

DI-EJENDOMS INVEST A/S

CVR-nr.: 78676019

Frederiksborggade 50
1360 København K

Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/01/2023

Jannik Rolf Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DI-EJENDOMS INVEST A/S
Frederiksborggade 50
1360 København K

e-mailadresse: luxor@luxor.dk

CVR-nr.: 78676019

Regnskabsår: 01/10/2021 - 30/09/2022

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr.: 33771231

P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15/12/2022

Direktion

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse

Ibbi Kaas

Casper Moltke
Formand

Jannik Rolf Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DI-Ejendoms Invest A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for DI-Ejendoms Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, regnskabspraksis og noter ("regnskabet").

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 regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 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 internationale standarder om revision 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 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 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 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 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 så-danne 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 regnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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.

København, den 15/12/2022

PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr.: 33771231
Morten Jørgensen, mne32806
statsautoriseret revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr.: 33771231
Torben Jensen, mne18651
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

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 2021 - 30. september 2022 er kr. 12,2 mio. (kr. 1,2 mio.), og en egenkapital på kr. 89,1 mio. (kr. 78,1 mio.).

I resultatet indgår en regulering til dagsværdi af investeringsejendomme med kr. 7,2 mio. (kr. -3,2 mio.).

Huslejeindtægterne i året andrager kr. 4,4 mio. (kr. 4,9 mio.) og er påvirket af en gennemsnitlig arealledighed på 14,72% (9,7%). Arealledigheden er pr. 30/9 2022 14,72% (9,7%)

Direkte omkostninger udgør kr. 1,7 mio. (kr. 1,5 mio.). I beløbet indgår vedligeholdelsesomkostninger på kr. 1,0 mio. (kr. 1,0 mio.).

Finansieringsindtægter, netto udgør kr. 5,9 mio. (kr. 2,7 mio.). I beløbet indgår regulering til dagsværdi af prioritetsgæld og renteswaps med tkr. 4.264,3 (tkr. 1.099,3).

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

Ejendomme

Selskabet ejer pr. 30. september 2022 tre ejendomme med et samlet etageareal på ca. 11.461 m² (ca. 11.461 m²).

Forventninger 2022/23

For det kommende år forventes et ordinært resultat før skat på ca. kr. 4,1 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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 selskab). Investeringsejendomme og de dermed forbundne forpligtelser er værdiansat til dagsværdi, og værdireguleringer føres 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.

Balance

Investeringsjendomme

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.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens kostpris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme 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.

Ejendommens 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 ejendommens 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 realkreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter 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 til en betalingstermin, måles til dagsværdi dog max. kurs 100.

Anden gæld:

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

Resultatopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Nettoomsætning	1	4.428.533	4.927.892
Andre driftsindtægter		2.332.980	2.771.402
Ejendomsomkostninger	2	-1.680.061	-1.474.291
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.200.000	-3.200.000
Bruttoresultat		12.281.452	3.025.003
Personaleomkostninger	3	-2.351.571	-2.477.617
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-62.087	-62.086
Andre driftsomkostninger		-713.998	-692.062
Resultat af ordinær primær drift		9.153.796	-206.762
Andre finansielle indtægter		2.271.927	2.287.911
Øvrige finansielle omkostninger		3.667.305	404.372
Ordinært resultat før skat		15.093.028	2.485.521
Skat af årets resultat	4	-2.888.016	-1.287.772
Årets resultat		12.205.012	1.197.749
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.000.000	1.200.000
Overført resultat		7.205.012	-2.251
I alt		12.205.012	1.197.749

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		65.900.000	58.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.348	72.435
Materielle anlægsaktiver i alt	5	65.910.348	58.772.435
Anlægsaktiver i alt		65.910.348	58.772.435
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		54.980.963	54.893.017
Andre tilgodehavender		469.388	577.301
Periodeafgrænsningsposter		83.087	82.058
Tilgodehavender i alt		55.533.438	55.552.376
Likvide beholdninger		92.654	607.211
Omsætningsaktiver i alt		55.626.092	56.159.587
AKTIVER I ALT		121.536.440	114.932.022

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		75.000.000	75.000.000
Overført resultat		9.102.007	1.896.995
Forslag til udbytte		5.000.000	1.200.000
Egenkapital i alt		89.102.007	78.096.995
Hensættelse til udskudt skat		8.885.624	6.714.918
Hensatte forpligtelser i alt		8.885.624	6.714.918
Gæld til realkreditinstitutter		17.156.703	23.624.872
Kreditinstitutter i øvrigt		120.915	552.951
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		191.341	188.017
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	17.468.959	24.365.840
Gæld til realkreditinstitutter		2.638.089	2.622.861
Gæld til banker		72	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		714.635	1.124.607
Periodeafgrænsningsposter		897.480	31.414
Deposita		1.829.574	1.975.387
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.079.850	5.754.269
Gældsforpligtelser i alt		23.548.809	30.120.109
PASSIVER I ALT		121.536.440	114.932.022

Noter

1. Nettoomsætning

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Huslejeindtægter		
De fremtidige minimumshuslejeindtægter i henhold til huslejekontrakter:		
Inden for 1 år	3.561.670	3.396.634
mellem 1 og 5 år	523.857	3.520.062
Senere end 5 år	0	0
	<u>4.085.527</u>	<u>6.916.696</u>

2. Ejendomsomkostninger

Ejendomsskatter	323.447	319.329
Forsikringer	53.933	52.761
Afholdte vedligeholdelsesomkostninger	1.035.222	960.306
Øvrige omkostninger	267.459	141.895
	<u>1.680.061</u>	<u>1.474.291</u>

3. Personaleomkostninger

Direktion, gage	572.113	596.099
Bidragbaseret pension	95.625	112.001
Direktionen i alt	<u>667.738</u>	<u>708.100</u>
Gage og lønninger	1.549.259	1.632.572
Bidragbaseret pension	122.178	124.984
Andre omkostninger til social sikring	12.396	11.961
Øvrig personale i alt	<u>1.683.833</u>	<u>1.769.517</u>
	<u>2.351.571</u>	<u>2.477.617</u>

4. Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Skyldig selskabsskat:		
Skyldig selskabsskat 1. oktober 2020	0	0
Beregnet skat for året	717.310	870.628
Betalt via sambeskatning	717.310	870.628
Skyldig selskabsskat 30. september 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
Skat af ordinært resultat:		
Beregnet selskabsskat for året	717.310	870.628
Regulering af udskudt skat	2.170.706	417.144
Skat af ordinært resultat	<u>2.888.016</u>	<u>1.287.772</u>
Skat af årets resultat forklares således:		
Beregnet 22% skat af ordinært resultat før skat	3.320.466	546.815
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.v.	-432.450	740.957
	<u>2.888.016</u>	<u>1.287.772</u>
Effektiv skatteprocent	<u>19,13%</u>	<u>51,81%</u>
Den udskudte skat, der er beregnet som 22% af merværdien på følgende poster, udgør:		
Investeringsjendomme	7.988.645	6.663.701
Regulering til dagsværdi for realkreditinstitutter m.m.	896.979	51.217
	<u>8.885.624</u>	<u>6.714.918</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	2021/22	2020/21
Investeringsjendomme, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2021	70.544.896	70.544.896
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 30. september 2022	70.544.896	70.544.896
Værdiregulering og afskrivninger 1. oktober 2021	-11.772.461	-8.510.375
Regnskabsårets afskrivning	-62.087	-62.086
Regnskabsårets værdiregulering	7.200.000	-3.200.000
Værdiregulering og afskrivninger 30. september 2022	-4.634.548	-11.772.461
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	65.910.348	58.772.435

	2021/22	Afkastinterval
	kr.	
Selskabets beholdning af investeringsejendomme fordelt på type er som følger:		
Kontor/butik/bolig.....	25.500.000	6,75% - 7,0%
Lager/produktion/kontor.....	40.400.000	6,75%
I alt	65.900.000	6,75% - 7,0%

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

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter 30. september 2022(dagsværdi)	19.794.792	26.247.733
Gæld til realkreditinstitutter 30. september 2022(kontantlånsrestgæld)	24.043.902	26.664.549

Af kontantlånsrestgæld forfalder kr. 2.638.089 inden for et år, kr. 6.612.790 forfalder mellem et til fem år, og kr. 14.793.023 forfalder efter fem år.

Kontantlånsrestgælden fordeler sig således:

- 1) tkr. 1.021 er kontantlån udstedt på basis af 1,5% obligationer med udløb i år 2024.
- 2) tkr. 2.981 er rentetilpasningslån med halvårlig rentetilpasning med udløb i 2028. Der er indgået aftale om renteswap for lånets hovedstol.
- 3) tkr. 6.538 er kontantlån udstedt på basis af 1,5% obligationer med udløb i 2040.
- 4) tkr. 13.504 er kontantlån udstedt på basis af 0,5% obligationer med udløb i 2040.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendoms køb, nybygning og vedligeholdelse andrager tkr. 270 (tkr. 203).

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme.

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

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

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

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

	2021/22	2020/21
Til sikkerhed for huslejeindtægterne er modtaget:		
Bankgaranti	26.250	26.250
Deposita	1.829.574	1.975.387
	<u>1.855.824</u>	<u>2.001.637</u>

9. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Finansielle risici og dagsværdimåling

1.1 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.

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. 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 realkreditgælden og dermed forøge resultatet med kr. 1,2 mio. Et tilsvarende stigning i kursen på Selskabets realkreditlån vil forøge dagsværdien af realkreditlån med kr. 1,2 mio. og dermed reducere resultatet med kr. 1,2 mio.

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	26.248	30.429	3.077	9.021	18.331
Nettoeffekt, renteswaps	553	584	157	400	27
	26.801	31.013	3.234	9.421	18.358

Forfaldsoversigt pr. 30. september 2022

Realkreditinstitutter	19.795	27.207	3.030	7.848	16.329
Nettoeffekt, renteswap	121	346	114	228	4
	19.916	27.553	3.144	8.076	16.333

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 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 Selskabet 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 Selskabets gæld til realkreditinstitutter fremgår af note 6.

Dagværdihierarki

I tkr. pr. 30. september 2021	Noterede priser (niveau 1)	Obser- verbare input (niveau 2)	Ikke- observer- bare input (niveau 3)	I alt
Aktiver				
Investeringsejendomme.....	0	0	58.700	58.700
Andre aktiver.....	607	0	0	607
Aktiver i alt for dagværdihierarki.....	607	0	58.700	59.307
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser.....	0	26.248	0	26.248

Renteswaps.....	0	552	0	552
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	0	26.800	0	26.800

I tkr.
pr. 30. september 2022

Aktiver

Investeringsejendomme.....	0	0	65.900	65.900
Andre aktiver.....	93	0	0	93
Aktiver i alt for dagsværdihierarki.....	93	0	65.900	65.993

Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser.....	0	19.795	0	19.795
Renteswaps.....	0	121	0	121
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	0	19.916	0	19.916

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.

Investeringsejendommens 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 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 Selskabets 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.

Passiver

Gæld til realkreditinstitutter:

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

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	3