

Investeringselskabet Luxor A/S

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

Delårsrapport pr. 31. december 2024

26. februar 2025

Selskabsmeddelelse nr. 4, 2024/25

Delårsrapport pr. 31. december 2024

Investeringselskabet Luxor A/S' bestyrelse har dags dato godkendt delårsrapport pr. 31. december 2024.

1. kvartal 2024/25:

- Basisindtjeningen er kr. 14,0 mio. (kr. 12,0 mio.).
- Resultat før skat er kr. 14,0 mio. (kr. -1,1 mio.).

Forventet basisindtjening 2024/25:

- For regnskabsåret 2024/25 forventes på nuværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 37 mio., hvilket er identisk med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 2, 2024/25 af 17. december 2024.

Det forudsatte niveau for basisindtjeningen for 2024/25 er blandt andet påvirket af en forventning om et mindre positivt forløb for nettotab på ejendoms kredittilån, højere finansierings- og administrationsomkostninger samt direkte omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

- Dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver indgår ikke i basisindtjeningen og ville pr. 17. februar 2025 påvirke årets forventede resultat før skat med kr. -1,4 mio. Beløbet er fordelt med kr. 0,0 mio. for delåret og kr. -1,4 mio., der vedrører dagsværdiregulering af renteswaps i perioden 1. januar - 17. februar 2025.

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

Delårsrapport
1. oktober 2023 – 31. december 2024

Indholdsfortegnelse

Koncernens hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning.....	9
Totalindkomstopgørelse 1. oktober 2024 – 31. december 2024	10
Balance pr. 31. december 2024	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2024 - 31. december 2024.....	14
Noter til delårsrapporten	15

Forretning og strategi

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

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

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

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

Koncernens hoved- og nøgletal

1. oktober – 31. december

Beløb i DKK mio.	2024/25 delår	2023/24 delår	2022/23 delår	2023/24 hele året
Hovedtal				
Indtægter	26,2	26,5	21,1	149,3
Bruttoindtjening	24,2	25,2	19,5	142,2
Finansieringsomkostninger	5,1	21,6	6,9	45,0
Resultat før skat	14,0	-1,1	8,2	78,6
Resultat	10,9	-1,0	6,3	61,2
Totalindkomst	10,9	-1,0	6,3	61,2
Basisindtjening*	14,0	12,0	9,5	44,4
Langfristede aktiver	935,6	1.005,1	1.001,0	934,7
Kortfristede aktiver	9,3	7,4	7,6	9,6
Aktiver i alt	944,9	1.012,5	1.008,6	944,3
Investering i materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,1	0,0
Egenkapital	458,7	435,7	462,3	447,8
Langfristede forpligtelser	93,8	136,2	124,5	95,2
Kortfristede forpligtelser	392,4	440,6	421,8	401,3
Nøgletal				
Værdier pr. 100 kr. aktie				
Indtjening pr. aktie (kr.) (EPS)	10,89	-0,96	6,31	61,19
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kr.)	458,72	435,68	462,30	447,83
Egenkapitalforrentning i procent p.a.	9,61	-0,88	5,49	13,84
Egenkapitalandel i procent	48,55	43,03	45,84	47,42
Finansiel gearing	1,00	1,20	1,07	1,05
Aktiekapital				
Nom. aktiekapital ultimo (mio. kr.)	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal cirkulerende aktier (mio. kr.)	100,0	100,0	100,0	100,0
Fondsbørsens officielle kurs pr. 100 kr. aktie				
Laveste	520	540	815	496
Højeste	670	615	925	735
Ultimo	635	570	880	610
Omsætning på fondsbørsen, stk.	15.512	3.954	4.017	23.306
Noteret på fondsbørsen, stk.	825.000	825.000	825.000	825.000

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med nøgletalsdefinitionerne i note 35 i årsrapporten for 2023/24.
Resultat og udvandet resultat pr. aktie er i overensstemmelse med IAS 33.

* jf. note 3

Ledelsesberetning

1. oktober 2024 – 31. december 2024

Delårets basisindtjening

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

Stigningen i basisindtjeningen i forhold til 2023/24, kr. 2,0 mio., skyldes:

- kr. 1,9 mio. fra finansieringsomkostninger
- kr. 1,2 mio. fra finansieringsindtægter
- kr. 0,9 mio. fra nettogevinst/-tab, ejendomskreditlån
- kr. -0,3 mio. fra forøgede administrationsomkostninger som følge af nye regulatoriske krav
- kr. -1,7 mio. fra forøgede direkte omkostninger, investeringsejendomme samt lavere huslejeindtægter.

Delårets basisindtjening er udtryk for selskabets kerneforretning fratrukket delårets driftsomkostninger. Basisindtjeningen er opgjort som delårets regnskabsmæssige resultat før skat reguleret for dagsværdireguleringer på finansielle aktiver, renteswaps og realkreditlån.

Opgørelse af delårets basisindtjening fremgår af note 3.

Delårets resultat

Resultat før skat er kr. 14,0 mio. (kr. -1,1 mio.), og resultat efter skat er kr. 10,9 mio. (kr. -1,0 mio.).

Delårets resultat er påvirket af følgende dagsværdireguleringer:

- kr. 1,2 mio. fra dagsværdiregulering af finansielle aktiver.
- kr. -1,2 mio. fra dagsværdiregulering af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter.

Ændringen i delårets resultat før skat i forhold til sidste års resultat kr. -1,0 mio., skyldes:

- kr. 14,6 mio. fra dagsværdiregulering af renteswaps, gæld til realkreditinstitutter samt omkostninger til optagelse af realkreditlån.
- kr. 2,0 mio. fra basisindtjening.
- kr. -1,5 mio. fra dagsværdiregulering af finansielle aktiver.

Forretningsområder

Koncernens balance udgør kr. 944,9 mio. (kr. 1.012,5 mio.) og er fordelt på følgende forretningsområder:

Beløb i DKK mio.	2024/25	2023/24
Ejendomskreditlån	759,8	703,8
Investeringssejendomme	135,3	253,6
Obligationer	8,7	8,6
I alt	903,8	966,0

Nedenstående indeholder en gennemgang af de enkelte forretningsområder. Finansiering og effekten af rentefafdækning omtales under afsnittet Finansiering.

Ejendomskreditlån

Dagsværdi af koncernens beholdning af ejendomskreditlån er kr. 759,8 mio. (kr. 703,8 mio.), og den nominelle værdi er kr. 793,4 mio. (kr. 750,4 mio.).

Dagsværdien af koncernens beholdning af ejendomskreditlån er fordelt med kr. 698,8 mio. (kr. 629,2 mio.) i fastforrentede ejendomskreditlån og kr. 61,0 mio. (kr. 74,6 mio.) i variabelt forrentede cibor-ejendomskreditlån.

Afkast af ejendomskreditlån:

Beløb i DKK mio.	2024/25		2023/24	
Renteindtægter		17,5		16,1
Kursavancer		1,8		2,0
Andre finansieringsindtægter		0,1		0,1
Dagsværdiregulering, tilgang	0,7		1,1	
Dagsværdiregulering, indfrielse og afdrag mv.	0,5	1,2	1,3	2,4
I alt		20,6		20,6
Direkte omkostninger, ejendomskreditlån		0,5		0,6
Nettogevinst/-tab, ejendomskreditlån:				
Konstaterede tab på ejendomskreditlån og dagsværdiregulering for kreditrisiko	-0,1		-0,3	
Indgået på afskrevne fordringer	2,7	2,6	2,0	1,7
I alt		22,7		21,7

Fastforrentede ejendomskreditlån, nom. kr. 710,4 mio. (kr. 650,4 mio.), måles i balancen til dagsværdi på grundlag af en effektiv rente på 9,25% p.a. (9,25% p.a.).

Fastforrentede ejendomskreditlån, nom. kr. 16,1 mio. (kr. 17,8 mio.), og cibor-ejendomskreditlån, nom. kr. 66,9 mio. (kr. 82,2 mio.), måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til ejendomskreditlånenes kostpris.

Ved værdiansættelsen af ejendomskreditlån til dagsværdi er der fratrullet regulering for kreditrisiko, kr. 5,7 mio. (kr. 8,6 mio.), hvilket svarer til 0,7% (1,2%) af beholdningens værdi.

Beholdningens gennemsnitlige dagsværdi af ejendomskreditlån er tkr. 354,2 (tkr. 335,1).

Den nominelle værdi af ejendomskreditlån er kr. 793,4 mio. (kr. 795,0 mio. pr. 30. september 2024). Delårets til- og afgang af ejendomskreditlån består af en tilgang på nom. kr. 34,2 mio. (kr. 31,1 mio.) og en afgang på kr. 35,8 mio. (kr. 36,0 mio.). Delårets tilgang af ejendomskreditlån er købt på baggrund af en individuel vurdering af hver enkelt sag.

Delårets indfrielsesprocent for ejendomskreditlån er 12,9% (13,1%).

Kursavancer, kr. 1,8 mio. (kr. 2,0 mio.), hidrører fra forskellen mellem anskaffelses- og indfrielseskurser på løbende afdrag og førtidige indfrielse. Delårets kursavancer er højere end det forudsatte for delåret.

For de kommende regnskabskvartaler forventes førtidige indfrielse og kursavancer på et lavere niveau målt i forhold til regnskabsåret 2023/24 og en marginal højere nominal beholdning af ejendomskreditlån.

Nettogevinst/-tab fra ejendomskreditlån er positiv med kr. 2,6 mio. (kr. 1,7 mio.), hvilket er bedre end det forudsatte.

I nettogevinst/-tab på ejendomskreditlån, kr. 2,6 mio. (kr. 1,7 mio.), er der indregnet:

- konstaterede nettotab på ejendomskreditlån og tilgodehavende ydelser med kr. -0,1 mio. (kr. -0,3 mio.) inklusive regulering til imødegåelse af kreditrisiko på ejendomskreditlån og tilgodehavender, hvilket er lavere end det forudsatte.
- indgået på afskrevne fordringer, kr. 2,7 mio. (kr. 2,0 mio.), hvilket er højere end det forudsatte.

Obligationer

Dagsværdi af koncernens obligationsbeholdning er kr. 8,7 mio., og den nominelle værdi er kr. 8,6 mio.

Afkast af obligationsbeholdningen:

Beløb i DKK mio.	2024/25	2023/24
Renteindtægter	0,1	0,1
Dagsværdiregulering	0,0	0,4
I alt	0,1	0,5

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

Investerings ejendomme

Koncernens balance indeholder 4 (5) investeringsejendomme med en dagsværdi på kr. 135,3 mio. (kr. 253,6 mio.).

Afkast af investeringsejendomme:

Beløb i DKK mio.	2024/25	2023/24
Huslejeindtægter	2,5	3,4
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	1,5	0,7
	1,0	2,7

Driftsafkastet for delåret 2023/24 er påvirket af, at driftsafkast vedrørende ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup er indregnet frem til overdragelsen den 30. juni 2024.

Udlejningsprocenten i m² er pr. 31. december 2024 ca. 90,8% (83,9%) af koncernens samlede ejendomsportefølje, der udgør ca. 20.000 m².

Koncernens investeringsejendomme opdelt på typer:

Beløb i DKK	2024/25		2023/24	
	DKK mio.	Afkastinterval	DKK mio.	Afkastinterval
Kontor/butik/bolig	24,5	7,00-7,50%	24,4	7,00-7,50%
Lager/produktion/kontor	110,8	6,25-7,50%	229,2	6,00-7,25%
I alt	135,3	6,25-7,50%	253,6	6,00-7,50%

Finansiering, kreditinstitutter

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter er kr. 358,0 mio. (kr. 393,3 mio.), der er optaget i danske kroner.

Koncernen har fastlåst renten på i alt kr. 250 mio. (kr. 250 mio.) via renteswaps i DKK med en restvarighed på op til ca. 7,5 år (jf. note 16). Delårets dagsværdiregulering af renteswaps er som følge af renteutviklingen kr. -1,3 mio. (kr. -10,0 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af renterisiko på basisindtjeningen. Den samlede dagsværdiregulering fra renteswaps med kreditinstitutter er pr. 31. december 2024 kr. 16,2 mio. (kr. 22,8 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Sikringskonto til afdækning af dagsværdi for renteswaps, kr. 16,2 mio. (kr. 22,1 mio.), er indregnet under anden gæld.

Pr. 17. februar 2025 er den samlede dagsværdi på renteswaps med kreditinstitutter kr. 14,9 mio. Dagsværdireguleringen af renteswaps for perioden 1. januar - 17. februar 2025 udgør kr. -1,3 mio.

Finansiering, realkreditlån

Dagsværdi af koncernens gæld til realkreditinstitutter er kr. 74,3 mio. (kr. 97,9 mio.).

Delårets dagsværdiregulering fra realkreditlån er kr. 0,0 mio. (kr. -4,4 mio.).

Koncernen har fastlåst renten på kr. 31,2 mio. (kr. 39,1 mio.) via renteswaps med en restvarighed på op til 9 år (jf. note 16). Delårets dagsværdiregulering af renteswaps for realkreditlån er kr. 0,1 mio. (kr. -1,2 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af variabelt forrentede realkreditlån. Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med realkreditinstitutter er pr. 31. december 2024 kr. -1,0 mio. (kr. -0,8 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Pr. 17. februar 2025 er den samlede dagsværdi på renteswaps med realkreditinstitutter kr. -0,9 mio. Dagsværdireguleringen af renteswaps for perioden 1. januar - 17. februar 2025 udgør kr. 0,1 mio.

Pengestrøm og likviditet

Likviditet fra koncernens driftsaktivitet udgør kr. -28,4 mio. (kr. 6,0 mio.). I delårets likviditet fra koncernens driftsaktivitet er der indregnet betaling af selskabsskat med kr. 39,3 mio. (kr. 6,3 mio.).

Koncernen kan med den løbende likviditetsgenerering og de kreditfaciliteter, den råder over ultimo december 2024, gennemføre de planlagte aktiviteter for regnskabsåret.

Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter:

Beløb i DKK mio.	Ændring i parameter	Dagsværdi	31/12 2024		Dagsværdi	31/12 2023	
			Ændring af værdi	Dagsværdi		Ændring af værdi	Dagsværdi
Ejendomskreditlån	1% effektiv rente	759,8	-34,4	725,4	703,8	-31,6	672,2
Investerings ejendomme	0,5% afkastkrav	135,3	-9,3	126,0	253,6	-18,5	235,1
Obligationer	10% kursændring	8,7	-0,9	7,8	8,6	-0,9	7,7
Renteswaps	0,5% renteændring	15,2	-4,9	10,3	22,0	-6,2	15,8

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

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

Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning

For regnskabsåret 2024/25 forventes på dette tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 37 mio., hvilket er identisk med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 2, 2024/25 af 17. december 2025.

Det forudsatte niveau for basisindtjeningen for 2024/25 er blandt andet påvirket af en forventning om et mindre positivt forløb for nettotab på ejendomskreditlån, højere finansierings- og administrationsomkostninger samt direkte omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver indgår ikke i basisindtjeningen og ville pr. 17. februar 2025 påvirke årets forventede resultat før skat med kr. -1,4 mio. Beløbet er fordelt med kr. 0,0 mio. for delåret og kr. -1,4 mio., der vedrører dagsværdiregulering af renteswaps i perioden 1. januar - 17. februar 2025.

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

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

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. oktober 2024 – 31. december 2024 for Investeringselskabet Luxor A/S.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, så delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober 2024 - 31. december 2024.

Delårsrapporten er ikke revideret eller reviewet af Selskabets revisor.

København, den 26. februar 2025

Direktion:

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse:

Michael Hedegaard Lyng

Steffen Heegaard
Formand

Jens Peter Leschly Neergaard

Totalindkomstopgørelse 1. oktober 2024 – 31. december 2024

		Koncern		
Beløb i DKK '000	Note	1/10-31/12 2024	1/10-31/12 2023	1/10 2023- 30/9 2024
Finansieringsindtægter	4	19.539	18.353	73.689
Nettogevind/-tab, ejendomskreditlån	5	2.570	1.678	5.186
Dagsværdiregulering, finansielle aktiver	6	1.235	2.749	9.721
Indtægter, finansielle aktiver		23.344	22.780	88.596
Huslejeindtægter		2.474	3.359	12.590
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme		0	0	46.700
Indtægter, investeringsejendomme		2.474	3.359	59.290
Andre indtægter		346	384	1.373
Indtægter i alt		26.164	26.523	149.259
Direkte omkostninger, værdipapirer		454	589	2.073
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	7	1.472	724	4.993
Bruttoindtjening i alt		24.238	25.210	142.193
Finansieringsomkostninger	8	5.146	21.629	44.983
Resultat efter finansieringsomkostninger		19.092	3.581	97.210
Andre eksterne omkostninger		1.642	1.377	4.594
Personaleomkostninger	9	3.409	3.274	13.805
Afskrivninger		60	59	239
Administrationsomkostninger		5.111	4.710	18.638
Resultat før skat		13.981	-1.129	78.572
Skat af periodens resultat	10	3.092	-169	17.382
PERIODENS RESULTAT		10.889	-960	61.190
Poster, der ikke kan reklassificeres i resultat- opgørelsen:				
Domicilejendom, der måles til omvurderet værdi via anden totalindkomst		9	9	36
Skat af periodens totalindkomst		2	2	8
PERIODENS TOTALINDKOMST		10.896	-953	61.218
Resultat pr. aktie for A- & B-aktier (EPS) i kr.		10,9	-1,0	61,2
Resultat pr. aktie for A- & B-aktier (EPS) i kr. (udvandet værdi)		10,9	-1,0	61,2

Balance pr. 31. december 2024

AKTIVER		Koncern		
Beløb i DKK '000	Note	31/12 2024	31/12 2023	30/9 2024
Domicilejendom		15.914	16.125	15.965
Driftsmateriel og inventar		203	232	211
Materielle anlægsaktiver		16.117	16.357	16.176
Investeringsjendomme		135.300	253.600	135.300
Investeringsjendomme		135.300	253.600	135.300
Værdipapirer	11	768.493	712.368	766.577
Renteswaps	16	15.644	22.806	16.634
Finansielle anlægsaktiver		784.137	735.174	783.211
Langfristede aktiver		935.554	1.005.131	934.687
Ejendom til videresalg		321	0	400
Andre tilgodehavender		7.443	5.990	6.546
Renteswaps	16	547	0	1.015
Periodeafgrænsningsposter		446	681	715
Tilgodehavender		8.436	6.671	8.276
Likvide beholdninger	12	544	719	957
Kortfristede aktiver		9.301	7.390	9.633
AKTIVER		944.855	1.012.521	944.320

Balance pr. 31 december 2024

PASSIVER		Koncern		
Beløb i DKK '000	Note	31/12 2024	31/12 2023	30/9 2024
Aktiekapital		100.000	100.000	100.000
Foreslået udbytte		125.000	50.000	125.000
Andre reserver, domicilejendom		4.860	4.888	4.867
Overført overskud		228.858	280.791	217.962
Egenkapital		458.718	435.679	447.829
Udskudt skat	10	22.263	44.508	22.279
Realkreditinstitutter	13	69.555	89.868	70.871
Renteswaps	16	1.000	820	1.053
Anden gæld		969	1.001	962
Langfristede forpligtelser		93.787	136.197	95.165
Realkreditinstitutter	13	4.896	8.304	4.809
Kreditinstitutter	14	358.040	393.257	329.404
Deposita		4.117	5.717	4.142
Selskabsskat	10	3.108	781	39.347
Anden gæld		21.728	31.193	23.546
Periodeafgrænsningsposter		461	1.393	78
Kortfristede forpligtelser		392.350	440.645	401.326
Forpligtelser		486.137	576.842	496.491
PASSIVER		944.855	1.012.521	944.320

Note 15 Finansiell gearing

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

Note 19 Sikkerhedsstillelse, eventualforpligtelser, kautions- og andre garantiforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

Koncern						
Beløb i DKK '000	Aktiekapital A-aktier	Aktiekapital B-aktier	Overført overskud	Reserve for opskrivning domicilejendom	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital A- og B-aktier 1. oktober 2023	17.500	82.500	281.744	4.895	50.000	436.639
Periodens resultat	0	0	-960	0	0	-960
Anden totalindkomst	0	0	7	0	0	7
Periodens totalindkomst, i alt	0	0	-953	0	0	-953
Periodens reserve for opskrivning	0	0	0	-7	0	-7
Egenkapital A- og B-aktier 31. december 2023	17.500	82.500	280.791	4.888	50.000	435.679
Egenkapital A- og B-aktier 1. oktober 2024	17.500	82.500	217.962	4.867	125.000	447.829
Periodens resultat	0	0	10.889	0	0	10.889
Anden totalindkomst	0	0	7	0	0	7
Periodens totalindkomst i alt	0	0	10.896	0	0	10.896
Periodens reserve for opskrivning	0	0	0	-7	0	-7
Egenkapital A- og B-aktier 31. december 2024	17.500	82.500	228.858	4.860	125.000	458.718

Aktiekapital

Aktiekapitalen, der er fuldt indbetalt, består af:	A-aktier	B-aktier	I alt
2 stk. a kr. 8.750.000	17.500		17.500
825.000 stk. a kr. 100		82.500	82.500
	17.500	82.500	100.000

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

Der har ikke været købt eller solgt egne aktier i regnskabsperioden. Selskabet har ingen beholdning af egne aktier.

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

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2024 - 31. december 2024

Pengestrømme fra driftsaktivitet	Koncern	
Beløb i DKK '000	2024/25	2023/24
Modtagne renter fra ejendomskreditlån	17.670	16.149
Realiserede kursgevinster	1.848	2.019
Andre finansieringsindbetalinger	69	111
Andre indtægter	346	384
Huslejeindbetalinger	2.832	3.779
Renteudbetalinger	-3.774	-5.742
Driftsomkostninger og øvrige udbetalinger	-8.007	-4.439
Selskabsskat	-39.346	-6.255
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-28.362	6.006
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		
Ejendomskreditlån, tilgang	-34.224	-31.027
Ejendomskreditlåns- og obligationsafgang	35.999	33.556
Ejendom til videresalg	-42	422
Deposita, indbetalinger	0	28
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	1.733	2.979
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Afdrag/låntagning, kreditinstitut	28.636	-12.051
Låntagning, realkreditinstitut	0	17.017
Afdrag, realkreditinstitut	-1.195	-1.908
Sikringskonto, renteswaps	-1.200	-11.800
Deposita, udbetalinger	-25	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	26.216	-8.742
Nettoforskydning i likviditet	-413	243
Likvider, primo	957	476
Likvider ultimo	544	719

Noter til delårsrapporten

1. Segmentoplysninger

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

Koncern 2023/24 Beløb i DKK '000	Ejendoms- kreditlån	Investerings- ejendomme	Obligationer	Øvrige	I alt
Indtægter (realiserede)	19.944	3.359	87	384	23.774
Dagsværdiregulering	2.385	0	364	0	2.749
Indtægter i alt	22.329	3.359	451	384	26.523
Bruttoindtjening	21.740	2.635	451	384	25.210
Aktiver	732.122	254.170	8.684	17.545	1.012.521
Anlægsinvesteringer	31.027	0	0	0	31.027
Forpligtelser (segmenter)	415.357	142.146	0	7.071	564.574

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

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

Segmentet ejendomskreditlån indeholder dagsværdiregulering for kreditrisiko med tkr. 5.672 (tkr. 8.648), jf. note 11. Der er i regnskabsåret foretaget dagsværdiregulering for kreditrisiko for ejendomskreditlån og tilgodehavende ydelser med tkr. 1.656 (tkr. 2.978), jf. note 5. Dagsværdiregulering for kreditrisiko foretages for ejendomskreditlån på baggrund af et individuelt skøn og for tilgodehavende ydelser dels som en sumhensættelse og dels på baggrund af et individuelt skøn.

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

Bruttoindtjening i segmentoplysningerne afstemt til koncernens delårsresultat:

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2024/25	2023/24
Bruttoindtjening	24.238	25.210
Finansieringsomkostninger	5.146	21.629
Andre eksterne omkostninger	1.642	1.377
Personaleomkostninger	3.409	3.274
Afskrivninger	60	59
Resultat før skat	13.981	-1.129

Note 1, fortsat

Forpligtelser i segmentoplysningerne afstemt til koncerntotalerne:

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2024/25	2023/24
Forpligtelser, segmenter	476.071	564.574
Anden gæld	6.497	10.094
Selskabsskat	3.108	781
Periodeafgrænsning	461	1.393
Forpligtelser	486.137	576.842

2. Anvendt regnskabspraksis

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

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

Den anvendte regnskabspraksis og præsentation er uændret i forhold til det aflagte koncern- og årsregnskab pr. 30. september 2024.

Koncern- og årsregnskabet for 2023/24 indeholder en fuld beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Der henvises til note 2 Anvendt regnskabspraksis og note 34 Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft i årsrapporten pr. 30. september 2024.

3. Opgørelse af basisindtjening

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2024/25	2023/24
Finansieringsindtægter	19.539	18.353
Huslejeindtægter	2.474	3.359
Andre indtægter	346	384
Nettogevind/-tab, ejendomskreditlån	2.570	1.678
Direkte omkostninger, værdipapirer	454	589
Direkte omkostninger, ejendomme	1.472	724
Finansieringsomkostninger	3.900	5.780
Andre eksterne omkostninger	1.642	1.377
Personaleomkostninger	3.409	3.274
Afskrivninger	60	59
Basisindtjening	13.992	11.971

4. Finansieringsindtægter

Ejendomskreditlån, renter	17.537	16.136
Ejendomskreditlån, kursavancer	1.848	2.019
Obligationer, renter	85	87
Andre finansieringsindtægter	69	111
	19.539	18.353

Investeringselskabet Luxor A/S
DELÅRSRAPPORT

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2024/25	2023/24
5. Nettogevinst/-tab, ejendomskreditlån		
Konstaterede nettotab på ejendomskreditlån og tilgodehavende ydelser	1.689	3.712
Dagsværdiregulering for kreditrisiko, ejendomskreditlån og ydelser	1.656	2.978
Hensættelse til tab på ejendom til videresalg	121	0
Avance ved salg af ejendom til videresalg	0	422
	-154	-312
Indgået på afskrevne fordringer	2.724	1.990
	2.570	1.678
6. Dagsværdiregulering, finansielle aktiver		
Dagsværdiregulering, tilgang ejendomskreditlån	732	1.110
Dagsværdiregulering, indfrielse og afdrag mv., ejendomskreditlån	510	1.275
Dagsværdiregulering, obligationer	-7	364
	1.235	2.749
7. Direkte omkostninger, investeringsejendomme		
Ejendomsskatter	269	263
Forsikringer	27	28
Afholdte vedligeholdelsesomkostninger	1.067	217
Øvrige omkostninger	109	216
	1.472	724
8. Finansieringsomkostninger		
Kreditinstitutter	5.152	7.168
Renteswaps, kreditinstitut	-1.786	-2.010
Renteswaps, kreditinstitut, regulering til dagsværdi	1.335	10.035
	4.701	15.193
Realkreditinstitut	555	647
Renteswaps, realkreditinstitut	-30	-26
Realkreditinstitut, dagsværdiregulering	-37	4.377
Renteswaps, realkreditinstitut, regulering til dagsværdi	-52	1.153
Andre renteomkostninger	7	2
Renter, SKAT	2	0
Omkostninger ved optagelse/indfrielse af gæld til realkreditinstitut	0	283
	5.146	21.629
9. Personaleomkostninger		
Bestyrelse, vederlag	200	180
Gager og lønninger	2.877	2.780
Bidragbaseret pension	313	298
Andre omkostninger til social sikring	19	16
Personaleomkostninger	3.209	3.094
Personaleomkostninger, i alt	3.409	3.274
Gennemsnitligt antal medarbejdere	10	10

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

Vederlag og pension i moderselskab til direktionen, der har væsentlig indflydelse på moderselskabets risikoprofil, er kr. 0,9 mio.

10. Selskabsskat

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2024/25	2023/24
Skat af periodens ordinære resultat:		
Beregnet skat 22% af periodens resultat før skat	3.076	-248
Ikke-skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer mv.	16	79
	3.092	-169
Effektiv skatteprocent	22,12%	14,97%
Udskudt skat:		
Skatteaktiv 1. oktober 2024	218	194
Ændring af udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	27	-5
Skatteaktiv 31. december 2024	245	189
Udskudt skat 1. oktober 2024	22.497	45.652
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	11	-955
Udskudt skat 31. december 2024	22.508	44.697
Udskudt skat 31. december 2024, i alt	22.263	44.508
Værdi af den udskudte skat:		
Investerings ejendomme	19.812	41.333
Domicilejendom	1.371	1.379
Finansielle anlægsaktiver, dagsværdiregulering for realkreditinstitut og kreditinstitutter mv.	1.080	1.796
Udskudt skat	22.263	44.508

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

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2024/25	2023/24
Skyldig selskabsskat:		
Skyldig selskabsskat 1. oktober	39.347	6.255
Betalt skat og acontoskat	39.347	6.255
Selskabsskat	3.108	781
Skyldig selskabsskat 31. december	3.108	781

Skattemæssige forhold:

Mere end 15% af Selskabets regnskabsmæssige aktiver har i løbet af regnskabsåret gennemsnitligt været placeret i andre aktiver end værdipapirer m.v. Investeringselskabet Luxor A/S er derfor ikke omfattet af aktieavancebeskatningslovens § 19 pr. 31. december 2024.

11. Værdipapirer

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

Værdipapirer pr. 31 december 2023	Ejendoms- kreditlån	Obligationer	I alt
Samlet kostpris	726.977	8.526	735.503
Dagsværdiregulering	-14.560	73	-14.487
Regulering til dagsværdi, kreditrisiko	-8.648	0	-8.648
Dagsværdi	703.769	8.599	712.368

Ved værdiansættelse til dagsværdi er ingen opsigelige ejendomskreditlån optaget til højere værdi end pålydende eller minimumindfrielseskursen. Forskel i dagsværdi og nominel værdi er tkr. 33.541 (tkr. 46.610), heraf vedrører tkr. 5.672 (tkr. 8.648) dagsværdiregulering for kreditrisiko.

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

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2024/25	2023/24
Beholdning af ejendomskreditlån pr. 31. december 2024:		
Ejendomskreditlån, antal stk.	2.161	2.126
Ejendomskreditlån fordelt på nominel værdi:		
Fastforrentede ejendomskreditlån:		
Målt til dagsværdi på grundlag af en gennemsnitlig effektiv rente på 9,25% p.a. (9,25% p.a.)	710.431	650.400
Målt til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til kostpris	16.052	17.760
Fastforrentede ejendomskreditlån, i alt	726.483	668.160
Cibor-ejendomskreditlån målt til dagsværdi svarende til ejendomskreditlånenes kostpris	66.901	82.219
Ejendomskreditlån fordelt på nominel værdi	793.384	750.379

12. Likvider

	Koncern	
Beløb i DKK '000	2024/25	2023/24
Konter og bankindeståender	544	719

13. Realkreditinstitutter

	Koncern	
	2024/25	2023/24
Beløb i DKK '000		
Kontantlånsrestgæld	80.185	106.954
Dagsværdi af obligationsrestgæld	74.294	97.938
Værdiansættelse af gæld til realkreditinstitutter:		
Investerings ejendomme, dagsværdi	69.145	92.468
Domicilejendom, amortiseret kostpris	5.306	5.704
	74.451	98.172

Specifikation af gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom:

Langfristede forpligtelser	69.555	89.868
Kortfristede forpligtelser	4.896	8.304
	74.451	98.172

14. Kreditinstitutter

Dagsværdi af lån (DKK), kreditinstitutter	358.040	393.257
---	---------	---------

15. Finansiell gearing

Kreditinstitutter	358.040	393.257
Realkreditinstitutter	74.451	98.172
Anden gæld	22.697	32.194
Selskabsskat	3.108	781
Likvider	-544	-719
	457.752	523.685
Egenkapital	458.718	435.679
Finansiell gearing	1,00	1,20

16. Renteswaps

Koncernen har indgået renteswaps til afdækning af renterisici på variabelt forrentede realkreditlån med en kontraktmæssig værdi på nom. kr. 31,2 mio. (kr. 39,1 mio.) og lån fra kreditinstitutter med en kontraktmæssig værdi på kr. 250,0 mio. (kr. 250,0 mio.). De indgåede renteswaps kan ikke indregnes som regnskabsmæssig sikring.

Renteswaps, realkreditinstitutter	Kontraktmæssig værdi DKK mio.	Restløbetid	Dagsværdi DKK '000	Værdiregulering i resultatopgørelsen DKK '000
31. december 2024:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	3,3	31.12.2027	-111	5
Renteswaps cibor, 3 måneder	11,5	31.12.2032	-371	22
Renteswaps cibor, 3 måneder	16,4	31.12.2033	-518	25
			-1.000	52

Note 16, fortsat

Renteswaps, kreditinstitutter	Kontrakt- mæssig værdi DKK mio.	Restløbetid	Dagsværdi DKK '000	Værdiregulering i resultat- opgørelsen DKK '000
31. december 2024:				
Renteswap	25,0	26.06.2025	130	-176
Renteswap	25,0	29.07.2025	417	-134
Renteswap	25,0	26.06.2026	382	-165
Renteswap	50,0	26.06.2027	1.248	-276
Renteswap	25,0	25.01.2028	945	-116
Renteswap	25,0	22.03.2029	1.692	-97
Renteswap	25,0	07.07.2030	3.309	-132
Renteswap	50,0	09.07.2032	8.068	-239
			16.191	-1.335

Sikringskonto	Koncern	
Beløb i DKK '000	2024/25	2023/24
Sikringskonto, dagsværdi af renteswaps (anden gæld, kortfristet)	16.200	22.100

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

Klassifikation af finansielle instrumenter i dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver eller forpligtelser.
 Niveau 2: Andre input end noterede priser, som er observerbare for aktivet eller forpligtelsen, enten direkte eller indirekte.
 Niveau 3: Input for aktivet eller forpligtelsen, som ikke er baseret på observerbare markedsdata.

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

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

Koncern pr. 31. december 2024	Noterede priser (niveau 1)	Observerbare input (niveau 2)	Ikke-observerbare input (niveau 3)	I alt
Beløb i DKK '000				
Aktiver				
Ejendoms kreditlån	0	0	759.843	759.843
Obligationer	8.650	0	0	8.650
Investerings ejendomme	0	0	135.300	135.300
Domicilejendom	0	0	15.914	15.914
Renteswaps	0	16.191	0	16.191
Andre aktiver	544	6.330	0	6.874
Aktiver i alt for dagsværdihierarki	9.194	22.521	911.057	942.772
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	427.185	0	427.185
Anden gæld	0	16.200	0	16.200
Renteswaps	0	1.000	0	1.000
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	0	444.385	0	444.385

18. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

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

Investeringselskabet Luxor A/S har i delåret købt en fordringsportefølje for kr. 0,5 mio. fra Dansk Industri Holding A/S, Frederiksborggade 50, 1360 København K.

Handlen er gennemført på normale markedsmæssige vilkår, baseret på en vurdering foretaget af tredjemand.

Dansk Industri Holding A/S er ejet af Jannik Rolf Larsen (50%) og Julian Rolf Larsen (50%), der som ejere af Neralda Holding ApS er nærtstående parter i Investeringselskabet Luxor A/S.

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

Ledende medarbejdere:

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

I delåret har der ikke været gennemført transaktioner med bestyrelse. For direktionen har der ikke været gennemført transaktioner udover købet af den fordringsportefølje, der er beskrevet ovenfor.

Dattervirksomhed:

Herudover består nærtstående parter af dattervirksomheden DI-Ejendoms Invest A/S, København. Moderselskabets mellemværender med dattervirksomheder pr. 31. december 2024 fremgår af balancen. Mellemværender med dattervirksomheder vedrører almindelige forretningsmellemværender og forrentes.

Derudover er der pr. 31. december 2024 ingen udeståender med nærtstående parter.

19. Sikkerhedsstillelse, eventualforpligtelser, kautions- og andre garantforpligtelser

Beløb i DKK '000	Koncern	
	2024/25	2023/24
Koncernen har til sikkerhed for engagement med kreditinstitut stillet følgende:		
Ejendomskreditlån til dagsværdi	759.843	703.769
Påløbne renter på ejendomskreditlån	4.987	4.542
Likvider	349	274
Koncernen har til sikkerhed for engagementer med realkreditinstitut stillet følgende:		
Gæld til realkreditinstitut er sikret ved pant i investeringsejendomme og domicilejendom		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme	135.300	253.600
Regnskabsmæssig værdi af pantsat domicilejendom	15.914	16.125
Moderselskabet har modtaget kontant sikkerhed for positive renteswaps	16.200	22.100

Note 19, fortsat

Kautionsforpligtelse og selvskyldnerkaution

Investeringsselskabet Luxor A/S har afgivet en kautionsforpligtelse for datterselskabet DI-Ejendoms Invest A/S' gæld til realkreditinstitut, kr. 30,9 mio.

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

Eventualforpligtelser:

Koncernens momsreguleringsforpligtelse vedr. ejendomskøb, nybygning og vedligeholdelse	747	763
--	-----	-----

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

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