

Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022
(Selskabets 49. regnskabsår)

Investeringselskabet Luxor A/S

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSESPÅTEGNING	1
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	2
BERETNING FOR INVESTERINGSSKABET LUXOR A/S	6
Selskabsoplysninger	6
Koncernens hoved- og nøgletal	7
Årets basisindtjening	8
Årets resultat	8
Regnskabsårets 4. kvartal 2022	8
Forretningsområder	8
Pantebreve	9
Investeringsejendomme	10
Finansiering, kreditinstitutter	12
Realkreditlån	12
Pengestrøm og likviditet	12
Risikofaktorer	13
Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer	13
Usikkerhed ved indregning og måling	13
Udbytte	13
Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsårets afslutning	13
Forvalter af alternativ investeringsfond	14
Redegørelse for samfundsansvar	14
Miljø- og klimapåvirkning	14
Sociale forhold og medarbejderforhold	14
Menneskerettigheder	14
Antikorruption og bestikkelse	15
Kapitalforhold	15
Change of control	15
God selskabsledelse	15
Bestyrelsens redegørelse for interne kontroller og risikostyring i regnskabsaflæggelsesprocessen	16
Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv	16
Aftale mellem selskabet og ledelsen	18
Udsendte selskabsmeddelelser i 2021/22	18
Afholdte bestyrelsesmøder i 2021/22	18
Finanskalender for regnskabsåret 2022/23	18
TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022	19
BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022	20
EGENKAPITALOPGØRELSE	22
PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022	23
INDHOLDSFORTEGNELSE TIL NOTER	24

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. december 2022

Direktion

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse

Steffen Heegaard

Casper Moltke
Formand

Michael Hedegaard Lyng

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til aktionærene i Investeringsselskabet Luxor A/S

Revisionspåtegning på regnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2021 – 30. september 2022 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vores konklusion er konsistent med vores revisionsprotokollat til bestyrelsen.

Hvad har vi revideret

Investeringsselskabet Luxor A/S's koncernregnskab og årsregnskab for regnskabsåret 1. oktober 2021 – 30. september 2022 omfatter totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi udførte vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision (ISA) 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 regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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 overensstemmelse med disse krav og IESBA Code.

Efter vores bedste overbevisning er der ikke udført forbudte ikke-revisionsydelser som omhandlet i artikel 5, stk. 1, i forordning (EU) nr. 537/2014.

Valg

Vi blev første gang valgt som revisor for Investeringsselskabet Luxor A/S den 2. februar 1996 for regnskabsåret 1. oktober 1995 – 30. september 1996. Vi er genvalgt årligt ved generalforsamlingsbeslutning i en samlet sammenhængende opgaveperiode på 27 år frem til og med regnskabsåret 1. oktober 2021 – 30. september 2022.

Centrale forhold ved revisionen

Centrale forhold ved revisionen er de forhold, der efter vores faglige vurdering var mest betydelige ved vores revision af regnskabet for 2021/22. Disse forhold blev behandlet som led i vores revision af regnskabet som helhed og udformningen af vores konklusion herom. Vi afgiver ikke nogen særskilt konklusion om disse forhold.

Centralt forhold ved revisionen	Hvordan vi har behandlet det centrale forhold ved revisionen
<p>Værdiansættelse af pantebreve Koncernen ejer en portefølje af pantebreve, som måles til dagsværdi.</p> <p>Koncernens pantebreve udgør TDKK 696.102 pr. 30. september 2022, hvori der er indeholdt en negativ regulering for kreditrisiko på nødlidende pantebreve på TDKK 12.790.</p> <p>Pantebreve måles til dagsværdi, som fastsættes på baggrund af et afkastkrav på pantebrevsporteføljen, samt fastsættelse af nødvendige korrektioner til den opgjorte dagsværdi for nødlidende pantebreve (pantebreve i restance), hvor den yderligere kreditrisiko ikke er afspejlet i afkastkravet på porteføljen.</p> <p>Vi fokuserede på værdiansættelse af pantebreve, fordi opgørelsen er kompleks og fastlæggelse af forudsætningen om afkastkrav på porteføljen indebærer høj grad af subjektivitet. Der henvises til note 16 og 31.</p>	<p>Vi vurderede den af ledelsen anvendte metode til måling af dagsværdien af pantebreve bl.a. baseret på vores viden om pantebrevsmarkedet.</p> <p>Vi vurderede og udfordrede det fastsatte afkastkrav ved at sammenholde med markededata.</p> <p>Vi gennemgik ledelsens proces for identifikation af pantebreve i restance, værdiansættelse af underliggende sikkerheder og opgørelse af nødvendige korrektioner for nødlidende pantebreve.</p> <p>Vi testede på stikprøvebasis opgørelsen af dagsværdier samt negativ regulering for kreditrisiko, som ikke er afspejlet i den effektive rente på porteføljen.</p>

Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

Koncernens investeringsejendomme udgør TDKK 256.400 pr. 30. september 2022.

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

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

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

Der henvises til note 14 og 32.

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 ISA og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med ISA 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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 blandt andet 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 dette 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 regnskabet 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.

Erklæring om overholdelse af ESEF-forordningen

Som et led i revisionen af regnskabet for Investeringsselskabet Luxor A/S har vi udført handlinger med henblik på at udtrykke en konklusion om, hvorvidt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 – 30. september 2022, med filnavnet 213800RPOLXUUMNKIM33-2022-09-30-da.zip, 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 og iXBRL-opmærkning af koncernregnskabet hovedopgørelser.

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 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,
- 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 1. oktober 2021 – 30. september 2022, med filnavnet 213800RPOLXUUMNKIM33-2022-09-30-da.zip, i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med ESEF-forordningen.

København, den 15. december 2022
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Torben Jensen
statsautoriseret revisor
mne18651

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

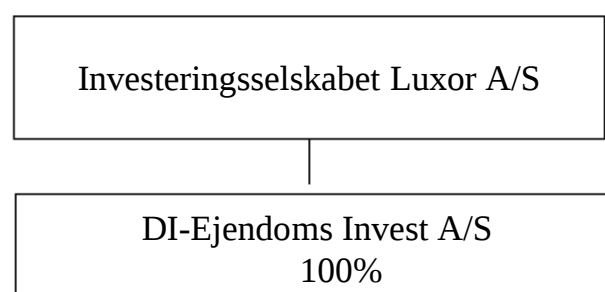
BERETNING FOR INVESTERINGSSKABET LUXOR A/S**Selskabsoplysninger****Forretning og strategi**

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

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

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

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

Koncernoversigt

E-mail: luxor@luxor.dk

Hjemmeside: www.luxor.dk

Hjemsted: København, Danmark

Bestyrelse

Casper Moltke, formand

Steffen Heegaard

Michael Hedegaard Lyng

Direktion

Jannik Rolf Larsen, adm. direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Strandvejen 44, 2900 Hellerup.

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 26. januar 2023 kl. 15.00 hos 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 15. december 2022.

Koncernens hoved- og nøgletalOKTOBER - SEPTEMBER

<u>Millioner kroner</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>4. kvrt. 2021/22</u>	<u>4. kvrt. 2020/21</u>
<u>Hovedtal</u>							
Indtægter.....	121,3	105,2	85,9	81,6	69,3	-1,4	26,1
Bruttoindtjening.....	114,6	99,0	75,7	69,0	61,6	-3,7	24,3
Resultat før skat.....	137,7	77,1	46,3	19,7	29,6	3,8	18,9
Resultat.....	107,8	59,4	36,0	15,3	23,3	2,6	14,6
Totalindkomst.....	112,7	59,4	36,0	15,3	23,3	7,5	14,6
Basisindtjening.....	52,4	57,6	42,4	29,0	27,1	12,1	13,7
Langfristede aktiver.....	1.001,7	919,3	894,9	890,5	847,1	1.001,7	919,3
Kortfristede aktiver.....	17,3	17,4	17,5	17,8	20,0	17,3	17,4
Aktiver i alt.....	1.019,0	936,7	912,4	908,3	867,1	1.019,0	936,7
Investering i materielle anlægsaktiver...	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0
Egenkapital.....	456,0	393,3	358,9	345,8	353,6	456,0	393,3
Langfristede forpligtelser.....	112,6	118,7	125,4	116,8	72,7	112,6	118,7
Kortfristede forpligtelser.....	450,4	424,7	428,1	445,7	440,8	450,4	424,7
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	50,0	50,0	25,0	23,0	23,0	50,0	50,0
Resultat til analyseformål							
Resultat (efter skat).....	<u>107,8</u>	<u>59,4</u>	<u>36,0</u>	<u>15,3</u>	<u>23,3</u>	<u>2,6</u>	<u>14,6</u>
<u>Nøgletal</u>							
<u>Værdier pr. 100 kr. aktie</u>							
Indtjening pr. aktie (kr.) (EPS).....	107,78	59,42	36,03	15,26	23,32	2,61	14,63
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kr.)..	455,99	393,28	358,86	345,83	353,57	455,99	393,28
Egenkapitalforrentning i procent p.a.	25,38	15,80	10,22	4,36	6,61	2,30	15,17
Egenkapitalandel i procent.....	44,75	41,99	39,33	38,07	40,77	44,75	41,99
Finansiell gearing.....	1,10	1,25	1,41	1,50	1,37	1,10	1,25
Udbytte pr. aktie (kr.)*.....	50,00	50,00	25,00	23,00	23,00	50,00	50,00
<u>Aktiekapital</u>							
Nom. aktiekapital ultimo (mio. kr.).....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal cirkulerende aktier (mio. kr.).....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fondsbørsens officielle kurs pr. 100 kr. aktie							
Laveste.....	560	424	334	402	405	735	545
Højeste.....	935	590	484	555	460	925	590
Ultimo.....	880	560	434	416	426	880	560
Omsætning på fondsbørsen, stk.....	24.826	21.273	14.057	11.104	13.249	3.800	2.428
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.

* Beregnet på baggrund af forslag til udlodning af udbytte.

Årets basisindtjening

Koncernens basisindtjening for regnskabsåret 2021/22 er kr. 52,4 mio. (kr. 57,6 mio.), hvilket er på niveau med den seneste udmelding om en basisindtjening i niveauet kr. 52,0 mio. i selskabsmeddelelse nr. 1, 2022/23 af 14. november 2022.

Basisindtjeningen på kr. 52,4 mio. er højere end det oprindeligt forventede niveau for basisindtjening i årsrapporten for 2020/21, som var i niveauet kr. 42,0 mio. Den højere basisindtjening skyldes primært:

- kr. 6,8 mio. fra forøgede finansieringsindtægter
- kr. 3,6 mio. fra et bedre forløb for nettotab/-gevinst på pantebreve

Basisindtjeningen er opgjort som årets resultat før skat reguleret for dagsværdireguleringer på finansielle aktiver, renteswaps og realkreditlån.

Årets basisindtjening har ikke været væsentligt påvirket af Covid-19 eller krigen i Ukraine.

Årets resultat

Årets resultat før skat er kr. 137,7 mio. (kr. 77,0 mio.), og efter indregning af årets skat på kr. 29,9 mio. (kr. 17,6 mio.) er årets resultat efter skat kr. 107,8 mio. (kr. 59,4 mio.).

Årets resultat før skat er kr. 85,3 mio. højere end basisindtjeningen, hvilket primært skyldes:

- kr. -26,1 mio. fra dagsværdireguleringer af pantebreve primært som følge af, at den effektive rente til værdiansættelse af de fastforrentede pantebreve er justeret fra 8,25% til 9,00%
- kr. 55,7 mio. fra dagsværdireguleringer af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter samt omkostninger til optagelse af realkreditlån
- kr. 55,3 mio. fra dagsværdireguleringer af koncernens investeringsejendomme

Regnskabsårets 4. kvartal 2022

Koncernens basisindtjening for regnskabsårets 4. kvartal 2022 er kr. 12,1 mio. (kr. 13,7 mio.), og resultat før skat er kr. 3,8 mio. (kr. 18,9 mio.).

Kvartalets resultat før skat er kr. 8,3 mio. lavere end basisindtjeningen, hvilket skyldes:

- kr. -25,5 mio. fra dagsværdireguleringer af pantebreve primært som følge af, at den effektive rente til værdiansættelse af de fastforrentede pantebreve er justeret fra 8,25% til 9,00%
- kr. 16,3 mio. fra dagsværdiregulering af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter
- kr. 0,9 mio. fra dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Forretningsområder

Koncernens balance, kr. 1.019,0 mio. (kr. 936,7 mio.), omfatter følgende forretningsområder.:

	<u>2021/22</u> <u>mio. kr.</u>	<u>2020/21</u> <u>mio. kr.</u>
Pantebreve.....	696,1	698,4
Investeringsejendomme	<u>256,4</u>	<u>201,1</u>
I alt	<u>952,5</u>	<u>899,5</u>

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

Pantebreve

Dagsværdi af koncernens pantebrevsbeholdning er kr. 696,1 mio. (kr. 698,4 mio.), og den nominelle værdi er kr. 754,0 mio. (kr. 737,2 mio.).

Dagsværdien af koncernens pantebrevsbeholdning er fordelt med kr. 599,3 mio. (kr. 578,6 mio.) i fastforrentede pantebreve og kr. 96,8 mio. (kr. 119,8 mio.) i variabelt forrentede cibor-pantebreve.

Det samlede afkast af pantebrevsbeholdningen for regnskabsåret er som følger:

	2021/22 mio. kr.	2020/21 mio. kr.
Renteindtægter	59,0	57,1
Kursavancer	12,4	12,3
Andre finansieringsindtægter.....	0,6	0,4
Dagsværdiregulering, tilgang.....	1,0	0,7
Dagsværdiregulering, indfrielse og afdrag mv.	-1,7	-2,5
Dagsværdiregulering ved ændring af den effektive rente fra 8,25% til 9,0%	-25,5	0
	45,8	68,0
Direkte omkostninger, pantebreve	1,9	2,1
Nettotab/-gevinst, pantebreve:		
Konstaterede tab på pantebreve og dagsværdiregulering for kreditrisiko	-4,5	-3,0
Indgået på tidligere afskrevne fordringer	9,5	12,0
	5,0	9,0
	48,9	74,9

Fastforrentede pantebreve, nom. kr. 625,2 mio. (nom. kr. 576,3 mio.), måles i balancen til dagsværdi på grundlag af en effektiv rente på 9,00% p.a. (8,25% p.a.).

Fastforrentede pantebreve, nom. kr. 20,9 mio. (nom. kr. 26,0 mio.), og cibor-pantebreve, nom. kr. 107,9 mio. (nom. kr. 134,9 mio.), måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til pantebrevenes kostpris.

Ved værdiansættelsen af pantebrevsporteføljen til dagsværdi er der fratrukket regulering for kreditrisiko kr. 12,8 mio. (kr. 11,5 mio.), hvilket svarer til 1,8% (1,6%) af beholdningen.

Beholdningens gennemsnitlige dagsværdi pr. pantebrev er tkr. 329,1 (tkr. 324,2).

Pantebrevsbeholdningens nominelle værdi er kr. 754,0 mio. (kr. 737,2 mio.). Regnskabsårets til- og afgang af pantebreve består af en tilgang på nom. kr. 172,5 mio. (kr. 183,8 mio.) og afgang på kr. 155,7 mio. (kr. 184,5 mio.). Regnskabsårets tilgang af pantebreve består primært af enkeltstående pantebreve købt på baggrund af en individuel vurdering.

Indfrielsesprocenten for pantebreve i regnskabsåret 2021/22 er 16,2% (19,9%).

Kursavancer fra indfrie pantebreve er kr. 12,4 mio. (kr. 12,3 mio.), hvilket er højere end forudsat. De højere kursavancer hidrører fra sammensætningen af anskaffelseskurserne for de indfrie pantebreve samt en højere førtidig indfrielsesprocent på porteføljen end forudsat.

Koncernen forventer for det kommende regnskabsår lavere førtidige indfrielse og kursavancer under hensyntagen til den nuværende makroøkonomiske udvikling samt en pantebrevsbeholdning på niveau med 30. september 2022.

Nettotab/-gevinst fra pantebreve er positiv med kr. 5,0 mio. (kr. 9,0 mio.), hvilket er bedre end forudsat.

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

- konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med kr. 4,5 mio. (kr. 3,0 mio.) inklusiv regulering til imødegåelse af kreditrisiko på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser
- indgået på tidligere afskrevne fordringer med kr. 9,5 mio. (kr. 12,0 mio.).

Pantebrevsbeholdningen er fordelt på følgende ejendomstyper:

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Enfamiliehuse	68,90%	63,00%
Ejerlejligheder.....	4,41%	5,21%
Andelsboliger.....	4,42%	4,55%
Sommerhuse.....	5,40%	5,88%
Nedlagte landbrug.....	2,32%	2,84%
Beboelse og erhverv.....	3,42%	3,43%
Landbrug.....	1,40%	1,88%
Udlejningsejendomme	8,39%	11,39%
Handel og industri.....	0,72%	0,86%
Andre.....	<u>0,62%</u>	<u>0,96%</u>
I alt	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Den gennemsnitlige restløbetid på pantebrevsbeholdningen før ekstraordinære afdrag og førtidige indfrielse er ca. 9,25 år (9,5 år).

Investeringsejendomme

Koncernens balance indeholder 5 (5) udlejningsejendomme med en dagsværdi på kr. 256,4 mio. (kr. 201,1 mio.).

Afkast på investeringsejendomme for regnskabsåret er som følger:

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<u>mio. kr.</u>	<u>mio. kr.</u>
Husleje.....	12,8	15,8
Direkte omkostninger, investerings- ejendomme	<u>4,8</u>	<u>4,0</u>
Dagsværdiregulering	8,0	11,8
	<u>55,3</u>	<u>9,5</u>
	<u>63,3</u>	<u>21,3</u>

Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme, i alt kr. 55,3 mio., vedrører:

- Dagsværdiregulering af lager-, logistik- og produktionsejendomme med kr. 23,7 mio. (ekskl. Naverland 3-5, 2600 Glostrup). Ejendommenes positive dagsværdiregulering kan primært henføres til en øget efterspørgsel efter ejendomme i dette segment. Ejendommenes dagsværdier er som følge af udviklingen i markedet blevet efterprøvet ved indhentning af mæglervurderinger.
- Dagsværdiregulering af ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup med kr. 31,6 mio.

Ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup:

Selskabet har i regnskabsåret indgået en betinget aftale om salg af ejendommen til en dansk pensionskasse med forventet overtagelse senest den 31. december 2023.

Aftalen er betinget af godkendelse hos købers investeringskomite samt tilfredsstillende due diligence, som omfatter gennemgang af både juridiske og tekniske forhold samt jordbunds- og miljøforhold. Aftalen er endvidere betinget af, at der vedtages en endelig og upåanket lokalplan, der opfylder de mellem parterne aftalte kriterier for opnåelse af bebyggelsesprocent til boligformål.

Selskabet offentliggjorde den 1. maj 2022 meddelelse nr. 9, 2021/22, hvori det blev oplyst, at den betingede købsaftale er godkendt af købers investeringskomité, og at den aftalte due diligence omfattende gennemgang af både juridiske og tekniske forhold samt jordbunds- og miljøforhold er afsluttet tilfredsstillende.

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

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

Selskabet vil, når der foreligger en endelig og upåanket lokalplan, offentliggøre en selskabsmeddelelse herom sammen med oplysninger om den endelige handelsværdi og overtagelsesdag.

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

Information om koncernens ejendomsportefølje:

	Koncern	
	2021/22 i mio. og %	2020/21 i mio. og %
Ejendomsportefølje	34.000 m ²	34.000 m ²
Ejendomsporteføljens afkast til dagsværdi	6,1%	7,2%
Udlejningsprocenten i m ² pr. 30. september 2022	61,1%	91,5%
Mistet leje som følge af lejeledighed	5,4	1,2
Lejeledighed opgjort på baggrund af lejetab i forhold til opnåelig leje pr. 30. september 2022	42,1%	7,7%
Gennemsnitlig arealledighed i året.....	25,8%	8,5%
Mistet lejeindtægt som følge af arealledighed i året	5,1	1,2

Regnskabsårets lavere udlejningsprocent på 61,1% (91,5%) skyldes primært et opsagt og fraflyttet lejemål i ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup, som kun er blevet delvist genudlejet.

Efter regnskabsårets afslutning er der genudlejet ca. 7.500 m² på en tidsbegrænset lejeaftale, hvilket vil løfte koncernens udlejningsprocenten til 79,5%.

Der er i regnskabsåret ikke anvendt omkostninger til reovering og istandsættelse i forbindelse med udlejning af koncernens ejendomme (kr. 0,0 mio.).

Koncernens beholdning af investeringsejendomme fordelt på type er som følger:

	2021/22		2020/21	
	<u>mio. kr.</u>	<u>Afkastinterval</u>	<u>mio.kr.</u>	<u>Afkastinterval</u>
Kontor/butik/bolig.....	25,5	6,75 - 7,00%	25,5	6,5%
Lager/produktion/kontor	<u>230,9</u>	<u>5,50 - 6,75%</u>	<u>175,6</u>	<u>6,5 - 7,5%</u>
I alt	<u>256,4</u>	<u>5,50 - 7,00%</u>	<u>201,1</u>	<u>6,5 - 7,5%</u>

Finansiering, kreditinstitutter

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter er kr. 386,3 mio. (kr. 400,0 mio.), der er optaget i danske kroner.

Koncernen har fastlåst renten på i alt kr. 250 mio. (kr. 250,0 mio.) via renteswaps i DKK med en restvarighed på op til ca. 9,75 år (jf. note 28). Regnskabsårets dagsværdiregulering af renteswaps er som følge af renteutviklingen kr. 40,7 mio. (kr. 7,5 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af renterisiko på basisindtjeningen. Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med kreditinstitutter er pr. 30. september 2022 kr. 32,7 mio. (kr. -8,3 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Pr. 8. December 2022 er den samlede dagsværdi på renteswaps med kreditinstitutter kr. 25,5. Dagsværdireguleringen af renteswaps for perioden 1. oktober – 8. december 2022 udgør kr. -7,2 mio.

Realkreditlån

Dagsværdien af koncernens gæld til realkreditinstitutter er kr. 73,1 mio. (kr. 89,5 mio.).

Regnskabsårets dagsværdiregulering af realkreditinstitutter er kr. 13,0 mio. (kr. 2,6 mio.).

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

Koncernen har fastlåst renten på kr. 13,0 mio. (kr. 23,5 mio.) via renteswaps med en restvarighed på op til 5,25 år. Regnskabsårets dagsværdiregulering af renteswaps for realkreditlån er kr. 2,0 mio. (kr. 1,1 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af variabelt forrentede realkreditlån. Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med realkreditinstitutter er kr. -0,5 mio. (kr. -2,5 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Pr. 8. December 2022 er den samlede dagsværdi på renteswaps med realkreditinstitutter kr. -0,6 mio. Dagsværdireguleringen af renteswaps for perioden 1. oktober - 8. december 2022 udgør kr. -0,2 mio.

Pengestrøm og likviditet

Likviditet fra koncernens drift udgør kr. 41,8 mio. (kr. 47,8 mio.).

Koncernen kan med den løbende likviditetsgenerering og de kreditfaciliteter, den råder over ultimo september 2022, gennemføre de planlagte aktiviteter for det kommende regnskabsår.

Risikofaktorer

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

Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter:

	Ændring i parameter	30/9 2022 mio. kr.			30/9 2021 mio. kr.		
		Dagsværdi	Ændring af værdi	Dagsværdi	Dagsværdi	Ændring af værdi	Dagsværdi
Pantebreve	1% effektiv rente	696,1	-31,5	664,6	698,4	-30,9	667,5
Investeringsejendomme	0,5% afkastkrav	256,4	-19,4	237,0	201,1	-13,1	188,0
Renteswaps	0,5% renteændring	32,2	5,6	37,8	-10,8	9,4	-1,4

Det skal tilføjes, at såfremt ovennævnte parametre måtte udvikle sig negativt som følge af en rentestigning, vil der modsvarende kunne konstateres en vis reduktion af kontantværdien på optagne realkreditlån. En ændring af renteniveauet på 1% på den del af selskabets finansiering, som ikke er optaget til fast rente over en flerårig periode, vil påvirke resultatopgørelsen før skat med ca. kr. 1,4 mio. (kr. 1,5 mio.) på årsbasis.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Udbytte

På baggrund af en samlet vurdering af årets resultat, udviklingen i basisindtjeningen, foreliggende resultatforventninger samt en effektiv udnyttelse af kapitalstrukturen m.v., stiller bestyrelsen forslag om et udbytte på kr. 50,0 mio. (kr. 50,0 mio.) svarende til kr. 50,0 (kr. 50,0) pr. aktie. Hvilket svarer til en udbytteprocent på 5,7 (8,9).

Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsårets afslutning

For det kommende regnskabsår forventes på indeværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 38 mio., hvilket er identisk med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 1, 2022/23 af 14. november 2022.

Reduktionen i den forventede basisindtjening i forhold til regnskabsåret 2021/22 skyldes primært en forventning om lavere kursavancer og en negativ udvikling i nettotab/-gevinst på pantebreve under hensyntagen til forventningerne til den nuværende makroøkonomiske udvikling, samt en forventning om lavere nettolejeindtægter fra koncernens ejendomsportefølje.

Dagsværdiregulering af renteswaps indgår ikke i basisindtjeningen og ville pr. 8. december 2022 påvirke årets resultat før skat med kr. -7,4 mio.

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

Selskabet er i et vist omfang afhængig af samfundspåvirkningen som følge af Covid-19 og krigen i Ukraine og foretager løbende vurdering af, om der skal foretages justering af basisindtjeningen på baggrund heraf.

Selskabet offentliggør i års- og delårsrapporterne niveauet for regnskabsårets forventede basisindtjening. Der offentliggøres ikke nogen egentlige resultatforventninger, idet afkastet på de finansielle anlægsaktiver 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.

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.

Oplysninger til investorer kan læses på www.luxor.dk under investor information.

Redegørelse for samfundsansvar

Som følge af Selskabets strategi (jf. side 5), størrelse og aktivsammensætning, der primært omfatter investering i pantebreve med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark og investering i og udlejning af investeringsejendomme i Danmark, har bestyrelsen besluttet ikke at vedtage politikker for samfundsansvar. Der har i 2021/22 ikke været forhold, der gør, at ledelsen har fundet det påkrævet at indføre særskilte politikker på enkelte områder.

Det vurderes løbende, hvorvidt der er behov for at vedtage politikker på området.

Miljø- og klimapåvirkning

Med udgangspunkt i selskabets størrelse og aktiviteter, der primært omfatter investering i pantebreve med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark og investeringsejendomme beliggende i Danmark, har bestyrelsen besluttet ikke at vedtage politikker for miljø- og klimapåvirkninger. Dette som følge af at en række væsentlige forhold omkring miljø og klimapåvirkning i forvejen er reguleret ved lov, samt en vurdering af, at miljø- og klimapåvirkning ikke udgør en væsentlig risiko .

Sociale forhold og medarbejderforhold

Investeringsselskabet Luxor A/S har en vederlagspolitik, der offentliggøres på selskabets hjemmeside sammen med vederlagsrapporten. Selskabet har ikke vedtaget en politik for sociale forhold og medarbejderforhold, idet koncernens aktiviteter foregår i Danmark, hvor områderne i forvejen er reguleret ved lov. Ledelsen lægger stor vægt på at sikre, at der i koncernen er et tilfredsstillende og tidssvarende arbejdsmiljø.

Medarbejderne er en af koncernens vigtigste ressourcer og afgørende for værdiskabelsen, idet koncernens fremtidige udvikling er afhængig af, at den også fremover kan fastholde og tiltrække den nødvendige kvalificerede arbejdskraft til varetagelse af koncernens hovedaktiviteter. Forholdet indgår i koncernens ansættelsesforhold.

Menneskerettigheder

Ledelsen har vurderet, at der ikke er behov for at vedtage en særskilt politik for overholdelse af menneskerettigheder, idet Investeringsselskabet Luxor A/S alene er repræsenteret i Danmark, hvor risikoen for manglende overholdelse af menneskerettigheder er begrænset, og da Selskabet i øvrigt følger gældende love og regler i Danmark.

Ledelsen har i 2021/22 ikke oplevet konkrete tilfælde, hvor menneskerettigheder er blevet krænket.

Antikorruption og bestikkelse

Investeringsselskabet Luxor A/S har ikke vedtaget en politik for antikorruption og bestikkelse, idet koncernen alene er repræsenteret i Danmark, hvor risikoen for korruption og bestikkelse er begrænset, og i øvrigt følger gældende love og regler i de enkelte lande.

Ledelsen har i 2021/22 ikke oplevet konkrete tilfælde af korruption og bestikkelse.

Politik for dataetik

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

Change of control

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

God selskabsledelse

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

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

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

- Selskabets generalforsamling afholdes ikke via webcast eller anden digital transmittering.
- Selskabet har ikke en politik for samfundsansvar herunder menneskerettigheder og klimapåvirkning som følge af selskabets størrelse og aktiviteter, der primært omfatter investering i pantebreve med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark og investering i og udlejning af investeringsejendomme i Danmark.
- Bestyrelsen har ikke valgt en næstformand som følge af bestyrelsens størrelse.
- Selskabets bestyrelse er ikke uafhængig, idet to tredjedel af de generalforsamlingsvalgte ikke er uafhængige som følge af anciennitet.
- Selskabet benytter pt. 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 dets arbejde, og der inddrages ikke eksternt bistand til evalueringen mindst hver tredje år.
- Den samlede bestyrelse drøfter resultatet af bestyrelsesevalueringen. Processen for evalueringen samt evalueringens overordnede konklusioner omtales ikke i ledelsesberetningen, på selskabets hjemmeside eller på generalforsamlingen.
- Selskabet har etableret en intern whistleblowerordning. Der er ikke etableret en eksternt whistleblowerordning

En lovpligtig gennemgang af bestyrelsens stillingtagen til komiteen 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 2021/22, som kan læses på <http://www.luxor.dk/investor-information/virksomhedsledelse/>.

Bestyrelsens og direktionens ledelseshverv

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

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

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

<p>Advokat Casper Moltke: Formand (M)</p>	<p>Født 1943. Indtrådt i bestyrelsen 1992.</p> <p>Beskæftigelse: Professionelt bestyrelsesmedlem</p> <p>Kompetencer: Casper Moltke har mere end 40 års erfaring som praktiserende advokat inden for erhvervsret, insolvensret, procedure og retssager i lands- og højesteret. Casper Moltke har som praktiserende advokat ført en lang række regresssager vedr. køb og salg af pantbreve, herunder sager vedr. misligholdelse og inddrivelse.</p> <p>Uddannelse: Cand.jur. - Københavns universitet</p> <p>Ledelseshverv: Advokatfirmaet Moltke (E)</p> <p>Bestyrelseshonorar 2021/22 tkr. 340. Er ikke uafhængigt bestyrelsesmedlem som følge af anciennitet. Antal aktier i Investeringsselskabet Luxor A/S nom. kr. 65.000. Deltagelsesprocent i bestyrelsesmøder: 100% Udløb af valgperiode: 26/1 2023</p>
<p>Direktør Steffen Heegaard: Bestyrelsesmedlem (M)</p>	<p>Født 1959. Indtrådt i bestyrelsen 2008.</p> <p>Beskæftigelse: Professionelt bestyrelsesmedlem og investor</p> <p>Kompetencer: Steffen Heegaard har mere end 30 års erfaring med Investor Relation, markedskommunikation og ESG i Topdanmark, hvor han var Head of Investor Relations, Communications og ESG, Executive samt Vice President i Topdanmark.</p> <p>Uddannelse: Cand.merc. fir. - CBS Board Leadership Masterclass, CBS</p> <p>Ledelseshverv: Janica A/S (BF), Penneo A/S (B), DBA-2 ApS (BD), Nordic Fintech ApS (D), HC Andersen Capital 2 ApS (B), Radiobotics Invest ApS (D), Flowering ApS (BF)</p> <p>Bestyrelseshonorar 2021/22 tkr. 170.</p>

Er ikke uafhængigt bestyrelsesmedlem som følge af anciennitet.
 Antal aktier i Investeringsselskabet Luxor A/S nom. kr. 62.800.
 Deltagelsesprocent i bestyrelsesmøder: 100%
 Udløb af valgperiode: 26/1 2023

Direktør Michael Hedegaard
 Lyng:
 Bestyrelsesmedlem (M)

Født 1969.
 Indtrådt i bestyrelsen 2013.
 Beskæftigelse:

Professionelt bestyrelses- og komitémedlem, rådgiver samt investor

Kompetencer:

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

Uddannelse:

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

Ledelseshverv:

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

Bestyrelseshonorar 2021/22 tkr. 170.

Uafhængigt bestyrelsesmedlem.

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

Deltagelsesprocent i bestyrelsesmøder: 80%

Udløb af valgperiode: 26/1 2023

Direktør Jannik Rolf Larsen:
 Direktion (M)

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

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

Født 1969.

Indtrådt i direktionen: 2015.

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

Redegørelse og måltal for den kønsmæssige sammensætning af selskabets ledelse

Bestyrelsen i Investeringsselskabet Luxor A/S består af tre medlemmer. Status er, at ingen af bestyrelsens medlemmer pt. er kvinder.

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.

Bestyrelsen har i henhold til årsregnskabslovens § 99b vedtaget et måltal, hvor der tilstræbes valgt kvindelige bestyrelsesrepræsentanter svarende til mindst 20% af den samlede bestyrelse inden 2024.

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.

En fordeling mellem kønnene på 40/60 % anses af Erhvervsstyrelsen som ligelig, hvorfor der ikke rapporteres yderligere måltal eller politikker for selskabets kønsmæssige sammensætning på øvrige ledelsesniveauer.

Aftale mellem selskabet og ledelsen

Aftaler mellem selskabet og dets ledelse fremgår af note 11 og 29.

Udsendte selskabsmeddelelser i 2021/22

06. september 2022	Finanskalender 2022/23
23. august 2022	Delårsrapport for 3. kvartal 1/10 2021 - 30/6 2022
06. august 2022	Opjustering af forventningerne til basisindtjeningen for 2021/22
24. maj 2022	Halvårsrapport for 1.halvår 1/10 2021 - 31/3 2022
01. maj 2022	Fondsbørsmeddelse
24. februar 2022	Delårsrapport for 1. kvartal 1/10 - 31/12 2021
10. februar 2022	Fondsbørsmeddelse
31. januar 2022	Forløb af selskabets ordinære generalforsamling
06. januar 2022	Indkaldelse til ordinære generalforsamling 31. januar 2022,
16. december 2021	selskabsmeddelelse nr. 4 2021/22
12. november 2021	Fondsbørsmeddelse af 12. november 2021
26. oktober 2021	Storaktionærmeddelse
15. oktober 2021	Korrektion af Fondsbørsmeddelse af 13. oktober 2021
13. oktober 2021	Fondsbørsmeddelse af 13. oktober 2021

Afholdte bestyrelsesmøder i 2021/22

23. august 2022
24. maj 2022
24. februar 2022
16. december 2021
30. november 2021

Finanskalender for regnskabsåret 2022/23

15. december 2022	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2021 - 30/9 2022.
26. januar 2023	Ordinær generalforsamling.
24. februar 2023	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2022 - 31/12 2022.
30. maj 2023	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2022 - 31/3 2023.
24. august 2023	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2022 - 30/6 2023.
15. december 2023	Regnskabsmeddelelse for perioden 1/10 2022 - 30/9 2023.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Moderselskab			Koncern		
2021/22	2020/21	Note	2021/22	2020/21	
tkr.	tkr.		tkr.	tkr.	
72.432	70.371	4	72.432	70.371	Finansieringsindtægter
4.989	9.000	5	4.989	9.000	Nettotab/-gevinst, pantebreve
-14.022	-562	6	-26.106	-1.760	Dagsværdiregulering, finansielle aktiver
<u>63.399</u>	<u>78.809</u>		<u>51.315</u>	<u>77.611</u>	Indtægter, finansielle aktiver.....
8.372	10.875	7	12.800	15.803	Huslejeindtægter
48.100	12.700	14	55.300	9.500	Dagsværdiregulering, investerings- ejendomme
<u>56.472</u>	<u>23.575</u>		<u>68.100</u>	<u>25.303</u>	Indtægter, investeringsejendomme.....
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>1.837</u>	<u>2.249</u>	Andre indtægter.....
119.871	102.384		121.252	105.163	Indtægter i alt
1.867	2.121		1.867	2.121	Direkte omkostninger, værdipapirer
3.129	2.543	8	4.809	4.017	Direkte omkostninger, ejendomme
114.875	97.720		114.576	99.025	Bruttoindtjening i alt
-34.005	6.890	9	-39.945	4.189	Finansieringsomkostninger
<u>148.880</u>	<u>90.830</u>		<u>154.521</u>	<u>94.836</u>	Resultat efter finansieringsomkostninger.....
3.536	2.756	10	3.755	2.893	Andre eksterne omkostninger.....
10.454	12.147	11	12.806	14.625	Personaleomkostninger
214	200	13	275	262	Afskrivninger
<u>14.204</u>	<u>15.103</u>		<u>16.836</u>	<u>17.780</u>	Administrationsomkostninger
134.676	75.727		137.685	77.056	Resultat før skat
27.022	16.336	12	29.910	17.633	Skat af årets resultat
<u>107.654</u>	<u>59.391</u>		<u>107.775</u>	<u>59.423</u>	ÅRETS RESULTAT
					Poster, der ikke kan reklassificeres i resultatopgørelsen:
6.329	0		6.329	0	Domicilejendom, der måles til omvurderet værdi via anden totalindkomst.....
1.392	0		1.392	0	Skat af årets totalindkomst
<u>112.591</u>	<u>59.391</u>		<u>112.712</u>	<u>59.423</u>	TOTALINDKOMST I ALT
107,7	59,4	22	107,8	59,4	Resultat pr. aktie for A & B-aktier (EPS) i kr.
107,7	59,4		107,8	59,4	Resultat pr. aktie for A & B-aktier (EPS) i kr. (udvandet værdi)
		21			Resultatdisponering

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

AKTIVER

Moderselskab			Koncern		
2021/22	2020/21		2021/22	2020/21	
tkr.	tkr.	Note	tkr.	tkr.	
16.387	10.264		16.387	10.264	
<u>127</u>	<u>135</u>		<u>138</u>	<u>207</u>	
<u>16.514</u>	<u>10.399</u>	13	<u>16.525</u>	<u>10.471</u>	
					Materielle anlægsaktiver
190.500	142.400	14	256.400	201.100	
<u>190.500</u>	<u>142.400</u>		<u>256.400</u>	<u>201.100</u>	
					Investeringsejendomme
89.102	78.397	15	0	0	
696.102	698.437	16	696.102	698.437	
0	8.100	28	0	8.100	
<u>32.701</u>	<u>1.165</u>	28	<u>32.701</u>	<u>1.165</u>	
					Finansielle anlægsaktiver
<u>817.905</u>	<u>786.099</u>		<u>728.803</u>	<u>707.702</u>	
					Langfristede aktiver
<u>1.024.919</u>	<u>938.898</u>		<u>1.001.728</u>	<u>919.273</u>	
6.690	5.340	17	7.122	5.917	
<u>1.161</u>	<u>1.374</u>		<u>1.244</u>	<u>1.457</u>	
					Tilgodehavender
<u>7.851</u>	<u>6.714</u>		<u>8.366</u>	<u>7.374</u>	
8.778	9.457	18	8.871	10.064	
					Likvide beholdninger
<u>16.629</u>	<u>16.171</u>		<u>17.237</u>	<u>17.438</u>	
					Kortfristede aktiver
<u>1.041.548</u>	<u>955.069</u>		<u>1.018.965</u>	<u>936.711</u>	
					AKTIVER

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

PASSIVER

Moderselskab			Koncern		
2021/22	2020/21		2021/22	2020/21	
tkr.	tkr.	Note	tkr.	tkr.	
100.000	100.000	19	100.000	100.000	Aktiekapital.....
22.526	10.321		0	0	Reserve for dagsværdi, datterselskab.....
50.000	50.000		50.000	50.000	Foreslået udbytte.....
4.923	0		4.923	0	Andre reserver, domicilejendom.....
<u>278.542</u>	<u>233.079</u>		<u>301.068</u>	<u>243.279</u>	Overført overskud.....
<u>455.991</u>	<u>393.400</u>		<u>455.991</u>	<u>393.279</u>	Egenkapital.....
37.012	19.380	12	45.898	26.095	Udskudt skat.....
48.091	56.796	23	65.248	80.421	Realkreditinstitutter.....
367	10.762	28	488	11.314	Renteswaps.....
<u>757</u>	<u>742</u>		<u>948</u>	<u>930</u>	Anden gæld.....
<u>86.227</u>	<u>87.680</u>		<u>112.582</u>	<u>118.760</u>	Langfristede forpligtelser.....
5.692	6.249	23	8.330	8.872	Realkreditinstitutter.....
386.314	400.016	24	386.314	400.016	Kreditinstitutter.....
2.617	2.316		4.446	4.291	Deposita.....
54.981	55.082		0	0	Gæld til dattervirksomheder.....
11.026	4.514	12	11.026	4.514	Selskabsskat.....
38.042	4.525	27	38.720	5.661	Anden gæld.....
0	621	28	0	621	Renteswaps.....
<u>658</u>	<u>666</u>		<u>1.556</u>	<u>697</u>	Periodeafgrænsningsposter.....
<u>499.330</u>	<u>473.989</u>		<u>450.392</u>	<u>424.672</u>	Kortfristede forpligtelser.....
<u>585.557</u>	<u>561.669</u>		<u>562.974</u>	<u>543.432</u>	Forpligtelser.....
<u>1.041.548</u>	<u>955.069</u>		<u>1.018.965</u>	<u>936.711</u>	PASSIVER.....

EGENKAPITALOPGØRELSE
Moderselskab

	Aktie- kapital A-aktier tkr.	Aktie- kapital B-aktier tkr	Overført overskud tkr.	Reserve for dagsværdi, dattersel- skaber tkr.	Reserve for opskrivning domicil- ejendom tkr.	Foreslået udbytte tkr.	I alt tkr.
Egenkapital A- og B-aktier							
1. oktober 2020	17.500	82.500	224.886	9.123	0	25.000	359.009
Årets resultat.....	0	0	8.193	1.198	0	50.000	59.391
Udbetalt udbytte.....	0	0	0	0	0	-25.000	-25.000
Transaktioner med aktionærer....	0	0	0	0	0	-25.000	-25.000
Egenkapital A- og B-aktier							
30. september 2021	17.500	82.500	233.079	10.321	0	50.000	393.400
Egenkapital A- og B-aktier							
1. oktober 2021	17.500	82.500	233.079	10.321	0	50.000	393.400
Årets resultat.....	0	0	45.449	12.205	0	50.000	107.654
Anden totalindkomst.....	0	0	0	0	4.937	0	4.937
Årets reserve for opskrivning.....	0	0	14	0	-14	0	0
Årets totalindkomst.....	0	0	45.463	12.205	4.923	50.000	112.591
Udbetalt udbytte.....	0	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Transaktioner med aktionærer....	0	0	0	0	0	50.000	0
Egenkapital A- og B-aktier							
30. september 2022	17.500	82.500	278.542	22.526	4.923	50.000	455.991

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

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

EGENKAPITALOPGØRELSE
Koncern

	Aktie- kapital A-aktier tkr.	Aktie- kapital B-aktier tkr	Overført overskud tkr.	Reserve for opskrivning domicil- ejendom tkr.	Foreslået udbytte tkr.	I alt tkr.
Egenkapital A- og B-aktier						
1. oktober 2020	17.500	82.500	233.856	0	25.000	358.856
Årets resultat.....	0	0	9.423	0	50.000	59.423
Udbetalt udbytte.....	0	0	0	0	-25.000	-25.000
Transaktioner med aktionærer.....	0	0	0	0	-25.000	-25.000
Egenkapital A- og B-aktier						
30. september 2021	17.500	82.500	243.279	0	50.000	393.279
Egenkapital A- og B-aktier						
1. oktober 2021	17.500	82.500	243.279	0	50.000	393.279
Årets resultat.....	0	0	57.775	0	50.000	107.775
Anden totalindkomst.....	0	0	0	4.937	0	4.937
Årets reserve for opskrivning.....	0	0	14	-14	0	0
Årets totalindkomst.....	0	0	57.789	4.923	50.000	112.712
Udbetalt udbytte.....	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Transaktioner med aktionærer.....	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Egenkapital A- og B-aktier						
30. september 2022	17.500	82.500	301.068	4.923	50.000	455.991

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
2021/22	2020/21		2021/22	2020/21
tkr.	tkr.		tkr.	tkr.
		Pengestrømme fra driftsaktivitet		
58.732	56.894	Modtagne pantebrevsrenter	58.732	56.894
12.847	12.820	Realiserede kursgevinster.....	12.847	12.820
557	411	Andre finansieringsindbetalinger	557	411
0	0	Andre indtægter.....	1.837	2.249
8.831	11.346	Huslejeindbetalinger.	13.367	16.306
-15.381	-14.579	Renteudbetalinger	-15.978	-15.274
-20.749	-18.645	Driftsomkostninger og øvrige udbetalinger	-24.548	-22.567
-4.987	-3.027	Selskabsskat	-4.987	-3.027
<u>39.850</u>	<u>45.220</u>	Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	<u>41.827</u>	<u>47.812</u>
		Pengestrømme fra investeringsaktivitet		
-172.454	-183.799	Pantebrevstilgang	-172.454	-183.799
153.383	184.462	Pantebrevsafgang	153.383	184.462
8.239	7.835	Indbetaling, dattervirksomheder.....	0	0
301	0	Deposita, indbetalinger	431	19
<u>-10.531</u>	<u>8.498</u>	Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	<u>-18.640</u>	<u>682</u>
		Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
-13.702	-5.803	Afdrag/låntagning, kreditinstitutter.....	-13.702	-5.803
10.055	0	Låntagning, realkreditinstitutter.....	10.055	0
-10.136	-6.212	Afdrag, realkreditinstitutter.....	-12.757	-8.801
-8.515	-7.685	Udbetalinger, dattervirksomheder.....	0	0
-50.000	-25.000	Udbytte.....	-50.000	-25.000
8.100	-8.100	Andre tilgodehavender	8.100	-8.100
34.200	0	Anden gæld	34.200	0
0	0	Deposita, udbetalinger.....	-276	-9
<u>-29.998</u>	<u>-52.800</u>	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>-24.380</u>	<u>-47.713</u>
-679	918	Nettoforskydning i likviditet	-1.193	781
<u>9.457</u>	<u>8.539</u>	Likvider primo	<u>10.064</u>	<u>9.283</u>
<u>8.778</u>	<u>9.457</u>	Likvider ultimo.....	<u>8.871</u>	<u>10.064</u>

INDHOLDSFORTEGNELSE TIL NOTER

1. Segmentoplysninger	26
2. Anvendt regnskabspraksis.....	27
3. Opgørelse af basisindtjening	41
4. Finansieringsindtægter	41
5. Nettotab/-gevinst, pantebreve	42
6. Dagsværdiregulering, finansielle aktiver	42
7. Huslejeindtægter og afkast på investeringsejendomme	43
8. Direkte omkostninger, ejendomme	43
9. Finansieringsomkostninger	44
10. Andre eksterne omkostninger.....	45
11. Personaleomkostninger	45
12. Selskabsskatter	46
13. Materielle anlægsaktiver 2020/21	48
13. Materielle anlægsaktiver 2021/22	49
14. Investeringsejendomme.....	49
15. Kapitalandele i dattervirksomheder	50
16. Værdipapirer	50
17. Andre tilgodehavender	52
18. Likvider	53
19. Aktiekapital.....	53
20. Udbytte.....	54
21. Resultatdisponering.....	54
22. Resultat pr. aktie	54
23. Realkreditinstitutter	55
24. Kreditinstitutter	56
25. Gæld målt til dagsværdi	56
26. Afstemning af rentebærende gæld.....	57
27. Anden gæld	57
28. Renteswaps.....	57
29. Nærtstående parter	59
30. Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser, kautions- og andre garantiforpligtelser.....	60
31. Finansielle risici og finansielle instrumenter.....	61
1. KONCERNENS OVERORDNEDE RISIKOSTYRING.....	61
1.1. Markedsrisici.....	62
1.2. Kreditrisici	62
1.3. Likviditetsrisici	63
1.4. Driftsrisici	63
2. RISIKOSTYRING, PANTEBREVE	63

2.1. Markedsrisici.....	64
2.1.1. Renterisiko	64
2.1.2. Indfrielsesrisiko	65
2.1.3. Konjunkturer	65
2.2. Operationel risiko.....	65
2.3. Kreditrisiko	66
2.4. Risikokomponenter ved værdiansættelse af pantebreve.....	67
3. RISIKOSTYRING, EJENDOMME	68
3.1. Driftsrisici	68
3.1.1. Lejeindtægter/udlejningsprocenter	68
3.1.2 Vedligeholdelse og forbedringer	68
3.1.3. Driftsomkostninger	69
3.2. Kreditrisici	69
3.3. Samfundsøkonomiens betydning for vurdering af risici	69
3.4. Miljørisici.....	69
3.5. Risikokomponenter ved værdiansættelse af investeringsejendomme	69
4. ANDRE TILGODEHAVENDER MED OG UDEN INDIVIDUEL REGULERING FOR KREDITRISIKO.....	70
5. RISIKO VED ANVENDELSE AF FINANSIEL GEARING OG RENTESWAPS	71
5.1. Likviditetsrisici	71
5.2. Renterisici	72
5.3. Finansiell gearing.....	73
5.3.1. Risiko ved finansiell gearing.....	74
6. PENGESTRØMSRISIKO.....	75
7. OPTIMERING AF KAPITALSTRUKTUR.....	75
8. MEDARBEJDERISICI.....	75
9. SYSTEMRISICI.....	76
32. Dagsværdihierarki for aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi i balancen.....	76
33. Dagsværdi og kategorier af aktiver og passiver	82
34. Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft	84
35. Nøgletal	84

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

1. Segmentoplysninger

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

<u>Koncern 2020/21</u>				
Indtægter (realiserede)	78.856	15.803	2.764	97.423
Dagsværdiregulering.....	-1.760	9.500	0	7.740
Indtægter i alt.....	77.096	25.303	2.764	105.163
Bruttoindtjening.....	74.975	21.286	2.764	99.025
Aktiver	712.927	202.493	21.291	936.711
Anlægsinvesteringer	183.799	0	0	183.799
Forpligtelser (segmenter).....	409.495	119.165	2.970	531.630

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

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

Segmentet pantebreve indeholder dagsværdiregulering for kreditrisiko med tkr. 12.790 (tkr. 11.554), jf. note 16. Der er i regnskabsåret foretaget dagsværdiregulering for kreditrisiko for pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. -899 (tkr. 2.715), jf. note 5. Dagsværdiregulering for kreditrisiko foretages for pantebreve på baggrund af et individuelt skøn og for tilgodehavende pantebrevsydelser dels som en sumhensættelse og dels på baggrund af et individuelt skøn.

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

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

	Koncern	
	2021/22	2020/21
	tkr.	tkr.
Bruttoindtjening	114.576	99.025
Finansieringsomkostninger.....	-39.945	4.189
Andre eksterne omkostninger	3.755	2.893
Personaleomkostninger.....	12.806	14.625
Afskrivninger.....	275	262
Resultat før skat.....	137.685	77.056

Note 1 fortsat

Forpligtelser i segmentoplysningerne kan afstemmes til koncerntotalerne således:

	Koncern	
	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
Forpligtelser, segmenter.....	544.924	531.630
Anden gæld.....	5.468	6.591
Selskabsskat.....	11.026	4.514
Periodeafgrænsning	1.556	697
Forpligtelser.....	562.974	543.432

2. Anvendt regnskabspraksis

Bestyrelse og direktion har den 15. december 2022 behandlet og godkendt årsrapporten for 2021/22 for Investeringsselskabet Luxor A/S. Årsrapporten forelægges til godkendelse hos selskabets aktionærer på den ordinære generalforsamling den 26. januar 2023.

Årsrapporten for 2021/22 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 2021/22 omfatter koncernregnskab for Investeringsselskabet Luxor A/S og dets datterselskab samt årsregnskab for moderselskabet.

Grundlag for udarbejdelse

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

Den anvendte regnskabspraksis er, med undtagelse af regnskabspraksis for Selskabets domicilejendom, uændret og er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene.

Ændret regnskabspraksis for indregning af domicilejendom:

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

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

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

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for tidligere år.

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

	2021/22
	<u>tkr.</u>
Årets resultat:	
Årets resultat.....	107.775
Ændring af regnskabspraksis:	
Domicilejendom, der måles til omvurderet værdi via anden totalindkomst.....	<u>4.937</u>
Årets totalindkomst	<u>112.712</u>
 Aktiver:	
Aktiver	1.012.654
Ændring af regnskabspraksis:	
Domicilejendom til dagsværdi.....	<u>6.311</u>
 Aktiver i alt.....	<u>1.018.965</u>
 Passiver:	
Passiver	1.012.654
Ændring af regnskabspraksis:	
Udskudt skat	1.388
Egenkapital	<u>4.923</u>
 Passiver i alt.....	<u>1.018.965</u>
 Egenkapital:	
Egenkapital	451.068
Ændring af regnskabspraksis:	
Reserve for domicilejendom til dagsværdi.....	<u>4.923</u>
 Egenkapital.....	<u>455.991</u>

Værdiansættelse, investeringsejendomme:

Metode for værdiansættelse foretages uændret på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige pengestrømme. Koncernen har i regnskabsåret som følge af udviklingen i markedet for lager-, logistik- og produktionsejendomme efterprøvet ejendommenes dagsværdier ved indhentning af mæglervurderinger.

Den valgte præsentation af årsrapporten er uændret i forhold til sidste år, med undtagelse af realiserede kursavancer fra pantebreve i pengestrømsopgørelsen, og er anvendt konsistent for regnskabsåret og for sammenligningstallene.

Pengestrømsopgørelse:

Beløbsmæssig indvirkning på moderselskabet og koncernens pengestrøm ved reklassificering af likviditet fra realiserede kursavancer fra pantebreve:

Likviditet fra realiserede kursavancer fra pantebreve, kr. 12,8 mio., er reklassificeret til indregning i pengestrøm fra driftsaktivitet – og et tilsvarende beløb er fragået pengestrøm fra investeringsaktivitet mod tidligere indregning i pengestrøm fra investeringsaktivitet. Der er foretaget korrektion af sammenligningstal for 2020/21, således at likviditet fra realiserede kursavancer indregnes i pengestrøm fra driftsaktivitet med kr. 12,8 mio., og et tilsvarende beløb er fragået pengestrøm fra investeringsaktivitet.

Reklassifikationen bygger på et ønske om, at den samlede likviditet der genereres fra afkast fra pantebrevs-investeringer indregnes ensartet i pengestrømsopgørelsen under pengestrøm fra driftsaktivitet.

For standarder, der implementeres fremadrettet, korrigeres sammenligningstallene ikke.

Udtalelse om going concern

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

Implementering af nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Der er i regnskabsåret 2021/22 implementeret følgende nye standarder og ændringer til eksisterende standarder samt IFRIC-fortolkningsbidrag, som er relevante for Investeringsselskabet Luxor A/S.

- Ændringer til IFRS 9, IAS 39 og IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform fase 2
- Ændringer til IFRS 16: Leases Covid 19-Related Rent Concessions, forlængelse

Ændringerne har ikke påvirket indregning og måling, resultatet og udvandet resultat pr. aktie i 2021/22

Nye standarder og fortolkningsbidrag implementeres, i takt med at de bliver obligatoriske.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskab

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

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moder- og dattervirksomhedens regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytte samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Ved konsolidering foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede selskaber.

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:

- Måling til amortiseret kostpris

Finansielle aktiver, som holdes med henblik på at generere de kontraktmæssige betalinger, og hvor de kontraktlige betalinger udelukkende udgøres af renter og afdrag på det udestående beløb, måles efter tidspunktet for første indregning til amortiseret kostpris.

- Måling til dagsværdi med værdiregulering over anden totalindkomst

Finansielle aktiver, som holdes i en blandet forretningsmodel, hvor nogle finansielle aktiver holdes med henblik på at generere de kontraktmæssige betalinger, og andre finansielle aktiver holdes med henblik på salg før udløb, og hvor de kontraktlige betalinger på de finansielle aktiver i den blandede forretningsmodel udelukkende udgøres af renter og afdrag på det udestående beløb, måles efter tidspunktet for første indregning til dagsværdi gennem anden totalindkomst. Når aktivet ophører med at være indregnet i balancen, reklassificeres de akkumulerede gevinster og tab, der er indregnet i anden totalindkomst, til resultatopgørelsen.

- Måling til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen

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

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

Finansielle forpligtelser

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

Værdiansættelse til dagsværdi foretages, som følge af at der i det daglige arbejdes med en porteføljebetraktning 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.

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

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

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

Følgende aktiver måles til dagsværdi:

- Pantebreve med dagsværdiregulering over resultatopgørelsen
- 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:

- Ejendomme overtaget med henblik på videresalg
- Driftsmidler og inventar

Gæld til realkreditinstitutter måles således:

- Realkreditlån til finansiering af ejendomme overtaget med henblik på videresalg måles til historisk kostpris
- 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 de metoder, som oftest bruges af deltagerne i det pågældende marked. Værdiansættelsesmetoderne 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

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

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

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

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

Pantebreve:

Dagsværdi af pantebreve, målt til kr. 696,1 mio. i balancen, opgøres som en skønnet værdi på grundlag af aktuel markedsinformation. Selskabet har som aktør i pantebrevsmarkedet en tæt kontakt hertil, hvorfor det er ledelsens vurdering, at selskabet kan foretage et kvalificeret skøn af pantebrevsbeholdningens dagsværdi.

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

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

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

Investeringsejendomme:

Dagsværdi af investeringsejendomme, målt til kr. 256,4 mio. i balancen opgøres til den værdi, som det skønnes, ejendommene vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige pengestrømme.

Værdiansættelsen af koncernens ejendomme foretages af direktionen, der er uddannet ejendomsmægler og valuar med deponeret beskikkelse, og det er ledelsens vurdering, at selskabet er i stand til at foretage et kvalificeret skøn af ejendommens dagsværdi via det omfattende arbejde inden for ejendomsområdet. Koncernen har som følge af udviklingen i markedet for lager-, logistik-, og produktionsejendomme efterprøvet ejendommens dagsværdi ved indhentning af mæglervurderinger.

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.

Omregning af fremmed valuta

For hver af de rapporterede virksomheder i koncernen fastsættes en funktionel valuta. Den funktionelle valuta er den valuta, som benyttes i det primære økonomiske miljø, hvori den enkelte rapporterende virksomhed opererer. Transaktioner i andre valutaer end den funktionelle valuta er transaktioner i fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til den funktionelle valuta efter transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter eller omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til balancedagens valutakurs.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes fra handelsdagen og måles i balancen til dagsværdi. Dagsværdier for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata samt anerkendte værdiansættelsesmetoder.

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

TOTALINDKOMSTOPGØRELSEN

Finansieringsindtægter og omkostninger

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

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

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

Andre indtægter

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

Ved indregning af indtægter fra kontrakter afspejler levering af tjenesteydelsen til kunden et beløb svarende til det, koncernen er berettiget til.

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.

Avance og tab ved salg af investeringsejendomme

Avance og tab ved salg af investeringsejendomme indregnes på overdragelsesdatoen. Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem nettoprovenuet ved overdragelsen og aktivets regnskabsmæssige værdi.

Nettotab/-gevinst, pantebreve

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

Avance/tab ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg

Avance/tab ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg indregnes på overdragelsesdatoen. Avancen/tab opgøres som forskellen mellem nettoprovenuet ved overdragelsen og aktivets regnskabsmæssige værdi. Avancen/tab indregnes i posten nettotab/-gevinst, pantebreve.

Direkte omkostninger, værdipapirer

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til håndtering af porteføljen.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger og personaleomkostninger omfatter omkostninger afholdt til administration af koncernen, herunder løn til personale og ledelse samt omkostninger til kontorhold.

Pension til direktion og personale er bidragsbaseret og beregnes som en procent af den udbetalte løn. Koncernen indbetaler løbende pensionsbidraget til et uafhængigt pensionselskab. Bidragene indregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvori medarbejderne har udført den arbejdsydelse, der giver ret til pensionsbidrag. Skyldige betalinger indregnes i balancen som forpligtelse.

Andre indtægter og omkostninger

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

Indkomstskat

Skat af årets resultat

Årets skat består af årets aktuelle skat, ændring af udskudt skat, ændringer til tidligere års skatter samt ændringer i vurderingen af hensættelser til usikre skattepositioner. Årets skat indregnes i årets resultat, i anden totalindkomst eller direkte i egenkapitalen afhængigt af, hvor transaktionen, som årets skat vedrører, er indregnet.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver vedrørende fremførbare skattemæssige underskud indregnes, i det omfang underskuddet forventes at kunne realiseres i form af fremtidige skattemæssige overskud.

Aktuelle skatteforpligtelser, tilgodehavender og aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes gældende skattesatser og regler pr. balancedagen.

Selskabet sambeskattes med den danske koncern, hvor moderselskabet Neralda Holding ApS er koncernens administrationsselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Selskaber, der anvender skattemæssige underskud fra andre selskaber, betaler sambeskatningsbidrag svarende til skatteværdien af de udnyttede underskud, mens selskaber, hvis skattemæssige underskud anvendes af andre selskaber, modtager sambeskatningsbidrag svarende til skatteværdien af de udnyttede underskud (fuld fordeling). Sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 den del, der kan henføres til anden totalindkomst.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Efterfølgende omkostninger til udskiftning af bestanddele af et materielt aktiv indregnes som materielt anlægsaktiv, når det er sandsynligt, at afholdelsen medfører fremtidige økonomiske fordele for koncernen. Alle øvrige omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelse.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Restværdien fastlægges på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Afskrivningsmetoder, brugstider og restværdier revurderes årligt.

Brugstider og restværdier pr. balancedagen vurderes til:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Tekniske installationer	10 - 20 år	0%
Driftsmidler og inventar	5 år	0%

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Gevinst og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem nettoprovenuet ved afhændelsen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre indtægter og omkostninger.

Domicilejendom

Domicilejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter domicilets anskaffelsessum og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen.

Domicilejendommen måles efterfølgende til omvurderet værdi/dagsværdi, hvilket svarer til det beløb, som domicilet forventes at kunne sælges for til en uafhængig køber på balancedagen.

Domicilejendommens dagsværdi opgøres på baggrund af vurderinger foretaget af direktionen. Denne har anerkendte, relevante kvalifikationer og den nødvendige viden om det aktuelle ejendomsmarked til at kunne vurdere ejendommens dagsværdi med udgangspunkt i standarder for ejendomsvurdering og baseret på gennemførte handler for tilsvarende ejendomme. Moderselskabet har som følge af den ændrede regnskabspraksis for værdiansættelse efterprøvet domicilets dagsværdi ved indhentning af mæglervurdering.

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

Brugstider og restværdier pr. balancedagen vurderes til:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Domicilejendom	60 år	75% af kostværdi

Investeringsejendomme

Koncernens portefølje af investeringsejendomme omfatter ejendomme primært udlejet til erhvervsformål. Ejendomme klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes med det formål at opnå løbende driftsafkast i form af lejeindtægter med fradrag af omkostninger forbundet med udlejningsvirksomheden og på længere sigt at opnå en kapitalgevinst.

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

Ejendommenes 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 kvartårligt.

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 baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering, investeringsejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen for den regnskabsperiode, hvor ændringen opstår.

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

Leasingaftaler under operationel leasing af investeringsejendomme

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i dattervirksomhed i moderselskabets årsregnskab

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

Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle aktiver.

Værdipapirer

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

Karakteristika for Selskabets pantebrevsportefølje:

Pantebrevenes kontraktmæssige pengestrømme består ikke udelukkende af renter og afdrag, hvorfor pantebrevene efter tidspunktet for første indregning 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.

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

Dagsværdien opgøres på grundlag af aktuelle markedsinformationer.

Køb af pantebreve indregnes til dagsværdi på handelsdagen.

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

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

Kortfristede aktiver

Ejendomme overtaget med henblik på videresalg

Ejendomme overtaget med henblik på videresalg består af ejendomme, selskabet har hjemtaget på tvangsauktion eller i fri handel med henblik på tabsbegrænsning. I posten indregnes restgæld af det oprindelige pantebrev og omkostninger i forbindelse med hjemtagelsen samt vedligeholdelse. Ejendommene måles til kostværdi eller nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere. Ejendomme overtaget med henblik på videresalg forventes solgt inden for 12 måneder.

Andre tilgodehavender

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

Tilgodehavende pantebrevsydelser og påløbne renter måles til dagsværdi, og der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Ekstraordinært udbytte indregnes som en forpligtelse på beslutningstidspunktet.

Forpligtelser

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter, og opføres under kortfristede aktiver/forpligtelser.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv henholdsvis afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudt skat for investeringsejendomme beregnes for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens dagsværdi.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes ikke udskudt skat af midlertidige forskelle, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien foretages efter forskellige skatteregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdi af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, 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. Det revurderes årligt, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatsen indregnes i årets totalindkomst.

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.

Udskudte skatteaktiver vedrørende kildeartsbegrænset tabsfradrag indregnes, i det omfang de kan anvendes.

Finansielle gældsforpligtelser

Domicilejendom

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

Investeringsejendomme

Realkreditlån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til dagsværdi. I efterfølgende perioder indregnes finansielle forpligtelser til dagsværdi. Dagsværdi opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata og egen kreditrisiko. Indregning af dagsværdiregulering foretages i resultatopgørelsen under finansieringsomkostninger. Dog med undtagelse af dagsværdireguleringer, der opgøres som følge af ændringer i koncernens egen kreditrisiko. Disse indregnes i anden totalindkomst.

Konverterbar obligationsrestgæld, der kan opsiges til kontant indfrielse til kurs 100 til en betalingstermin, måles til dagsværdi dog maksimalt kurs 100.

Gæld til kreditinstitutter

Lån hos kreditinstitutter med fast rente over 12 måneder måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres som nutidsværdien ved diskontering af de fremtidige betalingsstrømme ved anvendelse af markedsrente indregnet egen kreditrisiko. Lån med fast rente under 12 måneder måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til amortiseret kostpris.

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 kostværdi.

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 driftsaktiviteten viser ind- og udbetalinger fra renter, husleje og andre indtægter samt udbetalinger til kreditorer, personale m.v.

Pengestrømmen vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger ved køb og salg af finansielle aktiver og realiserede kursgevinster samt til- og afgang af investeringsejendomme.

Pengestrømmen vedrørende finansieringsaktiviteten omfatter optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier samt udbetaling af udbytte.

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

SEGMENTOPLYSNINGER

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

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, samt de poster, der kan fordeles til de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke-fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger, der ikke er direkte forbundet med koncernens investeringsaktivitet.

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

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

	Koncern	
	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
3. Opgørelse af basisindtjening		
Finansieringsindtægter	71.962	69.856
Huslejeindtægter	12.800	15.803
Andre indtægter	1.837	2.249
Nettotab/-gevinst, pantebreve	4.989	9.000
Direkte omkostninger, værdipapirer	1.867	2.121
Direkte omkostninger, ejendomme	4.809	4.017
Finansieringsomkostninger	15.698	15.374
Andre eksterne omkostninger	3.755	2.893
Personaleomkostninger	12.806	14.625
Afskrivninger	275	262
Basisindtjening	52.378	57.616

Basisindtjeningen opgøres alene for koncernen.

Morderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
4. Finansieringsindtægter				
59.028	57.140	Pantebreve, renter	59.028	57.140
12.376	12.305	Kursavancer, pantebreve	12.376	12.305
471	515	Kursavance, aktier	471	515
557	411	Andre finansieringsindtægter	557	411
72.432	70.371		72.432	70.371
72.432	70.371	Finansieringsindtægter for aktiver, der måles til dagsværdi i resultatopgørelsen	72.432	70.371

Renteindtægter på tabte og værdiforringede pantebreve er tkr. 2.139 (tkr. 1.955), fordelt med tkr. 1.943 (tkr. 1.674) vedr. værdiforringede pantebreve og tkr. 196 (tkr. 281) vedr. realiserede tab på pantebreve.

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

Morderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
5. Nettotab/-gevinst, pantebreve				
3.598	5.697	Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser.....	3.598	5.697
-899	2.715	Dagsværdiregulering for kreditrisiko, pantebreve og pantebrevsydelser	-899	2.715
-4.497	-2.982		-4.497	-2.982
9.486	11.982	Indgået på tidligere afskrevne fordringer	9.486	11.982
4.989	9.000		4.989	9.000
6. Dagsværdiregulering, finansielle aktiver				
1.045	718	Dagsværdiregulering, tilgang pantebreve	1.045	718
-1.698	-2.478	Dagsværdiregulering, indfrielse og afdrag m.m. .	-1.698	-2.478
-25.453	0	Dagsværdiregulering ved ændring af den effektive rente fra 8,25% til 9%	-25.453	0
12.205	1.198	Dagsværdiregulering, DI-Ejendoms Invest A/S....	0	0
-121	0	Dagsværdiregulering, Metalvarefabriken Luxor A/S (likvideret).....	0	0
-14.022	-562		-26.106	-1.760

Fastforrentede pantebreve, nom. kr. 625,2 mio. (kr. 576,3 mio.), er værdiansat til dagsværdi på grundlag af en gennemsnitlig effektiv rente på 9,00% (8,25%).

Samlet dagsværdiregulering indeholdt
i henholdsvis note 6 og 9:

-14.022	-562	Værdipapirer	-26.106	-1.760
42.260	8.328	Renteswaps.....	42.692	8.549
-3.188	-3.398	Renteswaps, realiseret dagsværdi.....	-3.343	-3.580
25.050	4.368		13.243	3.209
9.193	1.758	Realkreditinstitutter.....	13.025	2.636
34.243	6.126		26.268	5.845

Moderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
7. Huslejeindtægter og afkast på investeringsejendomme				
De fremtidige minimumshuslejeindtægter i henhold til operationelle leasingkontrakter:				
5.865	7.554	Inden for 1 år.....	9.427	10.951
4.716	4.228	Inden for 2 år.....	5.170	7.243
3.664	4.228	Inden for 3 år.....	3.733	4.665
3.229	3.505	Inden for 4 år.....	3.229	3.572
2.655	3.088	Inden for 5 år.....	2.655	3.088
688	3.203	Senere end 5 år.....	688	3.203
<u>20.817</u>	<u>25.806</u>		<u>24.902</u>	<u>32.722</u>

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

Det samlede afkast på investeringsejendomme er følgende:				
8.372	10.875	Huslejeindtægter	12.800	15.803
48.100	12.700	Dagsværdiregulering	55.300	9.500
3.129	2.543	Direkte omkostninger, investeringsejendomme....	4.809	4.017
<u>53.343</u>	<u>21.032</u>		<u>63.291</u>	<u>21.286</u>

8. Direkte omkostninger, ejendomme

1.314	1.314	Ejendomsskatter	1.638	1.634
103	101	Forsikringer.....	157	154
1.392	956	Afholdte vedligeholdelsesomkostninger	2.427	1.916
320	172	Øvrige omkostninger.....	587	313
<u>3.129</u>	<u>2.543</u>		<u>4.809</u>	<u>4.017</u>

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

Morderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
9. Finansieringsomkostninger				
10.794	10.191	Kreditinstitutter	10.795	10.192
2.493	2.702	Renteswaps, kreditinstitutter	2.493	2.702
<u>-40.723</u>	<u>-7.477</u>	Renteswaps kreditinstitutter, regulering til dagsværdi.....	<u>-40.723</u>	<u>-7.477</u>
-27.436	5.416		-27.435	5.417
1.105	1.083	Realkreditinstitutter.....	1.542	1.592
695	696	Renteswaps, realkreditinstitutter	850	878
-9.193	-1.758	Realkreditinstitutter, dagsværdiregulering.....	-13.025	-2.636
-1.537	-851	Renteswaps, realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi.....	-1.969	-1.072
2.272	2.296	Renteomkostninger til dattervirksomheder	0	0
74	0	Omkostninger ved optagelse af gæld til realkreditinstitutter	74	0
<u>15</u>	<u>8</u>	Andre renteomkostninger.....	<u>18</u>	<u>10</u>
<u>-34.005</u>	<u>6.890</u>		<u>-39.945</u>	<u>4.189</u>
Renteomkostninger specificeres således:				
10.794	10.191	Kreditinstitutter	10.795	10.192
1.105	1.083	Realkreditinstitutter.....	1.542	1.592
2.272	2.296	Renteomkostninger til dattervirksomheder	0	0
<u>15</u>	<u>8</u>	Andre renteomkostninger.....	<u>18</u>	<u>10</u>
<u>14.186</u>	<u>13.578</u>		<u>12.355</u>	<u>11.794</u>
<u>-34.206</u>	<u>6.685</u>	Finansieringsomkostninger på gæld, der måles til dagsværdi i resultatopgørelsen.....	<u>-40.149</u>	<u>3.982</u>
<u>201</u>	<u>205</u>	Finansieringsomkostninger på gæld, der måles til amortiseret værdi	<u>204</u>	<u>207</u>

Årets gennemsnitlige effektive rentesats inkl. renteswaps er 3,22% (3,08%) baseret på de samlede gennemsnitlige finansieringsomkostninger i koncernen.

Moderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
10. Andre eksterne omkostninger				
		Honorarer til revision og andre ydelser, PricewaterhouseCoopers:		
205	208	Lovpligtig revision.....	275	269
34	34	Andre erklæringsopgaver med sikkerhed.....	34	34
85	51	Andre ydelser	85	51
<u>324</u>	<u>293</u>		<u>394</u>	<u>354</u>

Honorarer for ikke-revisionsydelser leveret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab består af honorar for periodevis erklæringsafgivelse samt generel regnskabsrådgivning o.l.

Moderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
11. Personaleomkostninger				
680	680	Bestyrelse, vederlag	680	680
680	680	Bestyrelse, i alt.....	680	680
3.356	3.153	Direktion, gage.....	3.928	3.749
553	562	Bidragbaseret pension til direktion.....	649	674
<u>3.909</u>	<u>3.715</u>	Direktion, i alt	<u>4.577</u>	<u>4.423</u>
4.589	4.395	Bestyrelse og direktion, i alt.....	5.257	5.103
5.388	7.197	Gager og lønninger.....	6.938	8.830
419	478	Bidragbaseret pension.....	541	603
58	77	Andre omkostninger til social sikring	70	89
<u>5.865</u>	<u>7.752</u>	Øvrigt personale, i alt.....	<u>7.549</u>	<u>9.522</u>
<u>10.454</u>	<u>12.147</u>	Personaleomkostninger, i alt	<u>12.806</u>	<u>14.625</u>
<u>8</u>	<u>10</u>	Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	<u>11</u>	<u>13</u>

note 11 fortsat

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

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

Vederlag og pension i moderselskab til direktionen, der har væsentlig indflydelse på moderselskabets risiko-profil, udgør kr. 3,9 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 pensionselskab og har således ikke nogen risiko med hensyn til den fremtidige rente, inflation, dødelighed m.v. for det pensionsbeløb, der skal udbetales til medarbejderne.

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

Moderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
12. Selskabsskatter				
Koncernen er sambeskattet, og skatten fordeles efter de skattepligtige indkomster (fuld fordeling).				
Beregnet selskabsskat for året:				
11.499	4.823	Investeringsselskabet Luxor A/S	11.499	4.823
0	0	Metalvarefabriken Luxor A/S.....	0	9
0	0	DI-Ejendoms Invest A/S.....	717	871
Regulering af udskudt skat for året:				
15.523	11.513	Investeringsselskabet Luxor A/S	15.523	11.513
0	0	DI-Ejendoms Invest A/S.....	2.171	417
27.022	16.336		29.910	17.633
Skat af årets ordinære resultat:				
29.629	16.660	Beregnet skat 22% af årets resultat	30.291	16.952
Skatteeffekt af:				
-2.607	-324	Ikke-skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.m.	-381	681
27.022	16.336		29.910	17.633
20,06%	21,57%	Effektiv skatteprocent	21,72%	22,88%

note 12 fortsat

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>		<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
		Skatteaktiv:		
3.721	13.086	Skatteaktiv 1. oktober.....	3.767	13.230
-717	-871	Overført til DI-Ejendoms Invest A/S	-717	-871
0	-9	Overført til Metalvarefabriken Luxor A/S	0	-9
<u>-2.894</u>	<u>-8.485</u>	Ændring af udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-2.813</u>	<u>-8.583</u>
<u>110</u>	<u>3.721</u>	Skatteaktiv 30. september	<u>237</u>	<u>3.767</u>
23.101	20.073	Udskudt skat 1. oktober.....	29.862	26.515
1.392	0	Ændring i udskudt skat indregnet i anden totalindkomst.....	1.392	0
<u>12.629</u>	<u>3.028</u>	Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>14.881</u>	<u>3.347</u>
<u>37.122</u>	<u>23.101</u>	Udskudt skat 30. september	<u>46.135</u>	<u>29.862</u>
<u>-37.012</u>	<u>-19.380</u>	Udskudt skat i alt 30. september	<u>-45.898</u>	<u>-26.095</u>
		Specifikation af ændring i udskudt skat ind- regnet i resultatopgørelsen:		
10.611	2.826	Investeringsejendomme.....	11.944	3.054
<u>4.912</u>	<u>8.687</u>	Finansielle anlægsaktiver, pantebreve samt dagsværdiregulering for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.m.	<u>5.750</u>	<u>8.876</u>
<u>15.523</u>	<u>11.513</u>	Ændring af udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>17.694</u>	<u>11.930</u>
		Det udskudte skatteaktiv er indregnet med den skattesats, som forventes at være gældende, når den udskudte skat realiseres. Beregningen er fore- taget med 22%. Værdien er fordelt således:		
-33.482	-22.871	Investeringsejendomme.....	-41.485	-29.541
-1.388	0	Domicilejendom.....	-1.388	0
-2.142	-114	Finansielle anlægsaktiver, regulering til dagsvær- di for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.m	-3.025	-159
<u>0</u>	<u>3.605</u>	Fremførbare skattemæssige underskud	<u>0</u>	<u>3.605</u>
<u>-37.012</u>	<u>-19.380</u>	Udskudt skat.....	<u>-45.898</u>	<u>-26.095</u>

Udskudt skat beregnes med en skattesats på 22%.

Note 12 fortsat

Det kildeartsbegrænsede tabsfradrag på aktier er ikke indregnet i det skattemæssige underskud. Underskuddet udgør pr. 30. september 2022 kr. 97,1 mio. (kr. 97,2 mio.) målt på baggrund af en skatteprocent på 22%. Udnyttelsen af tabsfradraget er ikke tidsbegrænset.

Moderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
		Skyldig selskabsskat:		
4.514	2.718	Skyldig selskabsskat 1. oktober	4.514	2.718
4.987	3.027	Betalt skat og acontoskat.....	4.987	3.027
11.499	4.823	Selskabsskat	11.499	4.823
11.026	4.514	Skyldig selskabsskat 30. september	11.026	4.514

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 2022.

Moderselskab			Koncern	
Domicil- ejendom	Drifts- materiel/ inventar		Domicil- ejendom	Drifts- materiel/ inventar
13. Materielle anlægsaktiver 2020/21				
12.971	1.292	Kostpris 1. oktober	12.971	1.602
0	0	Tilgang	0	0
0	618	Afgang.....	0	618
12.971	674	Kostpris 30. september	12.971	984
2.518	1.146	Afskrivning 1. oktober	2.518	1.322
189	11	Årets afskrivninger.....	189	73
0	618	Afgang.....	0	618
2.707	539	Samlede afskrivninger 30. september	2.707	777
10.264	135	30. september	10.264	207

Domicilejendom er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

Note 13 fortsat

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

Domicilejendom er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
<u>2021/22 tkr.</u>	<u>2020/21 tkr.</u>		<u>2021/22 tkr.</u>	<u>2020/21 tkr.</u>
14. Investeringsejendomme				
96.781	96.781	Kostpris 1. oktober.....	167.016	167.016
0	0	Tilgang	0	0
<u>0</u>	<u>0</u>	Afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>96.781</u>	<u>96.781</u>	Kostpris 30. september.....	<u>167.016</u>	<u>167.016</u>
45.619	32.919	Dagsværdiregulering 1. oktober.....	34.084	24.584
<u>48.100</u>	<u>12.700</u>	Regnskabsårets værdiregulering	<u>55.300</u>	<u>9.500</u>
<u>93.719</u>	<u>45.619</u>	Dagsværdiregulering 30. september.....	<u>89.384</u>	<u>34.084</u>
<u>190.500</u>	<u>142.400</u>	Dagsværdi 30. september	<u>256.400</u>	<u>201.100</u>

Investeringsejendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

Note 14 fortsat

Koncernens beholdning af investeringsejendomme er følgende:

	2021/22		2020/21	
	<u>mio. kr.</u>	<u>Afkastinterval</u>	<u>mio. kr.</u>	<u>Afkastinterval</u>
Kontor/butik/bolig.....	25,5	6,75 - 7,00%	25,5	6,5%
Lager/produktion/kontor	<u>230,9</u>	<u>5,50 - 6,75%</u>	<u>175,6</u>	<u>6,5 - 7,5%</u>
I alt	<u>256,4</u>	<u>5,50 - 7,00%</u>	<u>201,1</u>	<u>6,5 - 7,5%</u>

15. Kapitalandele i dattervirksomheder

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<u>DI-Ejendoms Invest A/S</u>	<u>DI-Ejendoms Invest A/S</u>
Hjemsted.....	København	København
Ejerandel.....	100%	100%

DI-Ejendoms Invest A/S, cvr-nr. 78676019, måles til dagsværdi.

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>		<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
		16. Værdipapirer		
700.674	694.315	Kostpris 1. oktober.....	700.674	694.315
172.454	183.799	Tilgang	172.454	183.799
<u>147.447</u>	<u>177.440</u>	Afgang.....	<u>147.447</u>	<u>177.440</u>
<u>725.681</u>	<u>700.674</u>	Kostpris 30. september.....	<u>725.681</u>	<u>700.674</u>
9.317	11.077	Dagsværdiregulering 1. oktober.....	9.317	11.077
<u>-26.106</u>	<u>-1.760</u>	Regnskabsårets værdiregulering	<u>-26.106</u>	<u>-1.760</u>
<u>-16.789</u>	<u>9.317</u>	Dagsværdiregulering 30. september.....	<u>-16.789</u>	<u>9.317</u>
-11.554	-12.825	Dagsværdiregulering, kreditrisiko 1. oktober	-11.554	-12.825
<u>-1.236</u>	<u>1.271</u>	Dagsværdiregulering, kreditrisiko.....	<u>-1.236</u>	<u>1.271</u>
<u>-12.790</u>	<u>-11.554</u>	Dagsværdiregulering, kreditrisiko	<u>-12.790</u>	<u>-11.554</u>
		30. september		
<u>696.102</u>	<u>698.437</u>	Dagsværdi 30. september	<u>696.102</u>	<u>698.437</u>

Note 16 fortsat

Beholdningen af værdipapirer i moderselskab og koncern specificeres pr. 30. september 2022 som følger:

		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
Samlet kostpris		725.681	700.674
Dagsværdiregulering		-16.789	9.317
Dagsværdiregulering, kreditrisiko		-12.790	-11.554
Dagsværdi.....		696.102	698.437
Moderselskab		Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
2.154	2.190	2.154	2.190
		Pantebreve fordelt på nominel værdi:	
		Fastforrentede pantebreve:	
625.169	576.337	625.169	576.337
		Målt til dagsværdi på grundlag af en gennem-	
		snitlig effektiv rente på 9,0% p.a. (8,25% p.a.)	
20.941	26.000	20.941	26.000
		Målt til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer	
		til pantebrevenes kostpris.....	
646.110	602.337	646.110	602.337
		Fastforrentede pantebreve, i alt	
107.930	134.889	107.930	134.889
		Cibor-pantebreve målt til dagsværdi på	
		grundlag af pantebrevenes kostpris.....	
754.040	737.226	754.040	737.226

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

Ved værdiansættelse til dagsværdi er ingen opsigelige pantebreve optaget til højere værdi end pålydende eller minimum indfrielseskursen. Forskel i dagsværdi og nominel værdi er tkr. 57.938 (tkr. 38.789), heraf vedrører tkr. 12.790 (tkr. 11.554) dagsværdiregulering for kreditrisiko.

Regnskabsårets dagsværdiregulering for kreditrisiko til imødegåelse af tab på nødlidende pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser tkr. -899 (tkr. 2.715) og er indregnet i resultatopgørelsen under posten nettotab/-gevinst, pantebreve, jf. note 5.

Moderselskab		Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
Pantebrevsbeholdningen er fordelt på følgende ejendomstyper:			
68,90%	63,00%	68,90%	63,00%
4,41%	5,21%	4,41%	5,21%
4,42%	4,55%	4,42%	4,55%
5,4%	5,88%	5,40%	5,88%
2,32%	2,84%	2,32%	2,84%
3,42%	3,43%	3,42%	3,43%
1,40%	1,88%	1,40%	1,88%
8,39%	11,39%	8,39%	11,39%
0,72%	0,86%	0,72%	0,86%
0,62%	0,96%	0,62%	0,96%
100,00%	100%	100,00%	100,00%

Note 16 fortsat

Morderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
		Afdrag på pantebreve fordeles således:		
34.457	33.854	Inden for et år fra balancedagen.....	34.457	33.854
35.786	35.853	Mellem et og to år fra balancedagen.....	35.786	35.853
40.032	37.366	Mellem to og tre år fra balancedagen.....	40.032	37.366
37.606	37.617	Mellem tre og fire år fra balancedagen.....	37.606	37.617
45.247	38.260	Mellem fire og fem år fra balancedagen.....	45.247	38.260
560.912	554.276	Efter fem år fra balancedagen.....	560.912	554.276
754.040	737.226		754.040	737.226

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

Fordeling af nominel renteprocent:

253.823	260.449	Op til 7,99%.....	253.823	260.449
494.499	470.223	8,00% - 9,99%.....	494.499	470.223
5.212	5.959	10,00% - 11,99%.....	5.212	5.959
506	595	12,00% - 15,50%.....	506	595
754.040	737.226		754.040	737.226

17. Andre tilgodehavender

1.512	1.561	Tilgodehavende pantebrevsydelser.....	1.512	1.561
3.945	3.649	Påløbne, ikke-forfaldne renter fra pantebreve.....	3.945	3.649
1.233	130	Andre tilgodehavender.....	1.665	707
6.690	5.340		7.122	5.917

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

Morderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
18. Likvider				
8.778	9.457	Kontanter og bankindeståender.....	8.871	9.541
0	0	Deponeringer i pengeinstitutter til senere frigivelse.....	0	523
8.778	9.457		8.871	10.064

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

19. Aktiekapital

Aktiekapitalen, der er fuldt indbetalt, består af:

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

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

Der har ikke været købt eller solgt egne aktier i regnskabsåret. Selskabet har ingen beholdning af egne aktier. Ejerandele, hvor stemmeretten udgør mindst 5%, eller pålydende værdi udgør mindst 5% af aktiekapitalen: Neralda Holding ApS. Ejerandel: 85,65% (85,65%). Stemmeandel: 94,43% (94,43%).

Valg af bestyrelsesmedlemmer:

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

Ændring af vedtægter:

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

Forhøjelse af aktiekapitalen:

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

20. Udbytte

Der er i regnskabsåret udbetalt udbytte kr. 50 mio. (kr. 25,0 mio.) til aktionærene svarende til kr. 50 (kr. 25) pr. aktie.

For regnskabsåret 2021/22 vil bestyrelsen foreslå et udbytte på kr. 50,0 mio. (kr. 50,0 mio.) svarende til kr. 50 (kr. 50) pr. aktie.

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

	Moderselskab	
	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
Foreslået udbytte	50.000	50.000
Reserve for dagsværdi, datterselskab	12.205	1.198
Overført resultat.....	45.449	8.193
Årets resultat.....	107.654	59.391

Moderselskab		Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
22. Resultat pr. aktie			
107.654	59.391	107.775	59.423
100.000	100.000	100.000	100.000
107,7	59,4	107,8	59,4
Beregning af resultat pr. aktieklasse fordelt på henholdsvis A- og B-aktier:			
18.839	10.393	18.861	10.399
88.815	48.998	88.914	49.024
107.654	59.391	107.775	59.423

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

Moderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
23. Realkreditinstitutter				
63.969	64.050	Kontantlånsrestgæld.....	88.013	90.714
53.287	63.224	Dagsværdi af obligationsrestgæld.....	73.082	89.472
Værdiansættelse af gæld til realkreditinstitutter:				
47.590	56.460	Investeringsejendomme, dagsværdi	67.385	82.708
6.193	6.585	Domicilejendom, amortiseret kostpris	6.193	6.585
53.783	63.045		73.578	89.293

Dagsværdien er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og egen kreditrisiko.

Dagsværdi af gæld til realkreditinstitut for domicilejendom er tkr. 5.697 (tkr. 6.764).

Specifikation af gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom:

48.091	56.796	Langfristede forpligtelser	65.248	80.421
5.692	6.249	Kortfristede forpligtelser	8.330	8.872
53.783	63.045		73.578	89.293

Kontantlånsrestgæld forfalder til betaling således:

5.692	6.249	Inden for et år fra balancedagen.....	8.330	8.872
5.733	6.271	Mellem et og to år fra balancedagen	7.365	8.928
4.995	6.294	Mellem to og tre år fra balancedagen.....	6.641	7.940
4.256	5.231	Mellem tre og fire år fra balancedagen	5.916	6.888
4.297	4.216	Mellem fire og fem år fra balancedagen	5.972	5.884
38.996	35.789	Efter fem år fra balancedagen	53.789	52.202
63.969	64.050		88.013	90.714

Kontantlånsrestgæld til realkreditinstitutter fordeler sig således:

- 1) Tkr. 9.881 i koncernen og tkr. 6.899 i moderselskabet er rentetilpasningslån med halvårlig rentetilpasning med udløb i år 2028. Der er indgået aftale om renteswap for lånenes hovedstole.
- 2) Tkr. 1.021 i koncernen og tkr. 0 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 1,5%’s obligationer med udløb i år 2024.
- 3) Tkr. 2.643 i koncernen og tkr. 2.643 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 2%’s obligationer med udløb i år 2037.
- 4) Tkr. 1.638 i koncernen og tkr. 1.638 i moderselskabet er 10-årige obligationslån med variabel rente, der udløber i år 2025. Der er indgået aftale om renteswap for lånenes hovedstole.

Note 23 fortsat

- 5) Tkr. 3.080 i koncernen og tkr. 3.080 i moderselskabet er 10-årige obligationslån med variabel rente med udløb i år 2025. Der er indgået aftale om renteswap for lånenes hovedstole.
- 6) Tkr. 3.684 i koncernen og tkr. 3.684 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 1,5%’s obligationer med udløb i 2040.
- 7) Tkr. 14.627 i koncernen og tkr. 8.089 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 1,5%’s obligationer med udløb i 2040.
- 8) Tkr. 41.732 i koncernen og tkr. 28.229 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 0,5%’s obligationer med udløb i år 2040.
- 9) Tkr. 9.707 i koncernen og tkr. 9.707 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 1,0%’s obligationer med udløb i år 2043.

Moderselskab			Koncern	
2021/22	2020/21		2021/22	2020/21
tkr.	tkr.		tkr.	tkr.
24. Kreditinstitutter				
386.314	400.016	Dagsværdi af lån (DKK), kreditinstitutter.....	386.314	400.016
386.314	400.016	Nominel gæld til kreditinstitutter, der forfalder til betaling på anfordring inden for et år	386.314	400.016
386.314	400.016	Variabelt forrentet gæld til kreditinstitutter med aftalt rente under 1 år	386.314	400.016

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

Moderselskab			Koncern	
2021/22	2020/21		2021/22	2020/21
tkr.	tkr.		tkr.	tkr.
Effektiv rente, kreditinstitutter:				
2,64%	2,50%	Kassekreditter (gennemsnit).....	2,64%	2,50%
3,22%	3,08%	Lån (gennemsnit inkl. renteswaps).....	3,22%	3,08%

25. Gæld målt til dagsværdi

Specifikation af gæld målt til dagsværdi med dagsværdiregulering over resultatopgørelsen:

47.590	56.460	Gæld til realkreditinstitutter	67.385	82.708
386.314	400.016	Gæld til kreditinstitutter	386.314	400.016
433.904	456.476		453.699	482.724

Moderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
26. Afstemning af rentebærende gæld				
463.061	476.822	Gæld til kredit- og realkreditinstitutter 1. oktober	489.309	506.537
10.055	0	Optagelse af realkreditlån	10.055	0
-23.838	-12.015	Nedbringelse af gæld.....	-26.459	-14.604
-9.181	-1.746	Dagsværdiregulering.....	-13.013	-2.624
<u>440.097</u>	<u>463.061</u>	Gæld 30. september.....	<u>459.892</u>	<u>489.309</u>
27. Anden gæld				
7	896	Skyldig A-skat og sociale bidrag	101	1.073
476	448	Feriepengeforpligtelser	593	592
3.359	3.181	Andre skyldige omkostninger	3.826	3.996
<u>34.200</u>	<u>0</u>	Kontant sikkerhed for positive renteswaps	<u>34.200</u>	<u>0</u>
<u>38.042</u>	<u>4.525</u>		<u>38.720</u>	<u>5.661</u>

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. 34,2 mio. for den positive dagsværdi af renteswaps kr. 32,7 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. 13,0 mio. (kr. 23,5 mio.) og lån fra kreditinstitutter med en kontraktmæssig værdi på kr. 250,0 mio. (kr. 250,0 mio.). De indgåede renteswaps kan ikke indregnes som regnskabsmæssig sikring.

Renteswaps, realkreditinstitutter	Kontrakt- mæssig værdi mio. kr.	Rest- løbetid	Dagsværdi tkr.	Værdi- regulering i resultat- opgørelsen tkr.
Moderselskab - 30. september 2021:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	DKK 11,4	31.12.2027	-1.679	670
Renteswaps cibor, 3 måneder	DKK 8,3	31.12.2024	-225	181
			<u>-1.904</u>	<u>851</u>
Koncern - 30. september 2021:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	DKK 15,2	31.12.2027	-2.231	891
Renteswaps cibor, 3 måneder	DKK 8,3	31.12.2024	-225	181
			<u>-2.456</u>	<u>1.072</u>

Note 28 fortsat

Renteswaps, realkreditinstitutter	Kontrakt- mæssig værdi mio. kr.	Rest- løbetid	Dagsværdi tkr.	Værdi- regulering i resultat- opgørelsen tkr.
Moderselskab - 30. september 2022:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	DKK 9,8	31.12.2027	-367	1.312
Renteswaps cibor, 3 måneder	DKK 0,0	31.12.2024	<u>0</u>	<u>225</u>
			-367	1.537
Koncern - 30. september 2022:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	DKK 13,0	31.12.2027	-488	1.744
Renteswaps cibor, 3 måneder (lukket)	DKK 0,0	31.12.2024	<u>0</u>	<u>225</u>
			-488	1.969
Renteswaps, lån kreditinstitutter				
Moderselskab/koncern - 30. september 2021				
Renteswap	DKK 50,0	09.07.2022	-621	662
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2025	-812	455
Renteswap	DKK 25,0	29.07.2025	-1.419	626
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2026	-1.074	607
Renteswap	DKK 50,0	26.06.2027	-2.703	1.532
Renteswap	DKK 25,0	25.01.2028	-1.816	891
Renteswap	DKK 25,0	22.03.2029	-1.034	939
Renteswap	DKK 25,0	07.07.2030	357	957
Renteswap	DKK 50,0*	09.07.2032	<u>808</u>	<u>808</u>
			-8.314	7.477
Sikringskonto, dagsværdi af renteswaps (andre tilgodehavender, langfristet)			<u>8.100</u>	<u>0</u>
* Aftale om forlængelse af renteswap, der er indgået til forlængelse af renteswaps, der udløber 9. juli 2022 med 10 år.				
Moderselskab/koncern - 30. september 2022				
Renteswap (udløbet)	DKK 50,0	09.07.2022	0	636
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2025	1.470	2.241
Renteswap	DKK 25,0	29.07.2025	1.086	2.465
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2026	1.927	2.960
Renteswap	DKK 50,0	26.06.2027	4.683	7.305
Renteswap	DKK 25,0	25.01.2028	2.284	4.058
Renteswap	DKK 25,0	22.03.2029	3.585	4.603
Renteswap	DKK 25,0	07.07.2030	5.305	4.914
Renteswap	DKK 50,0	09.07.2032	<u>12.361</u>	<u>11.541</u>
			32.701	40.723
Sikringskonto, dagsværdi af renteswaps (anden gæld, kortfristet).....			<u>34.200</u>	<u>0</u>

29. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

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

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

Ledende medarbejdere:

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

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

Dattervirksomhed:

Herudover består nærtstående parter af dattervirksomhederne DI-Ejendoms Invest A/S, København.

Moderselskabets mellemværender med dattervirksomheder pr. 30. september 2022 fremgår af balancen. Mellemværender med dattervirksomheder vedrører almindelige forretningsmellemværender og forrentes.

Derudover er der pr. 30. september 2022 ingen udeståender med nærtstående parter.

30. Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser, kautions- og andre garantiforpligtelser

Morderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
		Koncernen har til sikkerhed for engagement med kreditinstitut stillet følgende:		
696.102	698.437	Pantebreve til dagsværdi	696.102	698.437
3.945	3.649	Påløbne renter på pantebreve	3.945	3.649
11	614	Likvide beholdninger	103	1.221
		Koncernen har til sikkerhed for engagementer med realkreditinstitut og kreditinstitut stillet følgende:		
		Gæld til realkreditinstitut, kreditinstitut og anden gæld er sikret ved pant i investeringsejendomme og domicilejendom.		
190.500	142.400	Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investerings- ejendomme	256.400	201.100
16.387	10.264	Regnskabsmæssig værdi af pantsat domicil- ejendom.....	16.387	10.264
34.200	0	Morderselskabet har modtaget kontant sikkerhed for positive renteswaps.....	34.200	0
0	8.100	Morderselskabet har stillet kontant sikkerhed for negative renteswaps.....	0	8.100
		Afgivet selvskyldnerkaution til 3. mand:		
100	100	Selvskyldnerkaution for DI-Ejendoms Invest A/S	100	100
		Eventualforpligtelser:		
869	1.455	Koncernens momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomskøb, nybygning og vedligeholdelse.....	1.139	1.658

Morderselskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter morderselskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter og kilde-skatter på udbytter og renter indenfor sambeskatningskredsen. Eventuelle korrektioner af den skattemæssige sambeskatningsindkomst kan medføre, at morderselskabets hæftelse udgør et større beløb.

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

31. Finansielle risici og finansielle instrumenter

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

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

Investeringshorisonten er som udgangspunkt langsigtet.

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

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

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

1. KONCERNENS OVERORDNEDE RISIKOSTYRING

Note 31 er udarbejdet på koncernniveau, idet den eneste væsentlige forskel mellem koncern og moderselskab er investeringsejendomme i datterselskabet, kr. 65,9 mio. (kr. 58,7 mio.), og gæld til realkreditinstitutter, kr. 19,8 mio. (kr. 26,2 mio.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koncernens risikoafvejede anvendelse af finansiel gearing øger den samlede risiko i koncernen.

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

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

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

1.1. Markedsrisici

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

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

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

1.2. Kreditrisici

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

De primære kreditrisici i koncernen knytter sig til:

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

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

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

	Koncern	
	2021/22	2020/21
	tkr.	tkr.
Den maksimale kreditrisiko pr. 30. september, såfremt alle modparter ikke indfrier deres forpligtelser:		
Pantebreve (nominel værdi)	754.040	737.226
Likvider	8.871	10.064
Andre tilgodehavender (nominel værdi)	7.122	14.017
	770.033	761.307

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

Dagsværdiregulering for kreditrisiko på pantebreve udgør tkr. 12.790 (tkr. 11.554). Regnskabsårets dagsværdiregulering for kreditrisiko på nødlidende pantebreve udgør tkr. -1.236 (tkr. 1.271). Dagsværdiregulering for kreditrisiko indregnes på baggrund af en individuel vurdering.

Andre tilgodehavender indeholder en akkumuleret regulering for kreditrisiko på tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. 7.962 (tkr. 8.298). Regnskabsårets regulering for kreditrisiko på tilgodehavender er tkr. 337 (tkr. 1.444). 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 forsvarelig og tilstrækkeligt stabil likviditet, der er tilpasset koncernens forholdsvis enkle kompleksitet.
- sætter rammerne og danner grundlag for likviditetsstyringen, likviditetsstresstests, beredskabs- og finansieringsplaner.

Målet med likviditetspolitikken er:

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

1.4. Driftsrisici

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

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

2. RISIKOSTYRING, PANTEBREVE

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

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

- Sælgerpantebreve med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark udstedt i forbindelse med ejendomshandlinger
- Lånerpantebreve udstedt med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark
- Transportpantebreve med tinglyst pant i fast ejendom i Danmark, oprindeligt udstedt til tredjemand.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved investering i pantebreve foretages der altid en afvejning/vægtning af forholdet mellem pantebrevens 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 sælgerpantebreve skal ligge inden for 95% af den kontante handelspris, dog vil en del af de afkøbte pantebreve ikke ligge inden for 95% af den kontante handelspris som følge af kurstab på udstedelsestidspunktet.

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

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

2.1. Markedsrisici

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

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

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

2.1.1. Renterisiko

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

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

bestemmelserne i det enkelte pantebrev.

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

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

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

Fastforrentede pantebreve måles til dagsværdi på grundlag af en effektiv rente på 9,00% (8,25%). Dagsværdireguleringen indeholder ikke ændring af porteføljens kreditkvalitet, idet denne indgår i dagsværdiregulering for kreditrisiko på pantebreve. Årets dagsværdiregulering, der er indregnet i resultatopgørelsen, udgør kr. 1,0 mio. (kr. 0,7 mio.) fra tilgang af pantebreve og kr. -1,7 mio. (kr. -2,5 mio.) fra indfrielse, afdrag m.m. samt kr. -25,4 mio. som følge af justering af den effektive rente ved værdiansættelser af de fastforrentede pantebreve fra 8,25% til 9%.

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

2.1.2. Indfrielsesrisiko

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

I regnskabsåret 2021/22 har indfrielsesprocenten for pantebreve været lidt lavere end i regnskabsåret 2020/21. For 2022/23 forventes førtidige indfrielse på et lavere niveau end for regnskabsåret 2021/22.

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

2.1.3. Konjunkturer

Værdien af de pantsikrede sikkerheder afhænger af:

- den generelle udvikling på ejendomsmarkedet
- finansieringsmulighederne
- samfundskonjunkturerne.

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

2.2. Operationel risiko

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

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

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

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

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

2.3. Kreditrisiko

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

- debtors evne til at betale de løbende ydelser
- risikoen for, at debitorforpligtelsen ikke er tilstrækkeligt dækket af sikkerheden i den pantsatte ejendom eller hos en eventuel kautionist. Tabsrisikoen på pantebreve er meget afhængig af de krav, der blev stillet til kvaliteten af debitorer og panter ved køb af pantebrevene, den løbende sagsbehandling samt samfunds-konjunkturerne.

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

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

Dagsværdiregulering for kreditrisiko i forhold til pantebrevsporteføljens dagsværdi.

	Regulering til dagsværdi, <u>kreditrisiko</u>	Pante- breve <u>nom. værdi</u>	Regulering til dagsværdi, kreditrisiko i % af nom. <u>værdi</u>	Regulering til dagsværdi, kreditrisiko i % af dagsværdi
2019/20	12.825	737.925	1,74%	1,85%
2020/21	11.554	737.226	1,56%	1,65%
2021/22	12.790	754.040	1,70%	1,84%

Realiseret tab på pantebreve modregnet ændring af dagsværdiregulering for kreditrisiko er kr. 4,5 mio. (kr. 3,0 mio.).

Såfremt dagsværdiregulering for kreditrisiko på pantebreve havde været 5 procentpoint af dagsværdien, ville den samlede dagsværdiregulering for kreditrisiko være kr. 34,8 mio. (kr. 34,9 mio.). Denne yderligere dagsværdiregulering for kreditrisiko ville have haft en negativ indvirkning på resultat før skat med kr. 22,0 mio. (kr. 23,4 mio.). Et fald i dagsværdiregulering for kreditrisiko på debitorer ville have haft en tilsvarende positiv indvirkning på resultat før skat.

	Koncern	
	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
Forfaldne pantebrevsydelser målt med og uden regulering for kreditrisiko på det enkelte pantebrev: Restancer for pantebreve uden individuel regulering for kreditrisiko.....	3.494	4.074
Restancer for pantebreve med individuel regulering for kreditrisiko.....	5.980	5.785
	9.474	9.859

Regulering af kreditrisiko for pantebrevsydelser udgør kr. 8,0 mio.

Forfaldsfordeling af restancer på pantebreve uden individuel regulering for kreditrisiko:		
Forfald mellem 0 og 2 måneder	1.476	1.686
Forfald mellem 3 og 4 måneder	150	174
Forfald mellem 5 og 6 måneder	57	61
Forfald mellem 7 og 8 måneder	151	137
Forfald med mere end 8 måneder.....	1.660	2.016
	3.494	4.074

Værdi af pantebreve ex. regulering for kreditrisiko	708.892	709.991
Pantebreve opgjort som værdiforringede	23.470	20.669
Dagsværdiregulering, kreditrisiko.....	12.790	11.554

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

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

2.4. Risikokomponenter ved værdiansættelse af pantebreve

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

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

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

3. RISIKOSTYRING, EJENDOMME

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

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

Koncernen arbejder aktivt for at nedbringe de risici, der kan påvirke koncernens portefølje af 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 lejeindtægter og udlejning knytter sig følgende primære risikofaktorer:

- Ledige kvadratmeter
- Mulighed for at genudleje ledige kvadratmeter
- Beliggenhed
- Udviklingen i lejeniveauet
- Investeringsejendommens kvalitet, indretning, og til hvilke formål de kan anvendes
- Fremtidige lovændringer, der kan begrænse mulighederne for huslejestigninger og muligheden for indregning af stigende omkostninger.

	Koncern	
	2021/22 i tkr. og %	2020/21 i tkr. og %
Ejendomsporteføljens afkast til dagsværdi	6,1%	7,2%
Udlejningsprocenten i m ² pr. 30. september 2022	61,1%	91,5%
Lejeledighed opgjort på baggrund af lejetab i forhold til opnåelig leje	42,1%	7,7%
Gennemsnitlig arealledighed i året.....	25,8%	8,5%
Mistet lejeindtægt som følge af arealledighed i året	5.081	1.227
Et fald i udlejningsprocenten på 5%-point vil medføre en gennemsnitlig nedgang i lejeindtægterne med..	640	790

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 ejendommens kvalitet
 - kan medvirke til en forøget værdi af ejendommene.

I det omfang der ikke afholdes de fornødne omkostninger til at sikre ejendommens 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 investeringsejendommens 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 løbene 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

Kreditrisiko er risikoen for, at en lejer ikke kan overholde sine betalingsforpligtelser. 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 lokale behov, dels for at finde en løsning på det ændrede behov, dels for hurtigt at kunne finde nye, egnede lejere.

Lejere, der ikke er i stand til at betale huslejen (modregnet depositum og forudbetalt leje), vil resultere i reducerede lejeindtægter som følge af lejeledighed samt 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 investeringsejendommens 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 markedsrettet 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.

Dagsværdien af koncernens ejendomsportefølje svarer til et nettoafkast på 6,1% (7,2%) opgjort som den forventede lejeindtægt ved fuld udlejning med fradrag af forventede driftsomkostninger.

	Koncern	
	2021/22	2020/21
	kr. / %	kr. / %
De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelse af dagsværdi er:		
Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. år	376	465
Udlejningsprocent pr. 30. september 2022	61,1%	91,5%
Afkastprocent kontor/butik/bolig	6,75 - 7,00%	6,5%
Afkastprocent lager/produktion/kontor	5,50 - 6,75%	6,5 - 7,5%

Ejendomsrisiko ved ændring af afkastprocenten:

Ved en stigning i afkastprocenten på 0,5% vil ejendommenes dagsværdi falde med	19.756	13.820
Ved et fald i afkastprocenten på 0,5% vil ejendommenes dagsværdi stige med.....	23.356	15.967

4. ANDRE TILGODEHAVENDER MED OG UDEN INDIVIDUEL REGULERING FOR KREDITRISIKO

	Koncern	
	2021/22	2020/21
	tkr.	tkr.
Andre tilgodehavender:		
Ikke-forfaldne tilgodehavender	5.610	4.356
Restancer, pantebrevsportefølje uden individuel regulering for kreditrisiko	1.512	1.561
Restancer, pantebrevsportefølje med individuel regulering for kreditrisiko	7.962	8.298
	15.084	14.215

5. RISIKO VED ANVENDELSE AF FINANSIEL GEARING OG RENTESWAPS

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

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

De væsentligste risici er likviditetsrisici, renterisici og gearingsrisiko.

5.1. Likviditetsrisici

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

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

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

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

Koncernens likviditetsrisici kan inddeles i markedslivlikviditetsrisici og finansieringslikviditetsrisici.

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

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

- Finansieringslikviditetsrisikoen består primært af risikoen for:
 - at koncernen ikke har adgang til den fornødne likviditet
 - at koncernen mister en del af den løbende likviditetsgenerering
 - at koncernen mister sine kreditfaciliteter, 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 en generel forøgelse af kreditspændet.
- Der arbejdes aktivt med styring af koncernens likviditetsrisiko:
 - ved at sikre, at investeringsporteføljen har den fornødne likviditet og løbende likviditetsgenerering
 - ved at arbejde med en afmålt finansiel 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 fornødne likviditet via det løbende afkast og førtidige indfrielse fra pantebreve og huslejeindtægter.

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

Koncern 2020/21

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

	Inden for et år tkr.	Mellem et og fem år tkr.	Efter fem år tkr.	I alt tkr.	Heraf fast- forrentet tkr.*	Heraf variabelt forrentet tkr.
Pantebreve (nom.).....	33.854	149.096	554.276	737.226	602.337	134.889
Bankindestående.....	10.064	0	0	10.064	0	10.064
Realkreditinstitutter, kontantlånsrestgæld..	-8.872	-29.640	-52.202	-90.714	-90.714	0
Kreditinstitutter.....	-400.016	0	0	-400.016	-250.000	-150.016
30. september 2021....	-364.970	119.456	502.074	256.560	261.623	-5.063

Koncern 2021/22

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

* Inkl. afdækning med renteswaps

5.2. Renterisici

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

Koncernen afdækker renterisici, når det er formålstjenligt, og når det vurderes, at rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau i forhold til de omkostninger, der er forbundet hermed.

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.

Den samlede rentefafdækning af kreditinstitutter udgør kr. 250 mio. (kr. 250 mio.) med en restvarighed på op til ca. 9,75 år (note 28). Ligeledes er variabelt forrentede realkreditlån afdækket i op til 5,25 år ved indgåelse af renteswaps med kr. 13,0 mio. (kr. 23,5 mio.).

Koncernen sammensætter låneporteføljen på baggrund af forventningerne til den fremtidige renteutvikling og under hensyntagen til ønsket om en vis stabilitet i indtjeningen.

Årets dagsværdiregulering af gæld til realkreditinstitutter er indregnet i resultatopgørelsen under finansieringsomkostninger med kr. 13,0 mio. (kr. 2,6 mio.).

Årets dagsværdiregulering på renteswaps, kr. 42,7 mio. (kr. 8,5 mio.), er indregnet i resultatopgørelsen under finansieringsomkostninger. Koncernens bankindeståender er placeret på konti med anfordringsvilkår.

Koncernens bankindeståender er placeret på konti med anfordringsvilkår.

Udsving i renten påvirker både koncernens aktiver og forpligtelser og det regnskabsmæssige resultat.

Udsving i renteniveauet vil påvirke koncernens dagsværdier således:

- På pantebrevsbeholdning vil en stigning i renteniveauet på 1 procentpoint p.a. i forhold til renten på balancedagen medføre en negativ dagsværdiregulering og indvirkning på resultat før skat med kr. 31,5 mio. (kr. 30,9 mio.) Et tilsvarende fald i renteniveauet vil betyde en tilsvarende positiv indvirkning på resultat før skat.
- For variabelt forrentede pantebreve vil en stigning i renteniveauet på 1 procentpoint p.a. i forhold til renten på balancedagen medføre en positiv indvirkning på resultat før skat og egenkapital med kr. 1,1 mio. (kr. 1,3 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 balancedagen medføre en negativ indvirkning på resultat før skat på kr. 1,4 mio. (kr. 1,5 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 balancedagen medføre en negativ dagsværdiregulering og indvirkning på resultat før skat med kr. 5,8 mio. (kr. 8,7 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 balancedagen medføre en negativ dagsværdiregulering og indvirkning på resultat før skat med kr. 0,3 mio. (kr. 0,6 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	
	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
Koncernens finansielle gearing:		
Kreditinstitutter	386.314	400.016
Realkreditinstitutter	73.578	89.293
Anden gæld	39.668	6.591
Selskabsskat	11.026	4.514
Likvider	-8.871	-10.064
	501.715	490.350
Egenkapital.....	455.991	393.279
Finansiell gearing.....	1,10	1,25

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

5.3.1. Risiko ved finansiel gearing

Koncernens politik for finansieringsrisiko arbejder med en afpasset og risikoafvejet overdækning for koncernens kreditfaciliteter og en afmålt finansiel 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 derfor 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 2020/21

Forfaldsoversigt pr. 30. september 2021

	Regnskabs- mæssig værdi tkr.	Kontrakt- lige penge- strømme tkr.	Inden for et år tkr.	Mellem et og fem år tkr.	Efter fem år tkr.
Realkreditinstitutter	89.293	102.757	10.317	34.253	58.187
Kreditinstitutter	400.016	400.016	400.016	0	0
Nettoeffekt, renteswaps	<u>10.770</u>	<u>16.384</u>	<u>3.347</u>	<u>10.117</u>	<u>2.920</u>
	<u>500.079</u>	<u>519.157</u>	<u>413.680</u>	<u>44.370</u>	<u>61.107</u>

Koncern 2021/22

Forfaldsoversigt pr. 30. september 2022

Realkreditinstitutter	73.578	100.191	9.807	30.655	59.729
Kreditinstitutter	386.314	386.314	386.314	0	0
Nettoeffekt, renteswaps	<u>-32.213</u>	<u>5</u>	<u>605</u>	<u>592</u>	<u>-1.192</u>
	<u>427.679</u>	<u>486.510</u>	<u>396.726</u>	<u>31.247</u>	<u>58.537</u>

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 2022 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	
	2021/22	2020/21
	tkr.	tkr.
Likviditetsreserven sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	8.871	10.064
Udnyttede kreditfaciliteter	138.686	124.984
	147.557	135.048

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

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

6. PENGESTRØMSRISIKO

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

7. OPTIMERING AF KAPITALSTRUKTUR

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

8. MEDARBEJDERRISICI

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

9. SYSTEMRISICI

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

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

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

Koncern i tkr. pr. 30. september 2021	Noterede priser (niveau 1)	Obser- verbare input (niveau 2)	Ikke- observer- bare input (niveau 3)	I alt
Aktiver				
Pantebreve	0	0	698.437	698.437
Investeringsejendomme	0	0	201.100	201.100
Renteswaps	0	1.165	0	1.165
Andre aktiver	<u>10.064</u>	<u>13.310</u>	<u>0</u>	<u>23.374</u>
Aktiver i alt for dagsværdihierarki.....	<u>10.064</u>	<u>14.475</u>	<u>899.537</u>	<u>924.076</u>
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	482.724	0	482.724
Renteswaps	<u>0</u>	<u>11.935</u>	<u>0</u>	<u>11.935</u>
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	<u>0</u>	<u>494.659</u>	<u>0</u>	<u>494.659</u>
Koncern i tkr. pr. 30. september 2022				
Aktiver				
Pantebreve	0	0	696.102	696.102
Investeringsejendomme	0	0	256.400	256.400
Domicilejendomme	0	0	16.387	16.387
Renteswaps	0	32.701	0	32.701
Andre aktiver	<u>8.871</u>	<u>5.457</u>	<u>0</u>	<u>14.328</u>
Aktiver i alt for dagsværdihierarki.....	<u>8.871</u>	<u>38.158</u>	<u>968.889</u>	<u>1.015.918</u>
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	453.699	0	453.699
Anden gæld.....	0	34.200	0	34.200
Renteswaps	<u>0</u>	<u>488</u>	<u>0</u>	<u>488</u>
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	<u>0</u>	<u>488.387</u>	<u>0</u>	<u>488.387</u>

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

Moderselskab i tkr. pr. 30. september 2021	Noterede priser (niveau 1)	Obser- verbare input (niveau 2)	Ikke- observer- bare input (niveau 3)	I alt
Aktiver				
Pantebreve	0	0	698.437	698.437
Investeringsejendomme.....	0	0	142.400	142.400
Datterselskab	0	0	78.397	78.397
Renteswaps.....	0	1.165	0	1.165
Andre aktiver	<u>9.457</u>	<u>13.310</u>	<u>0</u>	<u>22.767</u>
Aktiver i alt for dagsværdihierarki.....	<u>9.457</u>	<u>14.475</u>	<u>919.234</u>	<u>943.166</u>
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	456.476	0	456.476
Renteswaps	<u>0</u>	<u>11.383</u>	<u>0</u>	<u>11.383</u>
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	<u>0</u>	<u>467.859</u>	<u>0</u>	<u>467.859</u>
 Moderselskab i tkr. pr. 30. september 2022				
Aktiver				
Pantebreve	0	0	696.102	696.102
Investeringsejendomme.....	0	0	190.500	190.500
Domicilejendomme	0	0	16.387	16.387
Datterselskab	0	0	89.102	89.102
Renteswaps.....	0	32.701	0	32.701
Andre aktiver	<u>8.778</u>	<u>5.457</u>	<u>0</u>	<u>14.235</u>
Aktiver i alt for dagsværdihierarki.....	<u>8.778</u>	<u>38.158</u>	<u>992.091</u>	<u>1.039.027</u>
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	433.904	0	433.904
Anden gæld.....	0	34.200	0	34.200
Renteswaps.....	<u>0</u>	<u>367</u>	<u>0</u>	<u>367</u>
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	<u>0</u>	<u>468.471</u>	<u>0</u>	<u>468.471</u>

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

Koncern i tkr. pr. 30. september 2021	<u>Pantebreve</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Domicil- ejendom</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. oktober 2020.....	692.567	191.600	0
Dagsværdiregulering samt gevinst/tab	-489	9.500	0
Tilgang.....	183.799	0	0
Afdrag, indfrielse og tab	<u>177.440</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>698.437</u>	<u>201.100</u>	<u>0</u>
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	<u>-1.760</u>	<u>9.500</u>	<u>0</u>
Moderselskab i tkr. pr. 30. september 2021			
Regnskabsmæssig værdi 1. oktober 2020.....	692.567	129.700	0
Dagsværdiregulering samt gevinst/tab	-489	12.700	0
Tilgang.....	183.799	0	0
Afdrag, indfrielse og tab	<u>177.440</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>698.437</u>	<u>142.400</u>	<u>0</u>
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	<u>-1.760</u>	<u>12.700</u>	<u>0</u>
Koncern i tkr. pr. 30. september 2022			
Regnskabsmæssig værdi 1. oktober 2021.....	698.437	201.100	10.264
Afskrivninger.....	0	0	-206
Omvurderet værdi.....	0	0	6.329
Dagsværdiregulering samt gevinst/tab	-27.342	55.300	0
Tilgang.....	172.454	0	0
Afdrag, indfrielse og tab	<u>147.447</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>696.102</u>	<u>256.400</u>	<u>16.387</u>
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	<u>-26.106</u>	<u>55.300</u>	<u>0</u>
Moderselskab i tkr. pr. 30. september 2022			
Regnskabsmæssig værdi 1. oktober 2021.....	698.437	142.400	10.264
Afskrivninger.....	0	0	-206
Omvurderet værdi.....	0	0	6.329
Dagsværdiregulering samt gevinst/tab	-27.342	48.100	0
Tilgang.....	172.454	0	0
Afdrag, indfrielse og tab	<u>147.447</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>696.102</u>	<u>190.500</u>	<u>16.387</u>
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	<u>-26.106</u>	<u>48.100</u>	<u>0</u>

Klassifikation af finansielle instrumenter

Klassifikation af finansielle instrumenter i dagsværdihierarkiet er foretaget således:

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

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

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

Metoder og forudsætninger for opgørelse af dagsværdier

De anvendte metoder og forudsætninger for opgørelse af dagsværdi for de finansielle instrumenter er beskrevet nedenfor. De anvendte metoder er uændrede i forhold til regnskabsåret 2020/21.

Pantebreve

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

Markedet for pantebreve:

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

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

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

Prisdannelsen:

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

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

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

Investering i pantebreve har en 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 pantebrevsporteføljen:

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

- Fastforrentede pantebreve:
 - nom. kr. 625,2 mio. fastforrentede pantebreve, opgøres til dagsværdi på baggrund af den effektive rente på 9,00% (8,25%), der er opgjort på baggrund af konstaterede markedsdata fratrukket hensættelse til kreditrisiko. Ved opgørelsen af dagsværdien kan kursen ikke overstige de enkelte pantebrevs indfrielseskurs.
 - nom. kr. 20,9 mio. fastforrentede pantebreve, opgøres til dagsværdi svarende til kostpris fratrukket hensættelse for kreditrisiko.
- Regulering for kreditrisiko er opgjort på baggrund af en individuel sagsbehandling af hvert enkelt pantebrev, der er i restance.

Koncernens cibor-pantebreve værdiansættes ligeledes i to niveauer:

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

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

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

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

I dagsværdihierarkiet er pantebreve kategoriseret i niveau 3.

	<u>Koncern og moderselskab</u>
Realiserede kursavancer indregnet i resultatopgørelsen under posten finansieringsindtægter...	kr. 12,4 mio.
Koncernens køb i regnskabsåret.....	kr. 172,5 mio.
Koncernens afdrag og indfrielse.....	kr. 158,8 mio.

Afledte finansielle instrumenter:

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

Andre aktiver:

Andre aktiver indeholder tilgodehavende renter fra pantebreve samt positiv værdi af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af dagsværdien af 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 samfundskonjunkturerne. Værdiansættelsen bygger på en forudsætning om et hændelsesforløb, der afspejler det, der efter ledelsens vurdering er mest sandsynligt.

	Moderselskab	Koncern
Afkast på investeringsejendomme	kr. 53,3 mio.	kr. 63,3 mio.
Køb og salg i regnskabsåret*	kr. 0,0 mio.	kr. 0,0 mio.
Samlet dagsværdiregulering i regnskabsåret.....	kr. 48,1 mio.	kr. 55,3 mio.

Selskabet har den 10. februar 2022 indgået en betinget aftale om salg af moderselskabets ejendom Naverland 3-5, 2600 Glostrup til en dansk pensionskasse med forventet overtagelse senest den 31. december 2023.

Datterselskab:

Datterselskabet er værdiansat til dagsværdi af det 100%-ejede datterselskab DI-Ejendoms Invest A/S. 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.

Egenkapital opgjort til dagsværdi	kr. 89,1 mio.
Dagsværdireguleringer i regnskabsåret.....	kr. 12,1 mio.
Køb og salg i regnskabsåret	kr. 0,0 mio.

Passiver

Gæld til realkreditinstitutter:

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

Gæld til kreditinstitutter:

Kortfristet, variabelt forrentet gæld er værdiansat til kurs 100.

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

Andre passiver:

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

33. Dagsværdi og kategorier af aktiver og passiver

	Indregnet værdi 2021/22	Dagsværdi 2021/22	Indregnet værdi 2020/21	Dagsværdi 2020/21
Koncern i tkr.				
Værdipapirer.....	696.102	696.102	698.437	698.437
Investeringsejendomme.....	256.400	256.400	201.100	201.100
AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I RESULTATOP- GØRELSEN.....	952.502	952.502	899.537	899.537
Domicilejendomme	16.387	16.387	0	0
AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGS- VÆRDI OVER EGENKAPITALEN.....	16.387	16.387	0	0
Andre tilgodehavender	7.122	7.122	14.017	14.017
Renteswaps.....	32.701	32.701	1.165	1.165
Likvider	8.871	8.871	10.064	10.064
TILGODEHAVENDER.....	48.694	48.694	25.246	25.246
Kreditinstitutter.....	386.314	386.314	400.016	400.016
Realkreditinstitutter	67.385	67.385	82.708	82.708
Afledte finansielle instrumenter, ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.....	488	488	11.935	11.935
FINANSIELLE FORPLIGTELSE, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I RESULTAT- OPGØRELSEN	454.187	454.187	494.659	494.659
Deposita.....	4.446	4.446	4.291	4.291
Anden gæld.....	39.668	39.668	6.591	6.591
Realkreditinstitutter	6.193	5.697	6.585	6.764
FINANSIELLE FORPLIGTELSE, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS	50.307	49.811	17.467	17.646

Dagsværdi og kategorier af aktiver og passiver

	Indregnet værdi 2021/22	Dagsværdi 2021/22	Indregnet værdi 2020/21	Dagsværdi 2020/21
Moderselskab i tkr.				
Værdipapirer.....	696.102	696.102	698.437	698.437
Investeringsejendomme.....	190.500	190.500	142.400	142.400
Datterselskab	89.102	89.102	78.397	78.397
AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I RESULTATOP- GØRELSEN	975.704	975.704	919.234	919.234
Domicilejendomme	16.387	16.387	0	0
AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGS- VÆRDI OVER EGENKAPITALEN	16.387	16.387	0	0
Andre tilgodehavender	6.690	6.690	13.440	13.440
Renteswaps.....	32.701	32.701	1.165	1.165
Likvider	8.778	8.778	9.457	9.457
TILGODEHAVENDER.....	48.169	48.169	24.062	24.062
Kreditinstitutter.....	386.314	386.314	400.016	400.016
Realkreditinstitutter	47.590	47.590	56.460	56.460
Afledte finansielle instrumenter, ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.....	367	367	11.383	11.383
FINANSIELLE FORPLIGTELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I RESUL- TATOPGØRELSEN	434.271	434.271	467.859	467.859
Deposita.....	2.617	2.617	2.316	2.316
Anden gæld.....	38.799	38.799	5.267	5.267
Realkreditinstitutter	6.193	5.697	6.585	6.764
FINANSIELLE FORPLIGTELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS	47.609	47.113	14.168	14.347

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 2021/22. De væsentligste af disse er følgende:

- Ændringer til IFRS 3 Business Combinations; IAS 16 Property, Plant and Equipment; IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets (1/10 2022)
- Annual Improvements 2018-2020 (1/10 2022)
- Ændringer til IAS 1 vedr. oplysninger om anvendt regnskabspraksis (1/10 2023)
- Ændring til IAS 8 vedr. sondringen mellem regnskabsmæssige skøn og fejl (1/10 2023)
- Ændring til IAS 12 vedr. undtagelse for indregning af udskudt skat vedr. første indregning (1/10 2023)
- Ændring til IAS 1 vedr. klassifikation af gæld som hhv. kort eller lang (1/10 2024 – Ikke EU godkendt)
- Ændring til IFRS 16 vedr. regnskabsmæssig behandling af visse sale-lease back transaktioner (1/10 2024 -Ikke EU godkendt)

De godkendte ikke-ikrafttræden standarder og fortolkningsbidrag implementeres, i takt med at de bliver obligatoriske. Af ovenstående standarder og fortolkningsbidrag er det primært ændringerne til IAS 1, der er relevante for koncernen.

Ingen af ovenstående standarder forventes udover yderligere oplysningskrav at få væsentlig indvirkning på indregning og måling.

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.