

---

# DI-EJENDOMS INVEST A/S

**CVR-nr.: 78676019**

Frederiksborggade 50  
1360 København K

Årsrapport  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

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

**29/01/2024**

---

**Jannik Rolf Larsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DI-EJENDOMS INVEST A/S Frederiksborggade 50 1360 København K  e-mailadresse: luxor@luxor.dk  CVR-nr.: 78676019 Regnskabsår: 01/10/2022 - 30/09/2023
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr.: 33963556 P-enhed: 1017192430

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt resultat af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15/12/2023

## Direktion

Jannik Rolf Larsen

## Bestyrelse

Ibbi Kaas

Casper Moltke

Jannik Rolf Larsen

# 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 01.10.2022 - 30.09.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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 revisors 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 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 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 regnskabet

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 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 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 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.

København, den 15/12/2023

Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Anders Oldau Gjelstrup, mne10777  
Statsautoriseret revisor

Michael Thorø Larsen, mne35823  
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 2022 - 30. september 2023 er kr. 2,3 mio. (kr. 12,2 mio.), og en egenkapital på kr. 86,4 mio. (kr. 89,1 mio.).

I resultatet indgår en regulering til dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -1,7 mio. (kr. 7,2 mio.).

Huslejeindtægterne i året andrager kr. 4,7 mio. (kr. 4,4 mio.) og er påvirket af en gennemsnitlig arealledighed på 14,89% (14,72%). Pr. 30/9 2023 er arealledigheden 14,72% (14,72%)

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

Finansieringsindtægter, netto udgør kr. 3,1 mio. (kr. 5,9 mio.). I beløbet indgår regulering til dagsværdi af prioritetsgæld og renteswaps med kr. 0,1 mio. (kr. 4,3 mio.).

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

## Ejendomme

Selskabet ejer pr. 30. september 2023 tre ejendomme med et samlet etageareal på ca. 11.461 m<sup>2</sup> (ca. 11.461 m<sup>2</sup>).

## Forventninger 2023/24

For det kommende år forventes et ordinært resultat før skat på ca. kr. 5,8 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.

Selskabet har ud over lovgivningens krav til aflæggelse af regnskab efter regnskabsklasse B valgt, at årsrapporten skal indeholde noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver samt transaktioner med nærtstående parter. Herudover er der tilvalgt brug af 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 selskab). 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.

**Balance***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, investeringsejendom-me.

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 transaktions-omkostninger. 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. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Nettoomsætning	1	4.681.834	4.428.533
Andre driftsindtægter		2.136.918	2.332.980
Ejendomsomkostninger	2	-1.686.007	-1.680.061
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.700.000	7.200.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.432.745</b>	<b>12.281.452</b>
Personaleomkostninger	3	-2.417.584	-2.351.571
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.348	-62.087
Andre driftsomkostninger		-758.641	-713.998
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>246.172</b>	<b>9.153.796</b>
Andre finansielle indtægter		4.066.602	2.271.927
Øvrige finansielle omkostninger		-1.009.743	3.667.305
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>3.303.031</b>	<b>15.093.028</b>
Skat af årets resultat	4	-1.034.156	-2.888.016
<b>Årets resultat</b>		<b>2.268.875</b>	<b>12.205.012</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	5.000.000
Overført resultat		268.875	7.205.012
<b>I alt</b>		<b>2.268.875</b>	<b>12.205.012</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		64.200.000	65.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	10.348
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5</b>	<b>64.200.000</b>	<b>65.910.348</b>
Kontraktlige aktiver		484.131	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>484.131</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>64.684.131</b>	<b>65.910.348</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		64.870.496	54.980.963
Andre tilgodehavender		301.319	469.388
Periodeafgrænsningsposter		163.602	83.087
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>65.335.417</b>	<b>55.533.438</b>
Likvide beholdninger		111.993	92.654
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>65.447.410</b>	<b>55.626.092</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>130.131.541</b>	<b>121.536.440</b>

## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		75.000.000	75.000.000
Overført resultat		9.370.882	9.102.007
Forslag til udbytte		2.000.000	5.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>86.370.882</b>	<b>89.102.007</b>
Hensættelse til udskudt skat		8.859.644	8.885.624
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>8.859.644</b>	<b>8.885.624</b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.680.588	17.156.703
Kreditinstitutter i øvrigt		37.562	120.915
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		199.962	191.341
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6</b>	<b>27.918.112</b>	<b>17.468.959</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.989.201	2.638.089
Gæld til banker		0	72
Skyldig selskabsskat		1.060.136	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.185.862	714.635
Periodeafgrænsningsposter		788.591	897.480
Deposita		1.959.113	1.829.574
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.982.903</b>	<b>6.079.850</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>34.901.015</b>	<b>23.548.809</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>130.131.541</b>	<b>121.536.440</b>

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>Huslejeindtægter</b>		
De fremtidige minimumshuslejeindtægter i henhold til huslejekontrakter:		
Inden for 1 år	2.215.672	3.561.670
mellem 1 og 5 år	72.879	523.857
Senere end 5 år	0	0
	<u>2.288.551</u>	<u>4.085.527</u>

## 2. Ejendomsomkostninger

Ejendomsskatter	322.647	323.447
Forsikringer	55.006	53.933
Afholdte vedligeholdelsesomkostninger	1.046.560	1.035.222
Øvrige omkostninger	261.794	267.459
	<u>1.686.007</u>	<u>1.680.061</u>

## 3. Personaleomkostninger

Direktion, gage	637.171	572.113
Bidragbaseret pension	105.238	95.625
Direktionen i alt	<u>742.409</u>	<u>667.738</u>
Gage og lønninger	1.536.934	1.549.259
Bidragbaseret pension	125.695	122.178
Andre omkostninger til social sikring	12.546	12.396
Øvrig personale i alt	<u>1.675.175</u>	<u>1.683.833</u>
	<u>2.417.584</u>	<u>2.351.571</u>

**4. Skat af årets resultat**

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skyldig selskabsskat:		
Skyldig selskabsskat 1. oktober 2022	0	0
Beregnet skat for året	1.060.136	717.310
Betalt via sambeskatning	0	717.310
Skyldig selskabsskat 30. september 2023	<u>1.060.136</u>	<u>0</u>
Skat af ordinært resultat:		
Beregnet selskabsskat for året	1.060.136	717.310
Regulering af udskudt skat	-25.980	2.170.706
Skat af ordinært resultat	<u>1.034.156</u>	<u>2.888.016</u>
Skat af årets resultat forklares således:		
Beregnet 22% skat af ordinært resultat før skat	726.667	3.320.466
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.v.	307.489	-432.450
	<u>1.034.156</u>	<u>2.888.016</u>
Effektiv skatteprocent	<u>31,31%</u>	<u>19,13%</u>
Den udskudte skat, der er beregnet som 22% af merværdien på følgende poster, udgør:		
Investeringsejendomme	8.054.272	8.002.575
Regulering til dagsværdi for realkreditinstitutter m.m.	805.372	883.049
	<u>8.859.644</u>	<u>8.885.624</u>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	2022/23	2021/22
<b>Investeringsjendomme, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2022	70.544.896	70.544.896
Tilgang	0	0
Afgang	310.432	0
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<b>70.234.464</b>	<b>70.544.896</b>
Værdiregulering og afskrivninger 1. oktober 2022	-4.634.548	-11.772.461
Regnskabsårets afskrivning	-10.348	-62.087
Regnskabsårets afgang	310.432	0
Regnskabsårets værdiregulering	-1.700.000	7.200.000
<b>Værdiregulering og afskrivninger 30. september 2023</b>	<b>-6.034.464</b>	<b>-4.634.548</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b>64.200.000</b>	<b>65.910.348</b>

	2022/23	
	kr.	Afkastinterval
Selskabets beholdning af investeringsejendomme fordelt på type er som følger:		
Kontor/butik/bolig.....	24.400.000	7,00 - 7,50%
Lager/produktion/kontor.....	39.800.000	7,25%
I alt .....	64.200.000	7,00 - 7,50%

Ændres afkastkravet på investeringsejendommene med 0,5% vil ændring af dagsværdi være ca. kr. 4,1 mio.

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>Realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter 30. september 2023 (dagsværdi)	29.669.789	19.794.792
Gæld til realkreditinstitutter 30. september 2023 (kontantlånsrestgæld)	33.490.247	24.043.902

Af kontantlånsrestgæld forfalder kr. 1.989.201 inden for et år, kr. 8.241.044 forfalder mellem et til fem år, og kr. 23.260.002 forfalder efter fem år.

Kontantlånsrestgælden fordeler sig således:

- 1) tkr. 2.471 er rentetilpasningslån med halvårlig rentetilpasning med udløb i 2028. Der er indgået aftale om renteswap for lånets hovedstol.
- 2) tkr. 6.181 er kontantlån udstedt på basis af 1,5% obligationer med udløb i 2040.
- 3) tkr. 12.770 er kontantlån udstedt på basis af 0,5% obligationer med udløb i 2040.
- 4) tkr. 12.068 er rentetilpasningslån med kvartårlig rentetilpasning med udløb i 2042. Der er indgået aftale om renteswap for lånets hovedstol.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendoms køb, nybygning og vedligeholdelse andrager tkr. 215 (tkr. 270).

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Solidarisk selvskyldnerkaution for bankgæld med moderselskabet Investerings selskabet Luxor A/S.

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

Bankkonto til sikkerhed for indgåede renteswapkontrakter tkr. 2 (tkr. 2).

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 kildeskatter. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatten og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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

**8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Til sikkerhed for huslejeindtægterne er modtaget:		
Bankgaranti	0	26.250
Deposita	1.959.113	1.829.574
	<u>1.959.113</u>	<u>1.855.824</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. 1,7 mio. Et tilsvarende stigning i kursen på Selskabet realkreditlån vil forøge dagsværdien af realkreditlån med kr. 1,7 mio. og dermed reducere resultatet med kr. 1,7 mio.

#### Forfaldsoversigt pr. 30. september 2022

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

#### Forfaldsoversigt pr. 30. september 2023

Realkreditinstitutter	29.670	42.943	2.965	11.508	28.470
Nettoeffekt, renteswap	-447	-657	-80	-307	-270
	29.223	42.286	2.885	11.201	28.200

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 2022	Noterede priser (niveau 1)	Obser- verbare input (niveau 2)	Ikke- observer- bare input (niveau 3)	I alt
----------------------------------	----------------------------------	--	--	-------

#### Aktiver

Investeringsejendomme.....	0	0	65.900	65.900
Andre aktiver.....	93	0	0	93
<b>Aktiver i alt for dagværdihierarki.....</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>65.900</b>	<b>65.993</b>

#### Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser.....	0	19.795	0	19.795
Renteswaps.....	0	121	0	121

<b>Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt</b>	0	19.916	0	19.916
---	---	--------	---	--------

I tkr.  
pr. 30. september 2023

#### Aktiver

Investeringsejendomme.....	0	0	64.200	64.200
Renteswaps.....	0	484	0	484
Andre aktiver.....	112	0	0	112

<b>Aktiver i alt for dagsværdihierarki.....</b>	112	484	64.200	64.796
---	-----	-----	--------	--------

#### Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser.....	0	29.670	0	29.670
Renteswaps.....	0	38	0	38

<b>Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt</b>	0	29.708	0	29.708
---	---	--------	---	--------

#### 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 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**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022/23**

2