

# **DI-Ejendoms Invest A/S**

Frederiksborggade 50, 4. - 1360 København K - Telefon 33 32 50 15 - CVR nr. 78 67 60 19

## **ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024**

**(Selskabets 39. regnskabsår)**

**CVR-nr. 78 67 60 19**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

SELSKABSOPLYSNINGER .....	1
HOVED- OG NØGLETAL.....	2
LEDELSESBERETNING FOR DI-EJENDOMS INVEST A/S .....	3
RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024.....	4
BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024 .....	5
EGENKAPITALOPGØRELSE .....	7
PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR TIDEN 1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024 .....	7
LEDELSESPÅTEGNING.....	8
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING.....	9
NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN .....	11

## SELSKABSOPLYSNINGER

### **Selskab:**

DI-Ejendoms Invest A/S  
Frederiksborggade 50  
1360 København K  
Telefon: 33 32 50 15  
CVR. nr. 78 67 60 19

Hjemsted: København, Danmark  
Regnskabsår 1. oktober - 30. september

### **Koncernrapport:**

Selskabet indgår ved konsolidering i koncernårsrapporten for moderselskabet Investeringselskabet Luxor A/S, København (CVR- nr. 49 63 99 10), der ejer selskabet 100%.

### **Generalforsamling:**

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. januar 2025 på selskabets adresse.

### **Bestyrelse:**

Steffen Peter Anker Heegaard, formand  
Jannik Rolf Larsen  
Ibbi Kaas

### **Direktion:**

Jannik Rolf Larsen, administrerende direktør

### **Revision:**

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Weidekampsgade 6, 2300 København S

## HOVED- OG NØGLETAL

Millioner kr.	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Indtægter.....	6,8	6,8	6,8	7,7	8,3
Resultat af ejendommens drift.....	1,6	3,0	2,7	3,5	3,0
Finansieringsindtægter, netto.....	1,3	3,1	5,9	2,7	1,3
Årets resultat.....	-0,4	2,3	12,2	1,2	2,3
Aktiver.....	127,5	130,1	121,5	114,9	118,9
Egenkapital.....	84,0	86,4	89,1	78,1	78,9
Foreslået udbytte.....	0,0	2,0	5,0	1,2	2,0
 Resultat til analyseformål:					
Årets resultat (efter skat).....	-0,4	2,3	12,2	1,2	2,3
 Værdier pr. 100 kr. aktie					
Indtjening pr. aktie (kr.) (EPS).....	-0,55	3,03	16,27	1,60	3,06
Indre værdi pr. aktie (kr.).....	111,95	115,16	118,80	104,13	105,20
Egenkapitalforrentning i % p.a.....	-0,48	2,59	14,60	1,53	2,89
Egenkapital i %.....	65,86	66,37	73,31	67,95	66,38
Udbytte pr. aktie (kr.).....	0,00	2,67	6,67	1,60	2,67
 Aktiekapital					
Nominel aktiekapital ultimo.....	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0

## LEDELSESBERETNING FOR 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.

### Årets resultat

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 er kr. -0,4 mio. (kr. 2,3 mio.), og en egenkapital er på kr. 84,0 mio. (kr. 86,4 mio.).

I resultatet indgår en regulering til dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -1,5 mio. (kr. -1,7 mio.).

Huslejeindtægterne i året er kr. 4,9 mio. (kr. 4,7 mio.) og er påvirket af en gennemsnitlig arealledighed på 14,67% (14,89%). Pr. 30/9 2024 er arealledigheden 15,56% (14,72%).

Direkte omkostninger udgør kr. 3,3 mio. (kr. 1,7 mio.). I beløbet indgår vedligeholdelsesomkostninger på kr. 2,6 mio. (kr. 1,0 mio.).

Finansieringsindtægter, netto udgør kr. 1,3 mio. (kr. 3,1 mio.). I beløbet indgår regulering til dagsværdi af prioritetsgæld og renteswaps med kr. -2,7 mio. (kr. 0,1 mio.).

Selskabets resultat og økonomiske udvikling, før regulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi, er på niveau med det forudsatte.

### Ejendomme

Selskabet ejer pr. 30. september 2024 tre ejendomme med et samlet etageareal på ca. 11.461 m<sup>2</sup> (ca. 11.461 m<sup>2</sup>).

### Forventninger 2024/25

For det kommende år forventes et ordinært resultat før skat på ca. kr. 4,9 mio. I det budgetterede resultat indgår lejeindtægter for ledige arealer med kr. 0. Der er ikke indregnet eventuel værditilvækst/-tab på selskabets ejendomsportefølje, ligesom der ikke er indregnet eventuel regulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af afgørende betydning for bedømmelse af selskabets regnskab.

## RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

<u>Note</u>	2023/24 <u>kr.</u>	2022/23 <u>kr.</u>	
2	Huslejeindtægter .....	4.886.094	4.681.834
	Andre indtægter.....	<u>1.921.170</u>	<u>2.136.918</u>
	<b>Indtægter i alt</b> .....	6.807.264	6.818.752
3	Direkte omkostninger, ejendomme .....	3.292.917	1.686.007
4	Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme .....	<u>-1.500.000</u>	<u>-1.700.000</u>
5	Finansieringsindtægter, netto .....	2.014.347 <u>1.285.721</u>	3.432.745 <u>3.056.859</u>
		3.300.068	6.489.604
6	Andre eksterne omkostninger .....	1.231.663	758.641
	Personaleomkostninger .....	2.530.170	2.417.584
	Afskrivninger .....	<u>0</u>	<u>10.348</u>
	<b>Resultat før skat</b> .....	-461.765	3.303.031
8	Skat af årets resultat .....	<u>-50.359</u>	<u>1.034.156</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>-411.406</u>	<u>2.268.875</u>
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte .....	0	2.000.000
	Overført resultat .....	<u>-411.406</u>	<u>268.875</u>
	I alt .....	<u>-411.406</u>	<u>2.268.875</u>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024**

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme .....	62.700.000	64.200.000
<b>4 Investeringsejendomme</b> .....	<b>62.700.000</b>	<b>64.200.000</b>
Renteswaps.....	0	484.131
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>484.131</b>
<b>Langfristede aktiver</b> .....	<b>62.700.000</b>	<b>64.684.131</b>
Tilgodehavende hos moderselskab .....	64.071.702	64.870.496
Andre tilgodehavender .....	365.649	301.319
Periodeafgrænsningsposter .....	164.991	163.602
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>64.602.342</b>	<b>65.335.417</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>185.953</b>	<b>111.993</b>
<b>Kortfristede aktiver</b> .....	<b>64.788.295</b>	<b>65.447.410</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>127.488.295</b>	<b>130.131.541</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2024**

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2023/24 kr.	2022/23 kr.
9 Aktiekapital.....	75.000.000	75.000.000
Foreslået udbytte.....	0	2.000.000
Overført resultat.....	<u>8.959.476</u>	<u>9.370.882</u>
<b>Egenkapital.....</b>	<b><u>83.959.476</u></b>	<b><u>86.370.882</u></b>
8 Udskudte skatteforpligtelser .....	8.213.745	8.859.644
7 Realkreditinstitut.....	27.334.115	27.680.588
Renteswaps.....	459.967	37.562
Anden gæld.....	<u>205.863</u>	<u>199.962</u>
<b>Langfristede forpligtelser.....</b>	<b><u>36.213.690</u></b>	<b><u>36.777.756</u></b>
7 Realkreditinstitut.....	2.125.440	1.989.201
13 Deposita .....	1.989.248	1.959.113
8 Selskabsskat .....	595.540	1.060.136
Anden gæld.....	2.597.217	1.185.862
Periodeafgrænsningsposter .....	<u>7.684</u>	<u>788.591</u>
<b>Kortfristede forpligtelser.....</b>	<b><u>7.315.129</u></b>	<b><u>6.982.903</u></b>
<b>Forpligtelser.....</b>	<b><u>43.528.819</u></b>	<b><u>43.760.659</u></b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b><u>127.488.295</u></b>	<b><u>130.131.541</u></b>

Note 11 finansielle risici

Note 12 Dagsværdihierarki

Note 13 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktie kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	i alt kr.
<b>Egenkapital 1. oktober 2022.....</b>	<b>75.000.000</b>	<b>9.102.007</b>	<b>5.000.000</b>	<b>89.102.007</b>
Udbetalt udbytte.....	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Foreslået udbytte .....	0	-2.000.000	2.000.000	0
Årets resultat .....	0	2.268.875	0	2.268.875
<b>Egenkapital 30. september 2023.....</b>	<b>75.000.000</b>	<b>9.370.882</b>	<b>2.000.000</b>	<b>86.370.882</b>
<b>Egenkapital 1. oktober 2023.....</b>	<b>75.000.000</b>	<b>9.370.882</b>	<b>2.000.000</b>	<b>86.370.882</b>
Udbetalt udbytte .....	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Foreslået udbytte .....	0	0	0	0
Periodens resultat .....	0	-411.406	0	-411.406
<b>Egenkapital 30. september 2024.....</b>	<b>75.000.000</b>	<b>8.959.476</b>	<b>0</b>	<b>83.959.476</b>

## PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR TIDEN 1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Driftens likviditetsvirkning</b>		
Huslejeindbetalinger.....	4.109.282	4.591.095
Driftsudbetalinger .....	-3.294.306	-1.766.522
Finansieringsudbetalinger .....	-891.445	-881.146
Administrationsindtægter .....	1.921.170	2.036.918
Betalt skat via sambeskatning .....	-1.060.136	0
Øvrige ind- og udbetalinger .....	-2.413.002	-2.446.458
<b>Driftens likviditetsvirkning, netto .....</b>	<b>-1.628.437</b>	<b>1.533.887</b>
<b>Finansieringsaktivitetens likviditetsvirkning</b>		
Afdrag, prioritetsgæld .....	-2.035.207	-2.997.655
Låneoptagelse, prioritetsgæld inkl. kurstab og omkostninger .....	0	12.176.583
Kreditinstitutter .....	0	-72
Mellemregning med moderselskab .....	5.707.468	-5.822.943
Deposita.....	30.136	129.539
Udbytte .....	-2.000.000	-5.000.000
<b>Finansieringsaktivitetens likviditetsvirkning, netto .....</b>	<b>1.702.397</b>	<b>-1.514.548</b>
Nettoforskydning i likviditet .....	73.960	19.339
Likvider primo.....	111.993	92.654
<b>Likvider ultimo .....</b>	<b>185.953</b>	<b>111.993</b>

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for DI-Ejendoms Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen giver en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. december 2024

I direktionen:

Jannik Rolf Larsen

I bestyrelsen:

Jannik Rolf Larsen

Steffen Peter Anker Heegaard

Ibbi Kaas

Formand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i DI-Ejendoms Invest A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DI-Ejendoms Invest A/S for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

København, den 17.12.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Anders Oldau Gjelstrup**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10777

### **Michael Thorø Larsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35823

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabet har ud over lovgivningens krav til aflæggelse af regnskab efter regnskabsklasse B valgt, at årsrapporten skal indeholde hoved- og nøgletal, pengestrømsopgørelse, noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver samt transaktioner med nærtstående parter. Herudover er der tilvalgt brug af principperne i IFRS for alle finansielle instrumenter i selskabet (IAS 32, IFRS 7, IFRS 9 og IFRS 13), idet selskabet benytter dagsværdioptionen i IFRS 9 for den indregnede gæld.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten præsenteres i danske kroner.

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme (ÅRL § 38). Investeringsejendomme og de dermed forbundne forpligtelser måles til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen.

For at opfylde hovedkravet i lovens § 11, har selskabet valgt at fravige den skematiske form for resultatopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder dagsværdiregulering af aktiver og gæld.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSE

Huslejeindtægter

Lejeindtægter omfatter udlejning af investeringsejendomme under operationel leasing.

Huslejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til de indgåede kontrakter. Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i de tilhørende indtægter eller modregnes i omkostninger.

Andre indtægter

Andre indtægter omfatter administrationshonorar.

Direkte omkostninger, ejendomme

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger og andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger og andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet og kontorholdsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, inkl. feriepenge samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Finansieringsindtægter, netto

Finansieringsindtægter netto indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede gevinster og tab vedrørende afledte finansielle instrumenter, regulering af finansielle forpligtelser til dagsværdi samt tillæg og godtgørelse under a conto skatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af den aktuelle skat og forskydning i årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

Investeringsejendomme

Ejendommene 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 ejendommens kostpris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, hvilket svarer til det beløb, som ejendommene på balancedagen forventes at ville kunne sælges for til en uafhængig køber.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen for det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes under posten andre driftsindtægter/-omkostninger.

Dagsværdi beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige ind- og udbetalinger. 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.

Ejendommenes dagsværdi opgøres af selskabets sagkyndige og revurderes løbende. Selskabet har som følge af udviklingen i markedet for lager-, logistik- og produktionsejendomme efterprøvet ejendommens dagsværdi inden for dette segment ved indhentning af mæglervurdering.

For ejendomme med udlejning til kontor, butik og bolig medvirker der ikke uafhængig vurderingsmand ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi.

Diskonteringsfaktoren fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi, investeringsejendomme.

Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i lejeindtægterne eller modregnes i omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdi, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af forventede tab foretages efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

## **Egenkapital**

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt a conto skat.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut:

Gæld til realkreditinstitut indregnes ved førsteindregning til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende indregnes finansielle forpligtelser til dagsværdi. Indregning af regulering til dagsværdi foretages i resultatopgørelsen under finansieringsomkostninger.

Konverterbar obligationsrestgæld, der kan opsiges til kontant indfrielse til kurs 100, måles til dagsværdi dog max. kurs 100.

Anden gæld:

Øvrige gældsforpligtelser måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## **PENGESTRØMSOPGØRELSEN**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrøm for regnskabsåret fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for regnskabsåret samt forskydning i likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, betalt selskabsskat og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld.

Likvider:

Likvider omfatter indestående på bankkonti og kassebeholdning.

	2023/24 <u>kr.</u>	2022/23 <u>kr.</u>
<b>2. Huslejeindtægter</b>		
De fremtidige minimumshuslejeindtægter i henhold til huslejekontrakter:		
Inden for 1 år .....	2.282.037	2.215.672
Mellem 1 og 5 år .....	413.442	72.879
Senere end 5 år .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.695.479</u>	<u>2.288.551</u>

### 3. Direkte omkostninger, ejendomme

Ejendomsskatter .....	340.595	322.647
Forsikringer .....	56.266	55.006
Afholdte vedligeholdelsesomkostninger .....	2.603.048	1.046.560
Øvrige omkostninger .....	<u>293.008</u>	<u>261.794</u>
	<u>3.292.917</u>	<u>1.686.007</u>

### 4. Investerings ejendomme

Kostpris 1. oktober 2023 .....	70.234.464	70.234.464
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2024 .....	<u>70.234.464</u>	<u>70.234.464</u>
Værdiregulering 1. oktober 2023 .....	-6.034.464	-4.334.464
Regnskabsårets værdiregulering .....	<u>-1.500.000</u>	<u>-1.700.000</u>
Værdiregulering 30. september 2024 .....	<u>-7.534.464</u>	<u>-6.034.464</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024 .....</b>	<u>62.700.000</u>	<u>64.200.000</u>

	2023/24 <u>kr.</u>	<u>Afkastinterval</u>
Selskabets beholdning af investeringsejendomme fordelt på type er som følger:		
Kontor/butik/bolig .....	24.500.000	7,00% - 7,50%
Lager/produktion/kontor .....	<u>38.200.000</u>	<u>7,50%</u>
I alt .....	<u>62.700.000</u>	<u>7,00% - 7,50%</u>

Ændres afkastkravet på investeringsejendommene med 0,5% vil ændring af dagsværdi være ca. kr. 4,0 mio.

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>5. Finansieringsindtægter, netto</b>		
Prioritetsrenter .....	1.002.264	839.169
Renteswap .....	-116.530	33.079
Andre renteudgifter .....	6.057	8.910
Regulering til dagsværdi, prioritetsgæld .....	1.824.973	428.652
Regulering til dagsværdi, renteswap .....	906.536	-567.484
Omkostninger til låneoptagelse, prioritetsgæld .....	0	267.417
	<u>3.623.300</u>	<u>1.009.743</u>
Finansieringsomkostninger i alt .....		
Andre renteindtægter .....	347	12
Renteindtægter, moderselskabet .....	4.908.674	4.066.590
	<u>4.909.021</u>	<u>4.066.602</u>
Finansieringsindtægter i alt .....		
Finansieringsindtægter, netto i alt .....	<u>1.285.721</u>	<u>3.056.859</u>
<b>6. Personalemkostninger</b>		
Direktion, gage .....	645.543	637.171
Bidragbaseret pension .....	104.016	105.238
	<u>749.559</u>	<u>742.409</u>
Direktionen, i alt .....		
Gage og lønninger .....	1.640.123	1.536.934
Bidragbaseret pension .....	128.449	125.695
Andre omkostninger til social sikring .....	12.039	12.546
	<u>1.780.611</u>	<u>1.675.175</u>
Øvrigt personale, i alt .....		
	<u>2.530.170</u>	<u>2.417.584</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere udgør 2 personer.		
<b>7. Realkreditinstitut</b>		
Dagsværdi af obligationsrestgæld .....	29.459.555	29.669.789
Kontantlånsrestgælds .....	31.455.040	33.490.247
Specifikation af gæld til realkreditinstitut med pant i fast ejendom:		
Langfristede forpligtelser .....	27.334.115	27.680.588
Kortfristede forpligtelser .....	2.125.440	1.989.201
	<u>29.459.555</u>	<u>29.669.789</u>

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Kontantlånsrestgæld forfalder til betaling således:		
Inden for et år fra balancedagen.....	2.125.440	1.989.201
Mellem et og to år fra balancedagen.....	2.177.128	2.036.853
Mellem to og tre år fra balancedagen.....	2.230.534	2.086.113
Mellem tre og fire år fra balancedagen.....	1.972.439	2.137.042
Mellem fire og fem år fra balancedagen.....	1.716.423	1.981.036
Efter fem år fra balancedagen.....	21.233.076	23.260.002
	<u>31.455.040</u>	<u>33.490.247</u>

## 8. Selskabsskat

Skyldig selskabsskat:

Skyldig selskabsskat 1. oktober 2023.....	1.060.136	0
Beregnet skat for året .....	595.540	1.060.136
Betalt via sambeskatning med moderselskab.....	<u>1.060.136</u>	<u>0</u>

Skyldig selskabsskat 30. september 2024 .....	<u>595.540</u>	<u>1.060.136</u>
---	----------------	------------------

Skat af ordinært resultat:

Beregnet selskabsskat for året.....	595.540	1.060.136
Regulering af udskudt skat.....	<u>-645.899</u>	<u>-25.980</u>
Skat af ordinært resultat .....	<u>-50.359</u>	<u>1.034.156</u>

Skat af årets resultat forklares således:

Beregnet 22% skat af ordinært resultat før skat .....	-101.588	726.667
Skatteeffekt af: Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdiregulering m.v. ....	<u>51.229</u>	<u>307.489</u>
	<u>-50.359</u>	<u>1.034.156</u>

Effektiv skatteprocent.....	<u>10,91%</u>	<u>31,31%</u>
-----------------------------	---------------	---------------

Den udskudte skat, der er beregnet som 22% af  
merværdien på følgende poster, udgør:

Investeringsjendomme.....	7.807.820	8.054.272
Regulering til dagsværdi for realkreditinstitut m.m. ....	<u>405.925</u>	<u>805.372</u>
	<u>8.213.745</u>	<u>8.859.644</u>

## **9. Aktiekapital**

Aktiekapitalen består af 1 stk. à kr. 75 mio.

## **10. Nærtstående parter**

Nærtstående parter består af moderselskabet Investeringselskabet Luxor A/S, København.

## **11. Finansielle risici og dagsværdimåling**

### **11.1 Finansielle risici**

Selskabets strategi er investering i investeringsejendomme, hvor der lægges vægt på at opnå det bedst mulige risikoafvejede afkast.

Investeringshorisonten er som udgangspunkt langsigtet, og der foretager ikke aktiv spekulation i finansielle risici.

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

### **11.2. Markedsrisici**

Markedsrisikoen er risikoen for, at markedsværdien for Selskabet 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 Selskabets ejendomsportefølje og belåning, hvorfor afkastet kan afvige fra den generelle udvikling i markedet.

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

### **11.3. Likviditetsrisici**

Likviditetsrisikoen er den risiko, der relaterer sig til, at Selskabet ikke kan betale sine forpligtelser.

Selskabets likviditetspolitik:

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

Målet med likviditetspolitikken er:

- at overvåge og styre udviklingen i Selskabets kort- og langsigtede likviditet, til sikring af at Selskabet til enhver tid råder over tilstrækkelig likviditet
- sikring af at likviditetsniveauet i Selskabet er hensigtsmæssigt i forhold til forpligtelserne på grundlag af:
  - en vurdering af den relative likviditet i Selskabets 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.

### **11.4. Renterisici**

Selskabets balance indeholder en andel af rentebærende forpligtelser. Renterisikoen omfatter risiko som følge af en ændring af renteniveauet på de finansielle markeder.

Et kursfald på Selskabets realkreditlån med fem kurspoint vil reducere dagsværdien af gæld til realkreditinstitut og forøge resultatet med kr. 1,6 mio. En tilsvarende stigning i kursen på Selskabets realkreditlån vil forøge dagsværdien af realkreditlån med kr. 1,6 mio. og reducere resultatet med kr. 1,6 mio.

#### Forfaldsoversigt pr. 30. september 2023

	Regnskabs- mæssig værdi tkr.	Kontrakt- lige penge- strømme tkr.	Inden for et år tkr.	Mellem et og fem år tkr.	Efter fem år tkr.
Realkreditinstitut	29.670	42.943	2.965	11.508	28.470
Nettoeffekt, renteswaps	<u>-447</u>	<u>-657</u>	<u>-80</u>	<u>-307</u>	<u>-270</u>
	<u>29.223</u>	<u>42.286</u>	<u>2.885</u>	<u>11.201</u>	<u>28.200</u>

#### Forfaldsoversigt pr. 30. september 2024

Realkreditinstitut	29.460	39.244	3.032	11.065	25.147
Nettoeffekt, renteswaps	<u>460</u>	<u>-316</u>	<u>-38</u>	<u>-164</u>	<u>-114</u>
	<u>29.920</u>	<u>38.928</u>	<u>2.994</u>	<u>10.901</u>	<u>25.033</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.

Kontraktlige pengestrømme er for gæld til realkreditinstitut 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 realkreditinstitut kan, såfremt Selskabet ønsker dette, indfries førtidigt i hele perioden i henhold til de gældende forudsætninger for de enkelte realkreditlån. Gæld til realkreditinstitut kan ikke opsiges af långiver, medmindre der sker misligholdelse. Information om Selskabets gæld til realkreditinstitut fremgår af note 7.

## 12. Dagværdihierarki

I tkr. pr. 30. september 2023	Noterede priser (niveau 1)	Obser- verbare input (niveau 2)	Ikke- observer- bare input (niveau 3)	I alt
<b>Aktiver</b>				
Investeringsejendomme.....	0	0	64.200	64.200
Renteswap .....	0	484	0	484
Andre aktiver.....	<u>112</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>112</u>
<b>Aktiver i alt for dagværdihierarki.....</b>	<u>112</u>	<u>484</u>	<u>64.200</u>	<u>64.796</u>
<b>Finansielle forpligtelser</b>				
Finansielle forpligtelser.....	0	29.670	0	29.670
Renteswaps.....	<u>0</u>	<u>38</u>	<u>0</u>	<u>38</u>
<b>Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt</b>	<u>0</u>	<u>29.708</u>	<u>0</u>	<u>29.708</u>

I tkr. pr. 30. september 2023	Noterede priser (niveau 1)	Obser- verbare input (niveau 2)	Ikke- observer- bare input (niveau 3)	I alt
<b>Aktiver</b>				
Investeringsejendomme.....	0	0	62.700	62.700
Andre aktiver.....	186	0	0	186
<b>Aktiver i alt for dagsværdihierarki.....</b>	<b>186</b>	<b>0</b>	<b>62.700</b>	<b>62.886</b>
<b>Finansielle forpligtelser</b>				
Finansielle forpligtelser.....	0	29.460	0	29.460
Renteswaps.....	0	460	0	460
<b>Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt</b>	<b>0</b>	<b>29.920</b>	<b>0</b>	<b>29.920</b>

### 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.

### Investeringsejendomme

Selskabets 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.

Selskabets afkastmodel indeholder følgende hovedelementer:

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

Selskabets 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 m<sup>2</sup> i henhold til indgåede kontrakter. Lejeindtægter for ikke-udlejede m<sup>2</sup> 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 investorenes krav til afkast.

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

## Passiver

Gæld til realkreditinstitut:

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

### 13. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Til sikkerhed for huslejeindtægterne er modtaget:		
Deposita.....	<u>1.989.248</u>	<u>1.959.113</u>
Momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomskøb, nybygning og vedligeholdelse.....	<u>512.770</u>	<u>215.278</u>
Bankkonto til sikkerhed for indgåede renteswapkontrakter .....	<u>2</u>	<u>2</u>

Gæld til realkreditinstitut er sikret ved pant i selskabets investeringsejendomme.

Solidarisk selvskyldnerkaution for bankgæld med moderselskabet Investeringselskabet Luxor A/S.

Betalingsgaranti afgivet til tredjemand af moderselskabet Investeringselskabet Luxor A/S, kr. 100.000.

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

Der påhviler ikke selskabet andre kautions-, garanti- eller eventualforpligtelser end de i regnskabet anfør-te.