

Investeringselskabet Luxor A/S

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

Delårsrapport pr. 31. december 2025

26. februar 2026

Selskabsmeddelelse nr. 3, 2025/26

Delårsrapport pr. 31. december 2025

Investeringselskabet Luxor A/S' bestyrelse har dags dato godkendt delårsrapport pr. 31. december 2025.

1. kvartal 2025/26:

- Basisindtjeningen er kr. 12,0 mio. (kr. 14,0 mio.).
- Resultat før skat er kr. 13,4 mio. (kr. 14,0 mio.).
- Kvartalets resultat før skat er kr. 1,4 mio. højere end basisindtjeningen, hvilket skyldes:
 - kr. 0,9 mio. fra dagsværdiregulering af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter.
 - kr. 0,5 mio. fra dagsværdiregulering af finansielle aktiver.

Forventet basisindtjening 2025/26:

For regnskabsåret 2025/26 forventes på nuværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 40 mio., hvilket er identisk med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 1, 2025/26 af 17. december 2025.

Reduktionen i den forventede basisindtjening i forhold til regnskabsåret 2024/25 har sammenhæng med en forventning om et lavere niveau for kursavancer og nettogevinster på ejendomskreditlån, øgede finansieringsomkostninger samt lavere omkostninger til vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver indgår ikke i basisindtjeningen og ville pr. 18. februar 2026 påvirke årets resultat før skat med kr. -0,3 mio. Beløbet er fordelt med kr. 1,4 mio. for delåret og kr. -1,7 mio., der vedrører dagsværdiregulering af renteswaps i perioden 1. januar - 18. februar 2026.

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

Delårsrapport
1. oktober – 31. december 2025

Indholdsfortegnelse

Koncernens hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning.....	9
Totalindkomstopgørelse 1. oktober - 30. december 2025	10
Balance pr. 31. december 2025	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 31. december 2025.....	14
Noter til delårsrapporten	15

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.

Koncernens 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.

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

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

Koncernens hoved- og nøgletal

1. oktober – 31. december 2025

Beløb i DKK mio.	2025/26 Q1	2024/25 Q1	2023/24 Q1	2024/25 hele året
Hovedtal				
Indtægter	25,1	26,2	26,5	112,2
Bruttoindtjening	23,7	24,2	25,2	103,3
Finansieringsomkostninger	4,5	5,1	21,6	23,0
Resultat før skat	13,4	14,0	-1,1	60,0
Resultat	10,4	10,9	-1,0	46,9
Totalindkomst	10,4	10,9	-1,0	47,1
Basisindtjening*	12,0	14,0	12,0	49,4
Langfristede aktiver	944,4	935,6	1.005,1	947,3
Kortfristede aktiver	8,0	9,3	7,4	10,3
Aktiver i alt	952,4	944,9	1.012,5	957,6
Investering i materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,0	0,0
Egenkapital	380,3	458,7	435,7	369,9
Langfristede forpligtelser	88,0	93,8	136,2	89,7
Kortfristede forpligtelser	484,1	392,4	440,6	498,0
Nøgletal				
Værdier pr. 100 kr. aktie				
Indtjening pr. aktie (kr.) (EPS)	10,41	10,89	-0,96	46,87
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kr.)	380,31	458,72	435,68	369,90
Egenkapitalforrentning i procent p.a.	11,10	9,61	-0,88	11,46
Egenkapitalandel i procent	39,93	48,55	43,03	38,63
Finansiell gearing	1,43	1,00	1,20	1,51
Aktiekapital				
Nom. aktiekapital ultimo (mio. kr.)	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal cirkulerende aktier (mio. kr.)	100,0	100,0	100,0	100,0
Fondsbørsens officielle kurs pr. 100 kr. aktie				
Laveste	690	520	540	510
Højeste	800	670	615	790
Ultimo	795	635	570	755
Omsætning på fondsbørsen, stk.	7.092	15.512	3.954	27.030
Noteret på fondsbørsen, stk.	825.000	825.000	825.000	825.000

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med nøgletalsdefinitionerne i note 35 i årsrapporten for 2024/25.
Resultat og udvandet resultat pr. aktie er i overensstemmelse med IAS 33.

* jf. note 3

Ledelsesberetning

1. oktober - 31. december 2025

Delårets basisindtjening

Koncernens basisindtjening for delåret er kr. 12 mio. (kr. 14,0 mio.).

Ændring i basisindtjeningen i forhold til 2024/25, kr. -2,0 mio., skyldes primært:

- kr. 0,5 mio. fra finansieringsindtægter
- kr. -0,9 mio. fra nettogevinst/-tab, ejendomskreditlån
- kr. -1,5 mio. som følge af øgede finansieringsomkostninger i delåret, der primært er relateret til et højere træk på Selskabets kreditfacilitet sammenlignet med første kvartal 2024/25, hvor Selskabets træk på kreditfaciliteten var lavere som følge af likviditetsgenereringen i forbindelse med salget af ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glosstrup i 2024.

Delårets basisindtjening består af indtægter fra Selskabets kerneforretning fratrukket delårets driftsomkostninger. Basisindtjeningen er opgjort som delårets regnskabsmæssige resultat før skat reguleret for dagsværdireguleringer på finansielle aktiver, renteswaps og realkreditlån.

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

Delårets resultat

Resultat før skat er kr. 13,4 mio. (kr. 14,0 mio.), og resultat efter skat er kr. 10,4 mio. (kr. 10,9 mio.).

Delårets resultat før skat er kr. 1,4 mio. højere end basisindtjeningen, hvilket skyldes:

- kr. 0,9 mio. fra dagsværdiregulering af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter
- kr. 0,5 mio. fra dagsværdiregulering af finansielle aktiver.

Ændring i delårets resultat før skat i forhold til 2024/25 er på kr. -0,6 mio., hvilket skyldes:

- kr. 0,9 mio. fra dagsværdiregulering af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter
- kr. 0,5 mio. fra dagsværdiregulering af finansielle aktiver.
- kr. -2,0 mio. fra basisindtjening

Forretningsområder

Koncernens balance udgør kr. 952,4 mio. (kr. 944,9 mio.) og er fordelt på følgende forretningsområder:

Beløb i DKK mio.	2025/26	2024/25
Ejendomskreditlån	769,5	759,8
Investerings ejendomme	136,4	135,3
Obligationer	8,9	8,7
I alt	914,8	903,8

Nedenstående indeholder en gennemgang af de enkelte forretningsområder. Finansiering og effekten af rentefafdækning omtales under afsnittene finansiering, kreditinstitutter og finansiering, realkreditinstitutter.

Ejendomskreditlån

Dagsværdien af koncernens beholdning af ejendomskreditlån er kr. 769,5 mio. (kr. 759,8 mio.), og den nominelle værdi er kr. 789,6 mio. (kr. 793,4 mio.).

Dagsværdien af koncernens beholdning af ejendomskreditlån er fordelt med kr. 715,6 mio. (kr. 698,8 mio.) i fastforrentede ejendomskreditlån og kr. 53,9 mio. (kr. 61,0 mio.) i variabelt forrentede cibor-ejendomskreditlån.

Afkast af ejendomskreditlån:

Beløb i DKK mio.	2025/26		2024/25	
Renteindtægter		17,6		17,5
Kursavancer		2,3		1,8
Andre finansieringsindtægter		0,1		0,1
Dagsværdiregulering, tilgang	0,7		0,7	
Dagsværdiregulering, indfrielse og afdrag mv.	-0,1	0,6	0,5	1,2
I alt		20,6		20,6
Direkte omkostninger, ejendomskreditlån		0,5		0,5
Nettogevinst/-tab, ejendomskreditlån:				
Konstaterede tab på ejendomskreditlån og dagsværdiregulering for kreditrisiko	-1,0		-0,1	
Indgået på afskrevne fordringer	2,6	1,6	2,7	2,6
I alt		21,7		22,7

Fastforrentede ejendomskreditlån, nom. kr. 715,1 mio. (kr. 710,4 mio.), måles i balancen til dagsværdi på grundlag af en effektiv rente på 9,00% p.a. (9,25% p.a.).

Fastforrentede ejendomskreditlån, nom. kr. 16,2 mio. (kr. 16,1 mio.), og cibor-ejendomskreditlån, nom. kr. 58,3 mio. (kr. 66,9 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. 6,2 mio. (kr. 5,7 mio.), hvilket svarer til 0,8% (0,7%) af beholdningens værdi.

Beholdningens gennemsnitlige dagsværdi af ejendomskreditlån er tkr. 365,0 (tkr. 354,2).

Den nominelle værdi af ejendomskreditlån er kr. 789,6 mio. (kr. 795,0 mio. pr. 30. september 2025). Delårets til- og afgang af ejendomskreditlån består af en tilgang på nom. kr. 35,0 mio. (kr. 34,2 mio.) og en afgang på kr. 40,4 mio. (kr. 35,8 mio.). Delårets tilgang af ejendomskreditlån er købt på baggrund af en individuel vurdering af hver enkelt sag.

Delårets indfrielsesprocent for ejendomskreditlån er 15,0% (12,9%).

Kursavancer, kr. 2,3 mio. (kr. 1,8 mio.), hidrører fra forskellen mellem anskaffelses- og indfrielseskurser på løbende afdrag og førtidige indfrielse. Delårets kursavancer er højere end det forudsatte for delåret.

For regnskabsåret forventes førtidige indfrielse på niveau med regnskabsåret 2024/25 samt en marginal højere nominal beholdning af ejendomskreditlån.

Nettogevinst/-tab fra ejendomskreditlån er positiv med kr. 1,6 mio. (kr. 2,6 mio.), hvilket er bedre end det forudsatte.

I nettogevinst/-tab på ejendomskreditlån, kr. 1,6 mio. (kr. 2,6 mio.), er der indregnet:

- konstaterede nettotab på ejendomskreditlån og tilgodehavende ydelser med kr. -1,0 mio. (kr. -0,1 mio.) inklusive regulering til imødegåelse af kreditrisiko på ejendomskreditlån og tilgodehavender, hvilket er på niveau med det forudsatte.
- indgået på afskrevne fordringer, kr. 2,6 mio. (kr. 2,7 mio.), hvilket er højere end det forudsatte.

Obligationer

Dagsværdi af koncernens obligationsbeholdning er kr. 8,9 mio., og den nominelle værdi er kr. 8,9 mio.

Afkast af obligationsbeholdningen:

Beløb i DKK mio.	2025/26	2024/25
Renteindtægter	0,1	0,1

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

Investeringsjendomme

Koncernens balance indeholder 4 (4) investeringsejendomme med en dagsværdi på kr. 136,4 mio. (kr. 135,3 mio.).

Afkast af investeringsejendomme:

Beløb i DKK mio.	2025/26	2024/25
Huslejeindtægter	2,6	2,5
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	1,0	1,5
	1,6	1,0

Udlejningsprocenten i m² er pr. 31. december 2025 ca. 90,8% (90,8%) af koncernens samlede ejendomsportefølje, der udgør ca. 20.000 m².

Koncernens investeringsejendomme opdelt på typer:

Beløb i DKK	2025/26		2024/25	
	DKK mio.	Afkastinterval	DKK mio.	Afkastinterval
Kontor/butik/bolig	25,0	7,00-7,50%	24,5	7,00-7,50%
Lager/produktion/kontor	111,4	6,25-7,50%	110,8	6,25-7,50%
I alt	136,4	6,25-7,50%	135,3	6,25-7,50%

Finansiering, kreditinstitutter

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter er kr. 452,4 mio. (kr. 358,0 mio.), der er optaget i danske kroner.

Stigningen i gæld til kreditinstitutter sammenholdt med niveauet pr. 31. december 2024 relaterer sig til salget af ejendommen Naverland 3–5, 2600 Glostrup i 2024 samt den efterfølgende udbytteudlodning på 125 mio. kr., der blev gennemført i januar 2025.

Koncernen har fastlåst renten på i alt kr. 200 mio. (kr. 250 mio.) via renteswaps i DKK med en restvarighed på op til ca. 6,5 år (jf. note 16). Delårets dagsværdiregulering af renteswaps er som følge af renteutviklingen kr. 0,4 mio. (kr. -1,3 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af renterisiko på basisindtjeningen. Den samlede dagsværdiregulering fra renteswaps med kreditinstitutter er pr. 31. december 2025 kr. 13,5 mio. (kr. 16,2 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Sikringskonto til afdækning af dagsværdi for renteswaps, kr. 13,6 mio. (kr. 16,2 mio.), er indregnet under anden gæld.

Pr. 18. februar 2026 er den samlede dagsværdi på renteswaps med kreditinstitutter kr. 11,9 mio. Dagsværdireguleringen af renteswaps for perioden 1. januar - 18. februar 2026 udgør kr. -1,6 mio.

Finansiering, realkreditlån

Dagsværdi af koncernens gæld til realkreditinstitutter er kr. 69,4 mio. (kr. 74,3 mio.).

Koncernen har fastlåst renten på kr. 29,0 mio. (kr. 31,2 mio.) via renteswaps med en restvarighed på op til 8 år (jf. note 16). Delårets dagsværdiregulering af renteswaps for realkreditlån er kr. 0,4 mio. (kr. 0,1 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af variabelt forrentede realkreditlån. Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med realkreditinstitutter er pr. 31. december 2025 kr. -0,2 mio. (kr. -1,0 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Pr. 18. februar 2026 er den samlede dagsværdi på renteswaps med realkreditinstitutter kr. -0,5 mio. Dagsværdireguleringen af renteswaps for perioden 1. januar - 18. februar 2026 udgør kr. -0,3 mio.

Pengestrøm og likviditet

Likviditet fra koncernens driftsaktivitet udgør kr. -1,0 mio. (kr. -28,4 mio.). I delårets likviditet fra koncernens driftsaktivitet er der indregnet betaling af selskabsskat med kr. 13,1 mio. (kr. 39,3 mio.).

Koncernen kan med den løbende likviditetsgenerering og de kreditfaciliteter, den råder over ultimo december 2025, gennemføre de planlagte aktiviteter for regnskabsåret.

Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter:

Beløb i DKK mio.	Ændring i parameter	31/12 2025		31/12 2024	
		Dagsværdi	Ændring af værdi	Dagsværdi	Ændring af værdi
Ejendomskreditlån	1% effektiv rente	769,5	-34,9	734,6	-34,4
Investerings ejendomme	0,5% afkastkrav	136,4	-9,3	127,1	-9,3
Obligationer	10% kursændring	8,9	-0,9	8,0	-0,9
Renteswaps	0,5% renteændring	13,3	-3,8	9,5	-4,9

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

Beskrivelse af koncernens finansielle risici og finansielle instrumenter fremgår af årsrapportens note 31.

Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning

For regnskabsåret 2025/26 forventes på nuværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 40 mio., hvilket er identisk med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 1, 2025/26 af 17. december 2025.

Reduktionen i den forventede basisindtjening i forhold til regnskabsåret 2024/25 har sammenhæng med en forventning om et lavere niveau for kursavancer og nettogevinster på ejendomskreditlån, øgede finansieringsomkostninger samt lavere omkostninger til vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver indgår ikke i basisindtjeningen og ville pr. 18. februar 2026 påvirke årets resultat før skat med kr. -0,3 mio. Beløbet er fordelt med kr. 1,4 mio. for delåret og kr. -1,7 mio., der vedrører dagsværdiregulering af renteswaps i perioden 1. januar - 18. februar 2026.

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

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

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. oktober - 31. december 2025 for Investeringselskabet Luxor A/S.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, så delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober - 31. december 2025.

Delårsrapporten er ikke revideret eller reviewet af Selskabets revisor.

København, den 26. februar 2026

Direktion:

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse:

Michael Hedegaard Lyng

Steffen Heegaard
Formand

Jens Peter Leschly Neergaard

Totalindkomstopgørelse 1. oktober - 31. december 2025

		Koncern		
Beløb i DKK '000	Note	1/10-31/12 2025	1/10-31/12 2024	1/10 2024- 30/9 2025
Finansieringsindtægter	4	20.069	19.539	78.151
Nettogeinst/-tab, ejendomskreditlån	5	1.629	2.570	8.834
Dagsværdiregulering, finansielle aktiver	6	522	1.235	12.446
Indtægter, finansielle aktiver		22.220	23.344	99.431
Huslejeindtægter		2.616	2.474	10.327
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme		0	0	1.100
Indtægter, investeringsejendomme		2.616	2.474	11.427
Andre indtægter		297	346	1.294
Indtægter i alt		25.133	26.164	112.152
Direkte omkostninger, værdipapirer		480	454	2.085
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	7	975	1.472	6.753
Bruttoindtjening i alt		23.678	24.238	103.314
Finansieringsomkostninger	8	4.504	5.146	23.022
Resultat efter finansieringsomkostninger		19.174	19.092	80.292
Andre eksterne omkostninger		2.043	1.642	6.032
Personaleomkostninger	9	3.721	3.409	14.014
Afskrivninger		49	60	239
Administrationsomkostninger		5.813	5.111	20.285
Resultat før skat		13.361	13.981	60.007
Skat af periodens resultat	10	2.951	3.092	13.135
PERIODENS RESULTAT		10.410	10.889	46.872
Poster, der ikke kan reklassificeres i resultat-opgørelsen:				
Domicilejendom, der måles til omvurderet værdi via anden totalindkomst		9	9	286
Skat af periodens totalindkomst		2	2	63
PERIODENS TOTALINDKOMST		10.417	10.896	47.095
Resultat pr. aktie for A- & B-aktier (EPS) i kr.		10,4	10,9	46,9
Resultat pr. aktie for A- & B-aktier (EPS) i kr. (udvandet værdi)		10,4	10,9	46,9

Balance pr. 31. december 2025

AKTIVER		Koncern		
Beløb i DKK '000	Note	31/12 2025	31/12 2024	30/9 2025
Domicilejendom		15.964	15.914	16.005
Driftsmateriel og inventar		175	203	182
Materielle anlægsaktiver		16.139	16.117	16.187
Investerings ejendomme		136.400	135.300	136.400
Investerings ejendomme		136.400	135.300	136.400
Værdipapirer	11	778.354	768.493	781.810
Renteswaps	16	13.482	15.644	12.903
Finansielle anlægsaktiver		791.836	784.137	794.713
Langfristede aktiver		944.375	935.554	947.300
Ejendom til videresalg		0	321	0
Andre tilgodehavender		6.880	7.443	7.880
Renteswaps	16	44	547	308
Periodeafgrænsningsposter		574	446	826
Tilgodehavender		7.498	8.436	9.014
Likvide beholdninger	12	547	544	1.333
Kortfristede aktiver		8.045	9.301	10.347
AKTIVER		952.420	944.855	957.647

Balance pr. 31. december 2025

PASSIVER		Koncern		
Beløb i DKK '000	Note	31/12 2025	31/12 2024	30/9 2025
Aktiekapital		100.000	100.000	100.000
Foreslået udbytte		50.000	125.000	50.000
Andre reserver, domicilejendom		5.027	4.860	5.034
Overført overskud		225.279	228.858	214.862
Egenkapital		380.306	458.718	369.896
Udskudt skat	10	22.388	22.263	22.384
Realkreditinstitut	13	64.502	69.555	65.790
Renteswaps	16	195	1.000	586
Anden gæld		938	969	929
Langfristede forpligtelser		88.023	93.787	89.689
Realkreditinstitut	13	5.076	4.896	5.062
Kreditinstitut	14	452.440	358.040	457.109
Deposita		4.157	4.117	4.201
Selskabsskat	10	2.947	3.108	13.085
Anden gæld		19.024	21.728	18.102
Periodeafgrænsningsposter		447	461	503
Kortfristede forpligtelser		484.091	392.350	498.062
Forpligtelser		572.114	486.137	587.751
PASSIVER		952.420	944.855	957.647

Note 15 Finansiell gearing

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

Note 18 Nærtstående parter

Note 19 Sikkerhedsstillelse, eventualforpligtelser, kautions- og andre garantiforpligtelser

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 2024	17.500	82.500	217.962	4.867	125.000	447.829
Periodens resultat	0	0	10.889	0	0	10.889
Anden totalindkomst	0	0	7	0	0	7
Periodens totalindkomst, i alt	0	0	10.896	0	0	10.896
Periodens reserve for opskrivning	0	0	0	-7	0	-7
Egenkapital A- og B-aktier						
31. december 2024	17.500	82.500	228.858	4.860	125.000	458.718
Egenkapital A- og B-aktier						
1. oktober 2025	17.500	82.500	214.862	5.034	50.000	369.896
Periodens resultat	0	0	10.410	0	0	10.410
Anden totalindkomst	0	0	7	0	0	7
Periodens totalindkomst i alt	0	0	10.417	0	0	10.417
Periodens reserve for opskrivning	0	0	0	-7	0	-7
Egenkapital A- og B-aktier						
31. december 2025	17.500	82.500	225.279	5.027	50.000	380.306

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 regnskabsperioden. Selskabet har ingen beholdning af egne aktier.

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

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 31. december 2025

Pengestrømme fra driftsaktivitet	Koncern	
Beløb i DKK '000	2025/26	2024/25
Modtagne renter fra ejendoms kredittlån	17.724	17.670
Realiserede kursgevinster	2.308	1.848
Andre finansieringsindbetalinger	57	69
Andre indtægter	297	346
Huslejeindbetalinger	3.035	2.832
Renteudbetalinger	-5.226	-3.774
Driftsomkostninger og øvrige udbetalinger	-6.113	-8.007
Selskabsskat	-13.085	-39.346
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-1.003	-28.362
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		
Ejendoms kredittlån, tilgang	-36.142	-34.224
Ejendoms kredittlåns- og obligationsafgang	41.929	35.999
Ejendom til videresalg	0	-42
Deposita, indbetalinger	23	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	5.810	1.733
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Afdrag/låntagning, kreditinstitut	-4.669	28.636
Afdrag, realkreditinstitut	-1.257	-1.195
Sikringskonto, renteswaps	400	-1.200
Deposita, udbetalinger	-67	-25
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-5.593	26.216
Nettoforskydning i likviditet	-786	-413
Likvider, primo	1.333	957
Likvider ultimo	547	544

Noter til delårsrapporten

1. Segmentoplysninger

Koncern 2025/26 Beløb i DKK '000	Ejendoms- kreditlån	Investerings- ejendomme	Obligationer	Øvrige	I alt
Indtægter (realiserede)	21.619	2.616	79	297	24.611
Dagsværdiregulering	550	0	-28	0	522
Indtægter i alt	22.169	2.616	51	297	25.133
Bruttoindtjening	21.689	1.641	51	297	23.678
Aktiver	789.382	136.640	8.975	17.423	952.420
Anlægsinvesteringer	34.937	0	1.205	0	36.142
Forpligtelser (segmenter)	466.040	90.139	0	6.179	562.358

Koncern 2024/25 Beløb i DKK '000	Ejendoms- kreditlån	Investerings- ejendomme	Obligationer	Øvrige	I alt
Indtægter (realiserede)	22.024	2.474	85	346	24.929
Dagsværdiregulering	1.242	0	-7	0	1.235
Indtægter i alt	23.266	2.474	78	346	26.164
Bruttoindtjening	22.812	1.002	78	346	24.238
Aktiver	783.286	135.591	8.734	17.244	944.855
Anlægsinvesteringer	34.224	0	0	0	34.224
Forpligtelser (segmenter)	374.146	95.660	0	6.265	476.071

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. 6.171 (tkr. 5.672), jf. note 11. Der er i regnskabsåret foretaget dagsværdiregulering for kreditrisiko for ejendomskreditlån og tilgodehavende ydelser med tkr. -463 (tkr. 1.656), 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.

Bruttoindtjening i segmentoplysningerne afstemt til koncernens delårsresultat:

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2025/26	2024/25
Bruttoindtjening	23.678	24.238
Finansieringsomkostninger	4.504	5.146
Andre eksterne omkostninger	2.043	1.642
Personaleomkostninger	3.721	3.409
Afskrivninger	49	60
Resultat før skat	13.361	13.981

Note 1, fortsat

Forpligtelser i segmentoplysningerne afstemt til koncerntotalerne:

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2025/26	2024/25
Forpligtelser, segmenter	562.358	476.071
Anden gæld	6.362	6.497
Selskabsskat	2.947	3.108
Periodeafgrænsning	447	461
Forpligtelser	572.114	486.137

2. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten for perioden 1. oktober – 31. december 2025 og regnskabstal for delåret 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 Interim Financial Reporting som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Den finansielle del af delårsrapporten følger bestemmelserne i IAS 34 for sammendrag af delårsregnskaber.

Den anvendte regnskabspraksis og præsentation er uændret i forhold til det aflagte koncern- og årsregnskab pr. 30. september 2025.

Koncern- og årsregnskabet for 2024/25 indeholder en fuld beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Der henvises til note 2 Anvendt regnskabspraksis og note 34 Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft i årsrapporten pr. 30. september 2025.

3. Opgørelse af basisindtjening

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2025/26	2024/25
Finansieringsindtægter	20.069	19.539
Huslejeindtægter	2.616	2.474
Andre indtægter	297	346
Nettogeinst/-tab, ejendomskreditlån	1.629	2.570
Direkte omkostninger, værdipapirer	480	454
Direkte omkostninger, ejendomme	975	1.472
Finansieringsomkostninger	5.360	3.900
Andre eksterne omkostninger	2.043	1.642
Personaleomkostninger	3.721	3.409
Afskrivninger	49	60
Basisindtjening	11.983	13.992

4. Finansieringsindtægter

Ejendomskreditlån, renter	17.625	17.537
Ejendomskreditlån, kursavancer	2.308	1.848
Obligationer, renter	79	85
Andre finansieringsindtægter	57	69
	20.069	19.539

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2025/26	2024/25
5. Nettogevinst/-tab, ejendomskreditlån		
Konstaterede nettotab på ejendomskreditlån og tilgodehavende ydelser	543	1.689
Dagsværdiregulering for kreditrisiko, ejendomskreditlån og ydelser	-463	1.656
Hensættelse til tab på ejendom til videresalg	0	121
	-1.006	-154
Indgået på afskrevne fordringer	2.635	2.724
	1.629	2.570
6. Dagsværdiregulering, finansielle aktiver		
Dagsværdiregulering, tilgang ejendomskreditlån	671	732
Dagsværdiregulering, indfrielse og afdrag mv., ejendomskreditlån	-121	510
Dagsværdiregulering, obligationer	-28	-7
	522	1.235
7. Direkte omkostninger, investeringsejendomme		
Ejendomsskatter	299	269
Forsikringer	23	27
Afholdte vedligeholdelsesomkostninger	528	1.067
Øvrige omkostninger	125	109
	975	1.472
8. Finansieringsomkostninger		
Kreditinstitutter	5.540	5.152
Renteswaps, kreditinstitut	-688	-1.786
Renteswaps, kreditinstitut, dagsværdiregulering	-446	1.335
	4.406	4.701
Realkreditinstitut	430	555
Renteswaps, realkreditinstitut	69	-30
Realkreditinstitut, dagsværdiregulering	-19	-37
Renteswaps, realkreditinstitut, dagsværdiregulering	-391	-52
Andre renteomkostninger	9	7
Renter, SKAT	0	2
	4.504	5.146
9. Personaleomkostninger		
Bestyrelse, vederlag	200	200
Gager og lønninger	3.134	2.877
Bidragbaseret pension	364	313
Andre omkostninger til social sikring	23	19
Personaleomkostninger	3.521	3.209
Personaleomkostninger, i alt	3.721	3.409
Gennemsnitligt antal medarbejdere	10	10

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

Vederlag og pension i moderselskab til direktionen, der har væsentlig indflydelse på moderselskabets risikoprofil, er kr. 1,0 mio.

10. Selskabsskat

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2025/26	2024/25
Skat af periodens ordinære resultat:		
Beregnet skat 22% af periodens resultat før skat	2.939	3.076
Ikke-skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer mv.	12	16
	2.951	3.092
Effektiv skatteprocent	22,09%	22,12%
Udskudt skat:		
Skatteaktiv 1. oktober 2025	247	218
Ændring af udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	2	27
Skatteaktiv 31. december 2025	249	245
Udskudt skat 1. oktober 2025	22.631	22.497
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	6	11
Udskudt skat 31. december 2025	22.637	22.508
Udskudt skat 31. december 2025, i alt	22.388	22.263
Værdi af den udskudte skat:		
Investerings ejendomme	19.944	19.812
Domicilejendom	1.418	1.371
Finansielle anlægsaktiver, dagsværdiregulering for realkreditinstitut og kreditinstitutter mv.	1.026	1.080
Udskudt skat	22.388	22.263

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

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2025/26	2024/25
Skyldig selskabsskat:		
Skyldig selskabsskat 1. oktober	13.085	39.347
Betalt skat og acontoskat	13.085	39.347
Selskabsskat	2.947	3.108
Skyldig selskabsskat 31. december 2025	2.947	3.108

Skattemæssige forhold:

Mere end 15% af Selskabets regnskabsmæssige aktiver har i løbet af regnskabsåret gennemsnitligt været placeret i andre aktiver end værdipapirer m.v. Investeringselskabet Luxor A/S er derfor ikke omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 19 pr. 31. december 2025.

11. Værdipapirer

Værdipapirer pr. 31 december 2025	Ejendoms- kreditlån	Obligationer	I alt
Samlet kostpris	770.447	8.624	779.071
Dagsværdiregulering	5.191	263	5.454
Dagsværdiregulering, kreditrisiko	-6.171	0	-6.171
Dagsværdi	769.467	8.887	778.354

Værdipapirer pr. 31 december 2024	Ejendoms- kreditlån	Obligationer	I alt
Samlet kostpris	772.091	8.353	780.444
Dagsværdiregulering	-6.576	297	-6.279
Dagsværdiregulering, kreditrisiko	-5.672	0	-5.672
Dagsværdi	759.843	8.650	768.493

Ved værdiansættelse til dagsværdi er ingen opsigelige ejendomskreditlån optaget til højere værdi end pålydende eller minimumindfrielseskursen. Forskel i dagsværdi og nominel værdi er tkr. 20.106 (tkr. 33.541), heraf vedrører tkr. 6.171 (tkr. 5.672) dagsværdiregulering for kreditrisiko.

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

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2025/26	2024/25
Beholdning af ejendomskreditlån pr. 31. december 2025:		
Ejendomskreditlån, antal stk.	2.125	2.161
Ejendomskreditlån fordelt på nominel værdi:		
Fastforrentede ejendomskreditlån:		
Målt til dagsværdi på grundlag af en gennemsnitlig effektiv rente på 9,00% p.a. (9,25% p.a.)	715.110	710.431
Målt til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til kostpris	16.148	16.052
Fastforrentede ejendomskreditlån, i alt	731.258	726.483
Cibor-ejendomskreditlån målt til dagsværdi svarende til ejendomskreditlånenes kostpris	58.315	66.901
Ejendomskreditlån fordelt på nominel værdi	789.573	793.384

12. Likvider

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2025/26	2024/25
Kontanter og bankindeståender	547	544

13. Realkreditinstitutter

	Koncern	
	2025/26	2024/25
Beløb i DKK '000		
Kontantlånsrestgæld	75.219	80.185
Dagsværdi af obligationsrestgæld	69.420	74.294
Værdiansættelse af gæld til realkreditinstitutter:		
Investerings ejendomme, dagsværdi	64.692	69.145
Domicilejendom, amortiseret kostpris	4.886	5.306
	69.578	74.451

Specifikation af gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom:

Langfristede forpligtelser	64.502	69.555
Kortfristede forpligtelser	5.076	4.896
	69.578	74.451

14. Kreditinstitutter

Dagsværdi af lån (DKK), kreditinstitutter	452.440	358.040
---	---------	---------

15. Finansiell gearing

Kreditinstitutter	452.440	358.040
Realkreditinstitutter	69.578	74.451
Anden gæld	19.962	22.697
Selskabsskat	2.947	3.108
Likvider	-547	-544
	544.380	457.752
Egenkapital	380.306	458.718
Finansiell gearing	1,43	1,00

16. Renteswaps

Koncernen har indgået renteswaps til afdækning af renterisici på variabelt forrentede realkreditlån med en kontraktmæssig værdi på nom. kr. 29,0 mio. (kr. 31,2 mio.) og kreditinstitut med en kontraktmæssig værdi på kr. 200,0 mio. (kr. 250,0 mio.). De indgåede renteswaps kan ikke indregnes som regnskabsmæssig sikring.

Renteswaps, realkreditinstitutter	Kontraktmæssig værdi DKK mio.	Restløbetid	Dagsværdi DKK '000	Værdiregulering i resultatopgørelsen DKK '000
31. december 2025:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	2,3	31.12.2027	-52	17
Renteswaps cibor, 3 måneder	11,0	31.12.2032	-91	142
Renteswaps cibor, 3 måneder	15,7	31.12.2033	-52	232
			-195	391

Note 16, fortsat

Renteswaps, kreditinstitutter	Kontrakt- mæssig værdi DKK mio.	Restløbetid	Dagsværdi DKK '000	Værdiregulering i resultat- opgørelsen DKK '000
31. december 2025:				
Renteswap	25,0	26.06.2026	44	-66
Renteswap	50,0	26.06.2027	675	-55
Renteswap	25,0	25.01.2028	542	5
Renteswap	25,0	22.03.2029	1.376	31
Renteswap	25,0	07.07.2030	2.920	83
Renteswap	50,0	09.07.2032	7.969	448
			13.526	446

Sikringskonto	Koncern	
Beløb i DKK '000	2025/26	2024/25
Sikringskonto, dagsværdi af renteswaps (anden gæld, kortfristet)	13.600	16.200

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

Klassifikation af finansielle instrumenter i dagsværdihierarkiet:

- 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.

De anvendte metoder og forudsætninger for opgørelse af dagsværdi for de finansielle instrumenter er uændrede i forhold til den seneste årsrapport, hvortil der henvises.

Klassifikationen af aktiver og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

Koncern pr. 31. december 2025	Noterede priser (niveau 1)	Observerbare in- put (niveau 2)	Ikke-observerbare input (niveau 3)	I alt
Beløb i DKK '000				
Aktiver				
Ejendomskreditlån	0	0	769.467	769.467
Obligationer	8.887	0	0	8.887
Investerings ejendomme	0	0	136.400	136.400
Domicilejendom	0	0	15.964	15.964
Renteswaps	0	13.526	0	13.526
Andre aktiver	547	6.049	0	6.596
Aktiver i alt for dagsværdihierarki	9.434	19.575	921.831	950.840
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	517.132	0	517.132
Anden gæld	0	13.600	0	13.600
Renteswaps	0	195	0	195
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	0	530.927	0	530.927

18. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

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

I delåret har der ikke været transaktioner med nærtstående parter ud over betaling af koncernens selskabsskat som følge af sambeskatningen.

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.

I delåret har der ikke været gennemført transaktioner med bestyrelse og direktion.

Dattervirksomhed:

Herudover består nærtstående parter af dattervirksomheden DI-Ejendoms Invest A/S, København. Moderselskabets mellemværender med dattervirksomheder pr. 31. december 2025 fremgår af balancen. Mellemværender med dattervirksomheder vedrører almindelige forretningsmellemværender og forrentes.

Derudover er der pr. 31. december 2025 ingen udeståender med nærtstående parter.

19. Sikkerhedsstillelse, eventualforpligtelser, kautions- og andre garantiforpligtelser

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2025/26	2024/25
Koncernen har til sikkerhed for engagement med kreditinstitut stillet følgende:		
Ejendomskreditlån til dagsværdi	769.467	759.843
Påløbne renter på ejendomskreditlån	5.088	4.987
Likvider	390	349
Koncernen har til sikkerhed for engagementer med realkreditinstitut stillet følgende:		
Gæld til realkreditinstitut er sikret ved pant i investeringsejendomme og domicilejendom		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme	136.400	135.300
Regnskabsmæssig værdi af pantsat domicilejendom	15.964	15.914
Moderselskabet har modtaget kontant sikkerhed for positive renteswaps	13.600	16.200
Eventualforpligtelser:		
Koncernens momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomskøb og vedligeholdelse	856	747

Note 19, fortsat

Kautionsforpligtelse og selvskyldnerkaution

Investeringselskabet Luxor A/S har afgivet en kautionsforpligtelse for datterselskabet DI-Ejendoms Invest A/S' gæld til realkreditinstitut, kr. 26,8 mio.

Investeringselskabet Luxor A/S har stillet en selvskyldnerkaution for DI-Ejendoms Invest A/S, kr. 0,1 mio.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv., hvor Neralda Holding ApS er administrationsselskab. Koncernens selskaber hæfter desuden solidarisk for danske kildeskatter. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatten og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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