bidragbaseret pension	579	562	450	437
Andre omkostninger til social sikring	69	69	57	56
Øvrigt personale, i alt	8.254	7.723	6.473	6.048
Personaleomkostninger, i alt	13.805	12.894	11.275	10.477
Gennemsnitligt antal medarbejdere	10	10	8	8

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 risikoprofil, udgør kr. 4,1 mio. (kr. 3,7 mio.).

Koncernen har indgået bidragsbaserede pensionsordninger for direktionen og øvrige medarbejdere. Selskabet er forpligtet til at indbetale et aftalt bidrag til et pensionsselskab 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.

12. Selskabsskatter

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Skat af årets resultat				
Beregnet selskabsskat:				
Investeringsselskabet Luxor A/S	39.965	8.479	39.965	8.479
DI-Ejendoms Invest A/S	596	1.060	0	0
Regulering af udskudt skat:				
Investeringsselskabet Luxor A/S	-22.533	-414	-22.533	-414
DI-Ejendoms Invest A/S	-646	-26	0	0
	17.382	9.099	17.432	8.065
Effektiv skatteprocent	22,12%	22,89%	22,17%	20,83%
Skat af årets ordinære resultat:				
Beregnet skat 22% af årets resultat	17.286	8.744	17.297	8.517
Skatteeffekt af:				
Ikke-skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer mv.	96	355	135	-452
	17.382	9.099	17.432	8.065

Koncernen er sambeskattet, og skatten fordeles efter de skattepligtige indkomster (fuld fordeling)

Udskudt skat

Skatteaktiv:				
Skatteaktiv 1. oktober	194	237	118	110
Ændring af udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	24	-43	21	8
Skatteaktiv 30. september	218	194	139	118
Udskudt skat 1. oktober	45.652	46.135	36.716	37.122
Ændring af udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-23.155	-483	-22.512	-406
Udskudt skat 30. september	22.497	45.652	14.204	36.716
Udskudt skat 30. september, i alt	-22.279	-45.458	-14.065	-36.598

Note 12, fortsat

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Specifikation af ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen:				
Investeringsejendomme	-21.511	-163	-21.265	-214
Materielle anlægsaktiver og realkreditinstitut	-1.668	-277	-1.268	-200
Ændring af udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-23.179	-440	-22.533	-414
Udskudt skat:				
Investeringsejendomme	-19.811	-41.322	-12.003	-33.268
Domicilejendom	-1.373	-1.381	-1.373	-1.381
Finansielle anlægsaktiver, regulering til dagsværdi for realkreditinstitut mv.	-1.095	-2.755	-689	-1.949
Udskudt skat	-22.279	-45.458	-14.065	-36.598

Den udskudte skat er indregnet med den skattesats, som forventes at være gældende, når den udskudte skat realiseres. Beregningen er foretaget med 22%.

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Skyldig selskabsskat:				
Skyldig selskabsskat 1. oktober	6.255	11.026	5.195	11.026
Betalt skat og acontoskat	7.469	14.314	6.409	14.314
Tillæg, restskat	0	4	0	4
Selskabsskat	40.561	9.539	39.965	8.479
Skyldig selskabsskat 30. september	39.347	6.255	38.751	5.195

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 2024.

Kildeartsbegrænset tabsfradrag på aktier er ikke indregnet i det skattemæssige underskud. Tabsfradraget udgør pr. 30. september 2024 kr. 97,1 mio. (kr. 97,1 mio.) målt på baggrund af en skatteprocent på 22%. Udnyttelsen af tabsfradraget er ikke tidsbegrænset.

13. Materielle anlægsaktiver

Domicilejendom	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Beløb i DKK '000				
Kostpris 1. oktober	12.971	12.971	12.971	12.971
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris pr. 30. september	12.971	12.971	12.971	12.971
Afskrivning 1. oktober	3.124	2.913	3.124	2.913
Årets afskrivninger	211	211	211	211
Afgang	0	0	0	0
Samlede afskrivninger 30. september	3.335	3.124	3.335	3.124
Omvurderet værdi 1. oktober	6.329	6.329	6.329	6.329
Regnskabsårets værdiregulering	0	0	0	0
Omvurderet værdi 30. september	6.329	6.329	6.329	6.329
30. september	15.965	16.176	15.965	16.176

Domicilejendom er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

Driftsmateriel/inventar	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Beløb i DKK '000				
Kostpris 1. oktober	670	984	670	674
Tilgang	0	127	0	127
Afgang	0	441	0	131
Kostpris pr. 30. september	670	670	670	670
Afskrivning 1. oktober	431	847	431	547
Årets afskrivninger	28	25	28	15
Afgang	0	441	0	131
Samlede afskrivninger 30. september	459	431	459	431
30. september	211	239	211	239

14. Investeringsejendomme

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Beløb i DKK '000				
Kostpris 1. oktober	167.016	167.016	96.781	96.781
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	60.803	0	60.803	0
Kostpris 30. september	106.213	167.016	35.978	96.781
Dagsværdiregulering 1. oktober	86.584	89.384	92.619	93.719
Regnskabsårets værdiregulering	46.700	-2.800	48.200	-1.100
Afgang	104.197	0	104.197	0
Dagsværdiregulering 30. september	29.087	86.584	36.622	92.619
Dagsværdi 30. september	135.300	253.600	72.600	189.400

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån

Note 14, fortsat

Koncernens beholdning af investeringsejendomme	2023/24		2022/23	
	DKK mio.	Afkastinterval	DKK mio.	Afkastinterval
Kontor/butik/bolig	24,5	7,00-7,50%	24,4	7,00-7,50%
Lager/produktion/kontor	110,8	6,25-7,50%	229,2	6,00-7,25%
I alt	135,3	6,25-7,50%	253,6	6,00-7,50%

15. Kapitalandele i dattervirksomhed

	2023/24	2022/23
	DI-Ejendoms Invest A/S	DI Ejendoms Invest A/S
Hjemsted	København	København
Ejerandel	100%	100%

DI-Ejendoms Invest A/S, cvr-nr. 78676019, måles til dagsværdi kr. 84,0 mio. (kr. 86,4 mio.)

16. Værdipapirer

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Beløb i DKK '000				
Kostpris 1. oktober	739.599	725.681	739.599	725.681
Tilgang	163.627	144.159	163.627	144.159
Afgang	121.687	-130.241	121.687	-130.241
Kostpris 30. september	781.539	739.599	781.539	739.599
Dagsværdiregulering 1. oktober	-17.236	-16.789	-17.236	-16.789
Regnskabsårets værdiregulering	9.721	-447	9.721	-447
Dagsværdiregulering 30. september	-7.515	-17.236	-7.515	-17.236
Dagsværdiregulering, kreditrisiko 1. oktober	-11.202	-12.790	-11.202	-12.790
Dagsværdiregulering, kreditrisiko	3.755	1.588	3.755	1.588
Dagsværdiregulering, kreditrisiko 30. september	-7.447	-11.202	-7.447	-11.202
Dagsværdi 30. september	766.577	711.161	766.577	711.161

Værdipapirer pr. 30 september 2024	Ejendoms-kreditlån	Obligationer	I alt
Samlet kostpris	773.142	8.397	781.539
Dagsværdiregulering	-7.819	304	-7.515
Regulering til dagsværdi, kreditrisiko	-7.447	0	-7.447

Dagsværdi	757.876	8.701	766.577
------------------	----------------	--------------	----------------

Værdipapirer pr. 30 september 2023	Ejendoms-kreditlån	Obligationer	I alt
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
------------------	----------------	--------------	----------------

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

Note 16, fortsat

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Ejendomskreditlån, antal stk.	2.176	2.153	2.176	2.153
Ejendomskreditlån fordelt på nominel værdi:				
Fastforrentede ejendomskreditlån:				
Målt til dagsværdi på grundlag af en gennemsnitlig effektiv rente på 9,25% p.a. (9,25% p.a.)	708.681	649.363	708.681	649.363
Målt til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til kostpris	16.560	18.365	16.560	18.365
Fastforrentede ejendomskreditlån, i alt	725.241	667.728	725.241	667.728
Cibor-ejendomskreditlån målt til dagsværdi svarende til ejendomskreditlånenes kostpris	69.766	87.589	69.766	87.589
	795.007	755.317	795.007	755.317

Ved værdiansættelse til dagsværdi er regulering for kreditrisiko fratrullet.

Ved værdiansættelsen til dagsværdi er ingen opsigelige ejendomskreditlån optaget til højere værdi end pålydende eller minimumindfrielseskursen. Forskel i dagsværdi og nominel værdi er tkr. 37.131 (tkr. 52.432), heraf vedrører tkr. 7.447 (tkr. 11.202) dagsværdiregulering for kreditrisiko.

Regnskabsårets dagsværdiregulering for kreditrisiko til imødegåelse af tab på nødlidende ejendomskreditlån og tilgodehavende ydelser er tkr. 4.617 (tkr. 2.345). Beløbet er indregnet i resultatopgørelsen under posten nettogevinst/-tab, ejendomskreditlån, jf. note 5.

Ejendomskreditlån fordelt på ejendomstyper	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Enfamiliehuse	73,74%	73,95%	73,74%	73,95%
Ejerlejligheder	4,89%	4,58%	4,89%	4,58%
Andelsboliger	4,07%	3,99%	4,07%	3,99%
Sommerhuse	6,78%	6,32%	6,78%	6,32%
Nedlagte landbrug	2,05%	2,25%	2,05%	2,25%
Landbrug	1,47%	1,20%	1,47%	1,20%
Udlejningsejendomme	5,39%	6,56%	5,39%	6,56%
Handel og industri	1,23%	0,91%	1,23%	0,91%
Andre	0,38%	0,24%	0,38%	0,24%
I alt	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Afdrag på ejendomskreditlån fordeles således:				
Inden for et år fra balancedagen	40.575	34.707	40.575	34.707
Mellem et og to år fra balancedagen	42.242	41.994	42.242	41.994
Mellem to og tre år fra balancedagen	49.353	38.834	49.353	38.834
Mellem tre og fire år fra balancedagen	46.571	44.244	46.571	44.244
Mellem fire og fem år fra balancedagen	53.954	44.510	53.954	44.510
Efter fem år fra balancedagen	562.312	551.028	562.312	551.028
	795.007	755.317	795.007	755.317

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

Note 16, fortsat

Fordeling af nominel renteprocent	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Beløb i DKK '000				
Op til 7,99%	131.108	156.627	131.108	156.627
8,00%-9,99%	606.872	567.275	606.872	567.275
10,00%-11,99%	55.583	30.911	55.583	30.911
12,00%-15,50%	1.444	504	1.444	504
	795.007	755.317	795.007	755.317

17. Andre tilgodehavender

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Beløb i DKK '000				
Tilgodehavende ydelser fra ejendomskreditlån	905	1.114	905	1.114
Påløbne, ikke-forfaldne renter fra ejendomskreditlån og obligationer	5.119	4.553	5.119	4.553
Andre tilgodehavender	522	421	227	120
	6.546	6.088	6.251	5.787

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

18. Likvider

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Beløb i DKK '000				
Kontanter og bankindeståender	957	476	771	364

Koncernens likvide beholdninger består af indeståender i bank med Standard & Poor's rating langsigtet A+ og kortsigtet 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%).

Note 19, fortsat

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 aktiekasse 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 aktionærerne svarende til kr. 50 (kr. 50) pr. aktie.

For regnskabsåret 2023/24 vil bestyrelsen foreslå et udbytte på kr. 125 mio. (kr. 50,0 mio.) svarende til kr. 125 (kr. 50) pr. aktie.

Selskabets aktieklasser har i henhold til vedtægterne følgende rettigheder ved udlodning af udbytte:

B-aktionærerne 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-aktionærerne indtil 6% udbytte af A-aktiekapitalens nominelle beløb. Når såvel A- som B-aktionærerne 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	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23
Foreslået udbytte	125.000	50.000
Reserve for dagsværdi, datterselskab	-411	2.269
Overført resultat	-63.399	-21.621
Årets resultat	61.190	30.648

22. Resultat pr. aktie

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Resultat anvendt ved beregning af resultat pr. aktie	61.190	30.648	61.190	30.648
Gennemsnitligt antal udstedte aktier (nom.)	100.000	100.000	100.000	100.000
Resultat pr. aktie	61,2	30,6	61,2	30,6
Beregning af resultat pr. aktieklasse fordelt på henholdsvis A- og B-aktier:				
A-aktiernes andel af resultat	10.708	5.363	10.708	5.363
B-aktiernes andel af resultat	50.482	25.285	50.482	25.285
	61.190	30.648	61.190	30.648

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

23. Realkreditinstitutter

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Kontantlånsrestgæld	81.381	91.845	49.926	58.355
Dagsværdi af obligationsrestgæld	75.541	78.109	46.082	48.439
Værdiansættelse af gæld til realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme, dagsværdi	70.274	72.882	40.815	43.212
Domicilejendom, amortiseret kostpris	5.406	5.783	5.406	5.783
	75.680	78.665	46.221	48.995

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, domicilejendom, tkr. 5.267 (tkr. 5.227).

Specifikation af gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom:

Langfristede forpligtelser	70.871	71.033	43.537	43.353
Kortfristede forpligtelser	4.809	7.632	2.684	5.642
	75.680	78.665	46.221	48.995

Kontantlånsrestgæld forfalder til betaling således:

Inden for et år fra balancedagen	4.809	7.632	2.684	5.642
Mellem et og to år fra balancedagen	4.908	7.002	2.731	4.966
Mellem to og tre år fra balancedagen	5.011	6.333	2.780	4.247
Mellem tre og fire år fra balancedagen	4.803	6.472	2.831	4.335
Mellem fire og fem år fra balancedagen	4.599	5.925	2.882	3.944
Efter fem år fra balancedagen	57.251	58.481	36.018	35.221
	81.381	91.845	49.926	58.355

24. Kreditinstitutter

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Dagsværdi af lån (DKK), kreditinstitutter	329.404	405.308	329.404	405.308
Nominel gæld til kreditinstitutter, der forfalder til betaling på anfordring inden for et år	329.404	405.308	329.404	405.308
Variabelt forrentet gæld til kreditinstitutter med aftalt rente under 1 år	329.404	405.308	329.407	405.308
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).				
Effektiv rente, kreditinstitutter:				
Kassekreditter (gennemsnit)	6,82%	5,58%	6,82%	5,58%
Lån (gennemsnit inkl. renteswaps)	4,59%	4,39%	4,59%	4,39%

25. Gæld målt til dagsværdi

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Specifikation af gæld målt til dagsværdi med dagsværdiregulering over resultatopgørelsen:				
Gæld til realkreditinstitutter	70.274	72.882	40.815	43.212
Gæld til kreditinstitutter	329.404	405.308	329.404	405.308
	399.678	478.190	370.219	448.520

26. Afstemning, gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

	Primo	Pengestrøm	Indeholdt i investeringsaktivitet	Dagsværdi-regulering/amortisering	Ultimo
Beløb i DKK '000					
Koncern 2023/24					
Realkreditinstitut	78.665	-10.464	0	7.479	75.680
Kreditinstitut	405.308	-75.904	0	0	329.404
Anden gæld, renteswaps (note 27)	33.900	-16.500	0	0	17.400
Deposita	5.689	-1.649	102	0	4.142
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet, i alt	523.562	-104.517	102	7.479	426.626
Betalt udbytte	-	-50.000	-	-	-
Samlet pengestrøm fra finansieringsaktivitet, i alt	523.562	-154.517	102	7.479	426.626
Moderselskab 2023/24					
Realkreditinstitut	48.995	-8.429	0	5.655	46.221
Kreditinstitut	405.308	-75.904	0	0	329.404
Gæld til dattervirksomhed	64.871	-9.657	8.858	0	64.072
Anden gæld, renteswaps (note 27)	33.900	-16.500	0	0	17.400
Deposita	3.730	-1.577	0	0	2.153
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet, i alt	556.804	-112.067	8.858	5.655	459.250
Betalt udbytte	-	-50.000	-	-	-
Samlet pengestrøm fra finansieringsaktivitet, i alt	556.804	-162.067	8.858	5.655	459.250
Koncern 2022/23					
Realkreditinstitut	73.578	3.833	0	1.254	78.665
Kreditinstitut	386.314	18.994	0	0	405.308
Anden gæld, renteswaps (note 27)	34.200	-300	0	0	33.900
Deposita	4.446	-75	1.318	0	5.689
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet, i alt	498.538	22.452	1.318	1.254	523.562
Betalt udbytte	-	-50.000	-	-	-
Samlet pengestrøm fra finansieringsaktivitet, i alt	498.538	-27.548	1.318	1.254	523.562
Moderselskab 2022/23					
Realkreditinstitut	53.783	-5.614	0	826	48.995
Kreditinstitut	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	2.617	0	1.113	0	3.730
Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet, i alt	531.895	5.360	18.723	826	556.804
Betalt udbytte	-	-50.000	-	-	-
Samlet pengestrøm fra finansieringsaktivitet, i alt	531.895	-44.640	18.723	826	556.804

27. Anden gæld

	Koncern		Moderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Skyldig A-skat og sociale bidrag	130	923	17	632
Ferieforpligtelser	752	527	628	439
Andre skyldige omkostninger	5.264	6.206	2.975	5.399
Kontant sikkerhed for positive renteswaps	17.400	33.900	17.400	33.900
	23.546	41.556	21.020	40.370

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

Moderselskabet har modtaget kontant sikkerhed på kr. 17,4 mio. for den positive dagsværdi af renteswaps, kr. 17,6 mio. Såfremt modparten på de indgåede renteswaps ikke kan honorere, vil beløbet blive modregnet i sikkerhedsstillelsen.

28. Renteswaps

Moderselskabet og koncernen har indgået renteswaps til afdækning af renterisici på variabelt forrentede realkreditlån med en kontraktmæssig værdi på nom. kr. 31,8 mio. (kr. 22,9 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.

	Kontraktmæssig værdi DKK mio.	Restløbetid	Dagsværdi DKK '000	Værdiregulering i resultatopgørelsen DKK '000
Renteswaps, realkreditinstitutter				
Moderselskab – 30. september 2024:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	1,5	31.12.2027	-49	65
Renteswaps cibor, 3 måneder	16,6	31.12.2033	-544	-544
			-593	-479
Koncern – 30. september 2024:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	3,6	31.12.2027	-116	35
Renteswaps cibor, 3 måneder	11,6	31.12.2032	-393	-877
Renteswaps cibor, 3 måneder	16,6	31.12.2033	-544	-544
			-1.053	-1.386
Moderselskab – 30. september 2023:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	8,1	31.12.2027	-114	253
Koncern – 30. september 2023:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	10,8	31.12.2027	-151	337
Renteswaps cibor, 3 måneder	12,1	31.12.2032	484	484
			333	821
Renteswaps, lån, kreditinstitutter				
Moderselskab/koncern – 30. september 2024:				
Renteswap	25,0	26.06.2025	602	-885
Renteswap	25,0	29.07.2025	413	-768
Renteswap	25,0	26.06.2026	851	-1.129
Renteswap	50,0	26.06.2027	2.145	-2.657
Renteswap	25,0	25.01.2028	906	-1.405
Renteswap	25,0	22.03.2029	1.628	-1.711
Renteswap	25,0	07.07.2030	3.219	-1.968
Renteswap	50,0	09.07.2032	7.885	-4.375
			17.649	-14.898
Sikringskonto, dagsværdi af renteswaps (anden kortfristet gæld)			17.400	0

Note 28, fortsat

Renteswaps, realkreditinstitutter	Kontrakt- mæssig værdi DKK mio.	Restløbetid	Dagsværdi DKK '000	Værdiregulering i resultat- opgørelsen DKK '000
Moderselskab/koncern – 30. september 2023:				
Renteswap	25,0	26.06.2025	1.519	-168
Renteswap	25,0	29.07.2025	1.211	2
Renteswap	25,0	26.06.2026	2.012	-132
Renteswap	50,0	26.06.2027	4.865	-253
Renteswap	25,0	25.01.2028	2.345	-76
Renteswap	25,0	22.03.2029	3.364	-224
Renteswap	25,0	07.07.2030	5.222	-277
Renteswap	50,0	09.07.2032	12.321	-412
			32.859	-1.540
Sikringskonto, dagsværdi af renteswaps (anden kortfristet gæld)			33.900	0

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. 6,3 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.

Dattervirksomhed:

Herudover består nærtstående parter af dattervirksomheden DI-Ejendoms Invest A/S, København. Moderselskabets medlemværender med dattervirksomhed pr. 30. september 2024 fremgår af balancen. Mellemværender med dattervirksomhed vedrører almindelige løbende forretningsmellemværender og forrentes.

Derudover er der pr. 30. september 2024 ingen udeståender med nærtstående parter.

30. Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser samt kautions- og andre garantiforpligtelser

	Koncern		Morderselskab	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Koncernen har til sikkerhed for engagement med kreditinstitut stillet følgende:				
Ejendomskreditlån til dagsværdi	757.876	702.885	757.876	702.885
Påløbne renter på ejendomskreditlån	5.034	4.466	5.034	4.466
Likvide beholdninger	218	157	32	45
Koncernen har til sikkerhed for engagementer med realkreditinstitut stillet følgende:				
Gæld til realkreditinstitut er sikret ved pant i investerings-ejendom og domicilejendom				
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme	135.300	253.600	72.600	189.400
Regnskabsmæssig værdi af pantsat domicilejendom	15.965	16.176	15.965	16.176
Morderselskabet har modtaget kontant sikkerhed for positive renteswaps	17.400	33.900	17.400	33.900
Eventualforpligtelser:				
Selvskyldnerkaution for DI-Ejendoms Invest A/S	0	0	100	100
Koncernens momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendoms køb og vedligeholdelse	766	804	253	589

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter desuden solidarisk for danske kildeskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatten og kildeskat 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 investeringsejendomme, 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.

Ansaret 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. 62,7 mio. (kr. 64,2 mio.), og gæld til realkreditinstitutter, kr. 29,5 mio. (kr. 29,7 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 begivenheder 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 finansiell 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:

- Ejendomskreditlån
- 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	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23
Den maksimale kreditrisiko pr. 30. september, såfremt alle modparter ikke indfrier deres forpligtelser:		
Ejendomskreditlån (nominel værdi)	795.007	755.317
Obligationer (nominel værdi)	8.631	8.802
Likvider	957	476
Andre tilgodehavender (nominel værdi)	6.546	6.088
	811.141	770.683

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

Dagsværdiregulering for kreditrisiko på ejendomskreditlån udgør tkr. 7.447 (tkr. 11.202). Regnskabsårets dagsværdiregulering for kreditrisiko på nødlidende ejendomskreditlån udgør tkr. 3.755 (tkr. 1.588). Dagsværdiregulering for kreditrisiko indregnes på baggrund af en individuel vurdering.

Andre tilgodehavender indeholder en akkumuleret regulering for kreditrisiko på tilgodehavende ydelser med tkr. 6.343 (tkr. 7.205). Regnskabsårets regulering for kreditrisiko på tilgodehavender er tkr. 862 (tkr. 757). 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 forsvarlig og tilstrækkeligt stabil likviditet, der er tilpasset koncernens forholdsvis enkle kompleksitet.
- sætter rammerne og danner grundlag for likviditetsstyringen, likviditetsstresstests, beredskabs- og finansierungsplaner.

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, EJENDOMSKREDITLÅN

Investeringsstrategien for ejendomskreditlån bygger på en individuel analyse af debitor/kautionist 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 ejendomskreditlån:

- Ejendomskreditlån med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark, udstedt i forbindelse med ejendomshandler og oprindeligt udstedt til tredjemand.
- Ejendomskreditlån udstedt som friværdibelåning med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark, oprindeligt udstedt til tredjemand.

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

Ejendomskreditlån købes af ejendomskreditselskaber, som er underlagt Finanstilsynets regler for udstedelse og handel med ejendomskreditlån. Porteføljer af ejendomskreditlån afkøbes dels af ejendomskreditselskaber og dels direkte fra sælger.

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

Porteføljen af ejendomskreditlån 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 ejendomskreditlån.

Inden køb af et ejendomskreditlån 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 ejendomskreditlånet 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 ejendomskreditlånet er afregnet.

Ved investering i ejendomskreditlån foretages der altid en afvejning/vægtning mellem ejendomskreditlånenes 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 ejendomskreditlån skal ligge inden for 95% af den kontante handelspris, dog vil en del af de afkøbte ejendomskreditlån 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 ejendomskreditlånets levetid, f.eks. kvaliteten af debitor og pant. Der arbejdes aktivt for at nedbringe risikoen for porteføljen af ejendomskreditlån gennem en løbende og struktureret opfølgning på de ejendomskreditlån, der er i restance eller har en risiko for at komme i restance.

De væsentligste risici for porteføljen af ejendomskreditlån er markedsrisiko, renterisiko, indfrielsesrisiko, konjunkturer, operationel risiko og kreditrisiko.

2.1. Markedsrisici

Markedsværdien for ejendomskreditlån 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 porteføljen af ejendomskreditlån er under normale markedsforhold drevet af makroøkonomiske forhold, konjunkturforhold, nationale og internationale politiske forhold m.m.

Porteføljen af ejendomskreditlån er fordelt på et stort antal ejendomskreditlån, 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 ejendomskreditlån ændres som følge af ændringer i renteniveauet.

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

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

Et fald i den effektive rente vil have en positiv indvirkning på dagsværdien for porteføljen af ejendomskreditlån, 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 ejendomskreditlån, hvorved der løbende sker en genplacering af porteføljens ejendomskreditlån til den til enhver tid gældende markedsrente.

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

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

- kr. 6,1 mio. (kr. 3,8 mio.) fra tilgang af ejendomskreditlån
- kr. 3,0 mio. (kr. 4,4 mio.) fra indfrielse, afdrag m.m.
- kr. 0,0 mio. (kr. -8,4 mio. som følge af justering af den effektive rente ved værdiansættelse af de fastforrentede ejendomskreditlån fra 9% til 9,25%).

Renteudviklingen for ejendomskreditlånsmarkedet 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 ejendomskreditlån end forventet og derved lavere renteindtægter og kursavancer på porteføljen af ejendomskreditlån.

Indfrielsesprocenten for ejendomskreditlån er i 2023/24 10,7% (12,9%). For 2024/25 forventes førtidige indfrielse på et lavere niveau i forhold til regnskabsåret 2023/24.

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

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 ejendomskreditlån, hvilket kan medføre forøgede tab, 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 ejendomskreditlån. 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 ejendomskreditlån 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 ejendomskreditlån 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 debitorer, 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 ejendomskreditlån.
- Ved at arbejde aktivt med opfølgning på de tabte fordringer, hvilket på sigt vil minimere det oprindelige tab.

Dagsværdiregulering for kreditrisiko i forhold til porteføljens dagsværdi	Regulering til dagsværdi, kreditrisiko	Ejendoms-kreditlån, nom. værdi	Regulering til dagsværdi, kreditrisiko i % af nom. værdi	Regulering til dagsværdi, kreditrisiko i % af dagsværdi
2021/22	12.790	754.040	1,70%	1,84%
2022/23	11.202	755.317	1,48%	1,59%
2023/24	7.447	795.007	0,94%	0,98%

Realiseret tab på ejendomskreditlån modregnet ændring af dagsværdiregulering for kreditrisiko er kr. 3,2 mio. (kr. 2,7 mio.).

Såfremt dagsværdiregulering for kreditrisiko på ejendomskreditlån havde været 5 procentpoint af dagsværdien, ville den samlede dagsværdiregulering for kreditrisiko være kr. 38,3 mio. (kr. 35,7 mio.). Denne yderligere dagsværdiregulering for kreditrisiko ville have haft en negativ indvirkning på resultat før skat med kr. 30,9 mio. (kr. 24,5 mio.). Et fald i dagsværdiregulering for kreditrisiko på debitorer ville have haft en tilsvarende positiv indvirkning på resultat før skat.

Punkt 2.3. Kreditrisiko, fortsat

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23
Forfaldne ydelser målt med og uden regulering for kreditrisiko på det enkelte ejendomskreditlån:		
Restancer uden individuel regulering for kreditrisiko	2.375	2.606
Restancer med individuel regulering for kreditrisiko	4.873	5.713
	7.248	8.319
Regulering af kreditrisiko for ejendomskreditlånsydelser udgør kr. 6,3 mio. (kr. 7,2 mio.).		
Forfaldsfordeling af restancer på ejendomskreditlån uden individuel regulering for kreditrisiko:		
Forfald mellem 0 og 2 måneder	1.086	1.195
Forfald mellem 3 og 4 måneder	66	93
Forfald mellem 5 og 6 måneder	18	29
Forfald mellem 7 og 8 måneder	38	78
Forfald med mere end 8 måneder	1.167	1.211
	2.375	2.606
Værdi af ejendomskreditlån ekskl. regulering for kreditrisiko	765.323	714.087
Ejendomskreditlån opgjort som værdiforringede	14.914	19.633
Dagsværdiregulering, kreditrisiko	7.447	11.202

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

- For summariske beløbsmæssige oplysninger om beholdningen af ejendomskreditlån henvises til note 16.
- Porteføljen af ejendomskreditlån fordelt på ejendomstyper fremgår af ledelsesberetningen.

2.4. Risikokomponenter ved værdiansættelse af ejendomskreditlån

- 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 markeds-mæssigt korrekte effektive rente samt for bedst muligt at håndtere eventuelle problemstillinger.

Porteføljeværdien af ejendomskreditlån er konjunkturfølsom, hvilket kommer til udtryk i den løbende dagsværdiregulering af porteføljen, 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 produktion, 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 investeringsejendomme. 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 til hvilke formål de kan anvendes
 - de generelle samfundsconjunkturer
- Fremtidige lovændringer, der kan begrænse mulighederne for huslejestigninger og muligheden for indregning af stigende omkostninger.

	Koncern	
Beløb i DKK '000 og %	2023/24	2022/23
Ejendomsporteføljens afkast til dagsværdi	6,8%	6,4%
Udlejningsprocenten i m ² pr. 30. september 2023	89,5%	85,7%
Lejeledighed opgjort på baggrund af lejetab i forhold til opnåelig leje	12,0%	14,1%
Gennemsnitlig arealedighed i året	8,8%	19,6%
Mistet lejeindtægt som følge af arealedighed i året	1.060	3.778
Et fald i udlejningsprocenten på 5%-point vil medføre en gennemsnitlig nedgang i lejeindtægterne med	630	623

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 lokalebehov, dels for at finde en løsning på det eventuelt ændrede behov, dels for hurtigt at kunne finde nye, egnede lejere.

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 markeds-mæssigt korrekte 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 6,8 % (6,4%) opgjort som den forventede lejeindtægt ved fuld udlejning med fradrag af forventede driftsomkostninger.

	Koncern	
De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelse af dagsværdi er:		
Beløb i DKK ’000	2023/24	2022/23
Gennemsnitlig leje pr. m² pr. år	502	366
Udlejningsprocent pr. 30. september 2024	89,5%	85,7%
Afkastprocent kontor/butik/bolig	7,00-7,50%	7,00-7,50%
Afkastprocent lager/produktion/kontor	6,25-7,50%	6,00-7,25%
Ejendomsrisiko ved ændring af afkastprocenten:		
Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5% vil ejendommenes dagsværdi falde med	9.321	18.830
Ved et fald i afkastprocenten på 0,5% vil ejendommenes dagsværdi stige med	10.825	22.111

4. ANDRE TILGODEHAVENDER MED OG UDEN INDIVIDUEL REGULERING FOR KREDITRISIKO

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23
Andre tilgodehavender:		
Ikke-forfaldne tilgodehavender	5.641	4.974
Restancer, portefølje af ejendomskreditlån uden individuel regulering for kreditrisiko	905	1.114
Restancer, portefølje af ejendomskreditlån med individuel regulering for kreditrisiko	6.343	7.205
	12.889	13.293

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 finansiell gearing i balancen til forøgelse af egenkapitalens afkast. Gearingsgraden bliver løbende tilpasset de aktuelle udsigter for renteudviklingen 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 markedslikviditetsrisici og finansieringslikviditetsrisici.

- Markedslikviditetsrisikoen 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 ejendomskreditlån og investeringsejendomme ikke kan sælges uden at påvirke dagsprisen og dermed medføre tab.

Koncernens ejendomskreditlån og investeringsejendomme er som udgangspunkt anlægsinvesteringer, hvorfor markedslikviditetsrisikoen 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 ejendomskreditlån 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 opdatering af forecast samt stresstests af likviditets- og finansieringsrisiko for normale og ekstraordinære likviditetsforhold.

Koncern 2023/24

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

Beløb i DKK '000	Inden for et år	Mellem et og fem år	Efter fem år	I alt	Heraf fast-forrentet*	Heraf variabelt forrentet
Ejendomskreditlån (nom.)	40.575	192.120	562.312	795.007	725.241	69.766
Obligationer (nom.)	170	680	7.781	8.631	8.631	0
Bankindestående	957	0	0	957	0	957
Realkreditinstitutter, kontantlånsrestgæld	-4.809	-19.321	-57.251	-81.381	-81.381	0
Kreditinstitutter	-329.404	0	0	-329.404	-250.000	-79.404
30. september 2024	-292.511	173.479	512.842	393.810	402.491	-8.681

Koncern 2022/23

Ejendomskreditlån (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	-405.308	0	0	-405.308	-250.000	-155.308
30. september 2023	-377.597	144.490	500.549	267.442	334.685	-67.243

* 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 ejendomskreditlån 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. 7,75 år. Ligeledes er variabelt forrentede realkreditlån afdækket i op til 9,25 år ved indgåelse af renteswaps med kr. 31,8 mio. (kr. 22,9 mio.) (note 28).

Koncernen sammensætter låneporteføljen og afdækningen heraf på baggrund af forventningerne til den fremtidige renteudvikling 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. -7,5 mio. (kr. -1,3 mio.).

Årets dagsværdireguleringen på renteswaps, kr. -16,3 mio. (kr. -0,7 mio.), er indregnet i resultatopgørelsen under finansieringsomkostninger.

Koncernens bankindeståender er placeret på konti med anfordringsvilkår.

Udsving i renteniveauet vil påvirke koncernens dagsværdier således:

- For porteføljen af ejendomskreditlån vil en stigning i renteniveauet på 1 procentpoint p.a. i forhold til renten på balancen dagen medføre en negativ dagsværdiregulering og indvirkning på resultat før skat med kr. 34,3 mio. (kr. 31,8 mio.). Et tilsvarende fald i renteniveauet vil betyde en tilsvarende positiv indvirkning på resultat før skat.
- For variabelt forrentede ejendomskreditlån vil en stigning i renteniveauet på 1 procentpoint p.a. i forhold til renten på balancen dagen medføre en positiv indvirkning på resultat før skat og egenkapital med kr. 0,7 mio. (kr. 0,9 mio.).
- Et tilsvarende fald i renteniveauet vil betyde en tilsvarende negativ indvirkning på resultat før skat.
- For den variabelt forrentede gæld vil en stigning i renteniveauet på 1 procentpoint p.a. i forhold til renten på balancen dagen medføre en negativ indvirkning på resultat før skat på kr. 0,8 mio. (kr. 1,6 mio.). Et tilsvarende fald i renteniveauet vil betyde en tilsvarende positiv indvirkning på resultat før skat.
- For renteswaps med kreditinstitutter vil et fald i renteniveauet på 0,5 procentpoint p.a. i forhold til renten på balancen dagen medføre en negativ dagsværdiregulering og indvirkning på resultat før skat med kr. 3,7 mio. (kr. 5,3 mio.). En tilsvarende stigning i renteniveauet vil betyde en tilsvarende positiv indvirkning på resultat før skat.
- For renteswaps med realkreditinstitutter vil et fald i renteniveauet på 0,5 procentpoint p.a. i forhold til renten på balancen dagen medføre en negativ dagsværdiregulering og indvirkning på resultat før skat med kr. 1,2 mio. (kr. 0,7 mio.). En tilsvarende stigning i renteniveauet 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 kvartårslige regnskabsmeddelelser. Bestyrelsen og den daglige ledelse vurderer løbende koncernens kapitalomkostninger og de risici, der er forbundet med de enkelte typer af kapital.

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23
Koncernens finansielle gearing:		
Kreditinstitutter	329.404	405.308
Realkreditinstitutter	75.680	78.665
Anden gæld	24.508	42.548
Selskabsskat	39.347	6.255
Likvider	-957	-476
	467.982	532.300
Egenkapital	447.829	436.639
Finansiell gearing	1,05	1,22

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 afkastpotentialet, 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 2023/24

Beløb i DKK '000	Regnskabs- mæssig værdi	Kontraktlige pengestrømme	Inden for et år	Mellem et og fem år	Efter fem år
Forfaldsoversigt pr. 30. september 2024					
Realkreditinstitutter	75.680	102.251	7.073	27.020	68.158
Kreditinstitutter	329.404	329.404	329.404	0	0
Nettoeffekt, renteswaps	-16.596	-29.100	-5.762	-17.410	-5.928
	388.488	402.555	330.715	9.610	62.230

Koncern 2022/23

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

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 2024 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	
Beløb i DKK '000	2023/24	2022/23
Likviditetsreserven sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	957	476
Uudnyttede kreditfaciliteter	245.596	144.692
	246.553	145.168

Udover ovenstående likviditetsreserve har koncernen en løbende frigivelse af likviditet ved førtidige indfrielse og afdrag på ejendomskreditlån samt huslejer. Porteføljens afdragsprofil 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-ejendoms kreditlån 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 finansiell 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 ejendoms kreditlån.

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 sikkerhed og tilgængelighed.

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

- Eksterne nedbrud, bl.a. fiber- og/eller strømafbrydelser
- Tekniske nedbrud i IT-infrastruktur eller lokalnetværket
- Cyberangreb såsom ransomware-angreb

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 pr. 30. september 2024	Noterede priser (niveau 1)	Observerbare input (niveau 2)	Ikke-observer- bare input (niveau 3)	I alt
Beløb i DKK '000				
Aktiver				
Ejendoms kredittlån	0	0	757.876	757.876
Obligationer	8.701	0	0	8.701
Investeringsejendomme	0	0	135.300	135.300
Domicilejendom	0	0	15.965	15.965
Renteswaps	0	17.649	0	17.649
Andre aktiver	957	6.024	0	6.981
Aktiver i alt for dagsværdihierarki	9.658	23.673	909.141	942.472
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	399.678	0	399.678
Anden gæld	0	17.400	0	17.400
Renteswaps	0	1.053	0	1.053
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	0	418.131	0	418.131

Koncern pr. 30. september 2023	Noterede priser (niveau 1)	Observerbare input (niveau 2)	Ikke-observer- bare input (niveau 3)	I alt
Beløb i DKK '000				
Aktiver				
Ejendoms kredittlån	0	0	702.885	702.885
Obligationer	8.276	0	0	8.276
Investeringsejendomme	0	0	253.600	253.600
Domicilejendom	0	0	16.176	16.176
Renteswaps	0	33.343	0	33.343
Andre aktiver	476	5.667	0	6.143
Aktiver i alt for dagsværdihierarki	8.752	39.010	972.661	1.020.423
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	478.190	0	478.190
Anden gæld	0	33.900	0	33.900
Renteswaps	0	151	0	151
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	0	512.241	0	512.241

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

	Noterede priser (niveau 1)	Observerbare input (niveau 2)	Ikke-observer- bare input (niveau 3)	I alt
Morderselskab pr. 30. september 2024				
Beløb i DKK '000				
Aktiver				
Ejendomskreditlån	0	0	757.876	757.876
Obligationer	8.701	0	0	8.701
Investeringsejendomme	0	0	72.600	72.600
Domicilejendom	0	0	15.965	15.965
Datterselskab	0	0	83.960	83.960
Renteswaps	0	17.649	0	17.649
Andre aktiver	771	6.024	0	6.795
Aktiver i alt for dagsværdihierarki	9.472	23.673	930.401	963.546
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	370.219	0	370.219
Anden gæld	0	17.400	0	17.400
Renteswaps	0	593	0	593
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	0	388.212	0	388.212

	Noterede priser (niveau 1)	Observerbare input (niveau 2)	Ikke-observer- bare input (niveau 3)	I alt
Morderselskab pr. 30. september 2023				
Beløb i DKK '000				
Aktiver				
Ejendomskreditlån	0	0	702.885	702.885
Obligationer	8.276	0	0	8.276
Investeringsejendomme	0	0	189.400	189.400
Domicilejendom	0	0	16.176	16.176
Datterselskab	0	0	86.371	86.371
Renteswaps	0	32.859	0	32.859
Andre aktiver	364	5.667	0	6.031
Aktiver i alt for dagsværdihierarki	8.640	38.526	994.832	1.041.998
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	448.520	0	448.520
Anden gæld	0	33.900	0	33.900
Renteswaps	0	114	0	114
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	0	482.534	0	482.534

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

Koncern pr. 30. september 2024	Ejendomskreditlån	Investerings- ejendomme	Domicilejendom
Beløb i DKK '000			
Regnskabsmæssig værdi 1. oktober 2023	702.885	253.600	16.176
Afskrivninger	0	0	211
Dagsværdiregulering samt gevinst/tab	12.881	46.700	0
Tilgang	163.627	0	0
Afgang	0	165.000	0
Afdrag, indfrielse og tab	121.517	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	757.876	135.300	15.965
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	9.126	46.700	0

Moderselskab i DKK '000 pr. 30. september 2024

Regnskabsmæssig værdi 1. oktober 2023	702.885	189.400	16.176
Afskrivninger	0	0	211
Dagsværdiregulering samt gevinst/tab	12.881	48.200	0
Tilgang	163.627	0	0
Afgang	0	165.000	0
Afdrag, indfrielse og tab	121.517	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	757.876	72.600	15.965
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	9.126	48.200	0

Koncern pr. 30. september 2023	Ejendomskreditlån	Investerings- ejendomme	Domicilejendom
Beløb i DKK '000			
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	130.122	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	702.885	253.600	16.176
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	-156	-2.800	0

Moderselskab i DKK '000 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	130.122	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	702.885	189.400	16.176
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	-156	-1.100	0

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 2022/23.

Ejendomskreditlån

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

Markedet for ejendomskreditlån:

Markedet for køb og salg af ejendomskreditlån 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 og via forretningsmæssige kontakter i markedet.

Selskabet har via sin mangeårige tilknytning til markedet for ejendomskreditlån et indgående kendskab til aktørerne i markedet, der er ejendomskreditselskaber, som er underlagt Finanstilsynets regler for udstedelse og handel med ejendomskreditlån.

Organiseringsgraden i markedet for ejendomskreditlån kan påvirke dels effektiviteten mellem sælger og aftager, dels likviditeten i markedet.

Prisdannelsen:

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

Som aktiv køber af ejendomskreditlån 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 markedet for ejendomskreditlån.

Kurserne på ejendomskreditlån 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.

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

Værdiansættelse af porteføljen af ejendomskreditlån:

Ejendomskreditlånenes prisfølsomhed overfor samfundskonjunkturerne betyder, at koncernens fastforrentede ejendomskreditlån værdiansættes til dagsværdi i to niveauer:

- Fastforrentede ejendomskreditlån:
 - nom. kr. 708,7 mio. (kr. 649,4 mio.) fastforrentede ejendomskreditlån, opgøres til dagsværdi på baggrund af den effektive rente på 9,25% (9,25%), der er opgjort på baggrund af konstaterede markedsdata fratrasket hensættelse til kreditrisiko. Ved opgørelsen af dagsværdien kan kursen ikke overstige de enkelte ejendomskreditlåns indfrielsekurs.
 - nom. kr. 16,5 mio. (kr. 18,3 mio.) fastforrentede ejendomskreditlån, opgøres til dagsværdi svarende til kostpris fratrasket hensættelse for kreditrisiko.
- Regulering for kreditrisiko er opgjort på baggrund af en individuel sagsbehandling af hvert enkelt ejendomskreditlån, der er i restance.

- Koncernens cibor-ejendomskreditlån værdiansættes ligeledes i to niveauer:
 - ejendomskreditlån opgøres til dagsværdi svarende til kostpris
 - regulering for kreditrisiko opgjort på baggrund af en individuel sagsbehandling af hvert enkelt ejendomskreditlån, 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 ejendomskreditlånenes dagsværdi er der en række usikkerhedsfaktorer, der har betydning for værdiansættelsen af porteføljen af ejendomskreditlån, 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 ejendomskreditlån kategoriseret i niveau 3.

Beløb i DKK mio.	Koncern og moderselskab
Realiserede kursavancer indregnet i resultatopgørelsen under posten finansieringsindtægter	6,2
Koncernens køb i regnskabsåret	163,6
Koncernens afdrag og indfrielse	121,5

Afledte finansielle instrumenter:

Dagsværdi af renteswaps er værdiansat til nutidsværdien af den estimerede pengestrøm baseret på observerbare swapkurver.

Andre aktiver:

Andre aktiver indeholder tilgodehavenderenter fra ejendomskreditlån 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 investorernes 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 samfundsconjunkturerne. Værdiansættelsen bygger på en forudsætning om et hændelsesforløb, der afspejler det, der efter ledelsens vurdering er mest sandsynligt.

Beløb i DKK mio.	Koncern	Moderselskab
Afkast på investeringsejendomme	54,3	54,2
Salg i regnskabsåret*	165,0	165,0
Samlet dagsværdiregulering i regnskabsåret	46,7	48,2

* Selskabet har i regnskabsåret solgt ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup.

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 inddrivelse 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.

Beløb i DKK mio.	Datterselskab
Egenkapital opgjort til dagsværdi	84,0
Dagsværdireguleringer i regnskabsåret	-0,4
Køb og salg i regnskabsåret	0,0

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 tilbagediskonteres. De forventede pengestrømme for den enkelte kontrakt baseres på kontraktuelle pengestrømme og observerbare markedsd-data.

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

Koncern	Indregnet værdi 2023/24	Dagsværdi 2023/24	Indregnet værdi 2022/23	Dagsværdi 2022/23
Beløb i DKK '000				
Værdipapirer	766.577	766.577	711.161	711.161
Investeringsejendomme	135.300	135.300	253.600	253.600
AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I RESULTATOPGØRELSEN	901.877	901.877	964.761	964.761
Domicilejendom	15.965	15.965	16.176	16.176
AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI OVER ANDEN TOTALINDKOMST	15.965	15.965	16.176	16.176
Andre tilgodehavender	6.546	6.546	6.088	6.088
Renteswaps	17.649	17.649	33.343	33.343
Likvider	957	957	476	476
TILGODEHAVENDER	25.152	25.152	39.907	39.907
Kreditinstitutter	329.404	329.404	405.308	405.308
Realkreditinstitutter	70.274	70.274	72.882	72.882
Anden gæld	17.400	17.400	33.900	33.900
Afledte finansielle instrumenter, ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen	1.053	1.053	151	151
FINANSIELLE FORPLIGTELSE, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I RESULTATOPGØRELSEN	418.131	418.131	512.241	512.241
Deposita	4.142	4.142	5.689	5.689
Anden gæld	7.108	7.108	8.648	8.648
Realkreditinstitutter	5.406	5.267	5.783	5.227
FINANSIELLE FORPLIGTELSE, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS	16.656	16.517	20.120	19.564

Dagsværdi og kategorier af aktiver og passiver, fortsat

	Indregnet værdi 2023/24	Dagsværdi 2023/24	Indregnet værdi 2022/23	Dagsværdi 2022/23
Moderselskab				
Beløb i DKK '000				
Værdipapirer	766.577	766.577	711.161	711.161
Investeringsejendomme	72.600	72.600	189.400	189.400
Datterselskab	83.960	83.960	86.371	86.371
AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I RESULTATOPGØRELSEN	923.137	923.137	986.932	986.932
Domicilejendom	15.965	15.965	16.176	16.176
AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI OVER ANDEN TOTALINDKOMST	15.965	15.965	16.176	16.176
Andre tilgodehavender	6.251	6.251	5.787	5.787
Renteswaps	17.649	17.649	32.859	32.859
Likvider	771	771	364	364
TILGODEHAVENDER	24.671	24.671	39.010	39.010
Kreditinstitutter	329.404	329.404	405.308	405.308
Realkreditinstitutter	40.815	40.815	43.212	43.212
Anden gæld	17.400	17.400	33.900	33.900
Afledte finansielle instrumenter, ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen	593	593	114	114
FINANSIELLE FORPLIGTELSE, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I RESULTATOPGØRELSEN	388.212	388.212	482.534	482.534
Deposita	2.153	2.153	3.730	3.730
Anden gæld	4.376	4.376	7.262	7.262
Realkreditinstitutter	5.406	5.267	5.783	5.227
FINANSIELLE FORPLIGTELSE, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS	11.935	11.796	16.775	16.219

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 2023/24. Nye og ændrede standarder med ikrafttrædelse i efterfølgende regnskabsår 2024/25 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.