

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN
1. oktober 2021 - 30. september 2022

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30/3 2023

Jannik Rolf Larsen
Dirigent

Neralda Holding ApS
Frederiksborggade 50, 4.
1360 København K
CVR-nr. 41 94 72 92

Indholdsfortegnelse

BERETNING FOR NERALDA HOLDING APS	1
KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL	2
Årets resultat - koncern	3
Årets resultat – moderselskab	3
Forretningsområder	3
Pantebreve.....	3
Investeringsejendomme	4
Finansiering, kreditinstitutter	5
Realkreditlån	5
Pengestrøm og likviditet.....	5
Finansielle risici	5
Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer	6
Usikkerhed ved indregning og måling	6
Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsårets afslutning	6
MODERSELSKAB RESULTATOPGØRELSE	7
MODERSELSKAB BALANCE	8
MODERSELSKAB PENGESTRØMSOPGØRELSE	9
KONCERN RESULTATOPGØRELSE	10
KONCERNBALANCE AKTIVER.....	11
KONCERNBALANCE PASSIVER	12
KONCERN PENGESTRØMSOPGØRELSE	13
EGENKAPITALOPGØRELSE.....	14
LEDELSESPÅTEGNING	15
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	16

BERETNING FOR NERALDA HOLDING APS

Selskabsoplysninger

Neralda Holding ApS
Frederiksborggade 50, 4.
1360 København K

CVR-nr. 41 94 72 92

Regnskabsår: 1/10 - 30/9

Etableret: 15/12 2020
Hjemsted: København

Direktion: Jannik Rolf Larsen
Julian Rolf Larsen

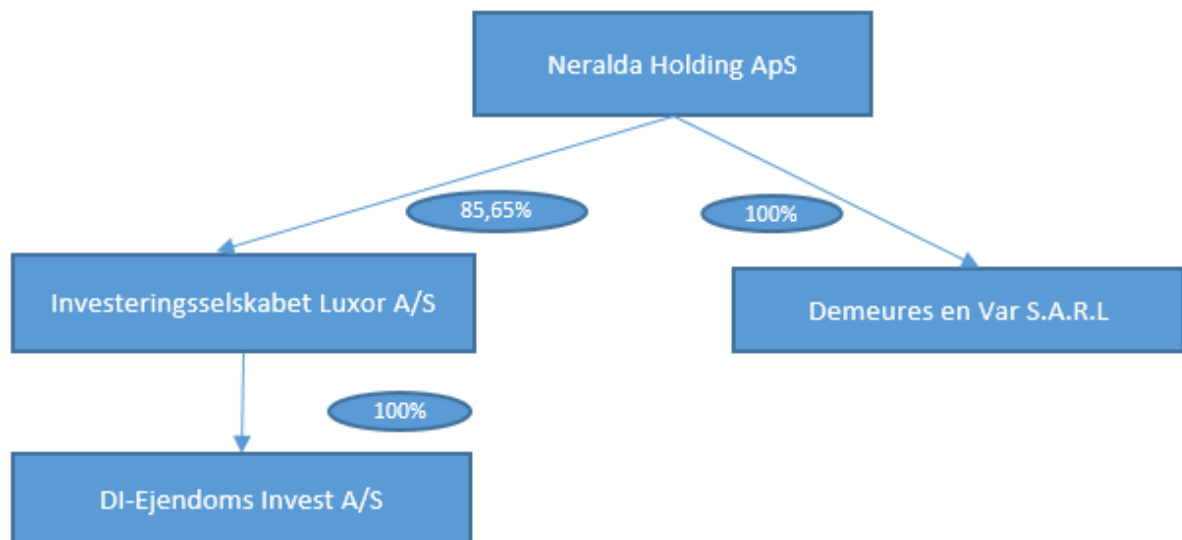
Revision: PriceWaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Forretning og strategi for moderselskab og koncern

Neralda Holding ApS' væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i andre selskaber og dermed forbundne virksomheder.

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

Koncern oversigt:



KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Millioner kroner	<u>2021/22</u>
Hovedtal	
Indtægter.....	121,3
Bruttoindtjening.....	114,6
Resultat før skat.....	127,2
Resultat efter skat.....	99,1
Årets resultat.....	83,6
Langfristede aktiver.....	1.001,7
Kortfristede aktiver.....	19,2
Aktiver i alt.....	1.020,9
Investering i materielle anlægsaktiver.....	0,0
Egenkapital.....	218,4
Langfristede forpligtelser.....	112,5
Kortfristede forpligtelser.....	690,0
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0,0
Nøgletal	
Indtjening pr. anpart (kr.) (EPS).....	1.981,40
Indre værdi pr. cirkulerende anpart (kr.).....	4.367,79
Egenkapitalforrentning i procent p.a.	57,57
Egenkapitalandel i procent.....	21,39

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med nedenstående nøgletalsdefinitioner:

- Indtjening pr. aktie (EPS): Nettoresultat/gennemsnitligt udestående aktier
- Indre værdi pr. cirkulerende aktie: Egenkapital/antal aktier
- Egenkapitalforrentning i procent p.a.: Resultat efter finansielle poster/gennemsnitlig egenkapital
- Egenkapital i procent: Egenkapital/Aktiver i alt

Årets resultat - koncern

Koncernens resultat før skat er kr. 127,2 mio., og efter indregning af årets skat på kr. 28,1 mio. og minoritetsinteresser på kr. 15,5 mio. er årets resultat efter skat kr. 83,6 mio.

Koncernens resultat er særligt påvirket af:

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

Årets resultat – moderselskab

Moderselskabets resultat før skat er kr. 32,3 mio., og efter indregning af årets skat på kr. -1,8 mio. er årets resultat efter skat kr. 34,1 mio.

Moderselskabets resultat er særlig påvirket af:

- kr. 42,8 mio., der er modtaget udbytteudlodning fra datterselskabet Investeringselskabet Luxor A/S
- kr. -8,4 mio., der er renteomkostninger til kreditinstitutter

Forretningsområder

Koncernens balance, kr. 1.020,9 mio., omfatter følgende forretningsområder:

	<u>2021/22</u> <u>mio. kr.</u>
Pantebreve.....	696,1
Investeringssejendomme	<u>256,4</u>
I alt	<u>952,5</u>

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

Pantebreve

Dagsværdi af koncernens pantebrevsbeholdning er kr. 696,1 mio., og den nominelle værdi er kr. 754,0 mio.

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

Fastforrentede pantebreve, nom. kr. 625,2 mio., måles i balancen til dagsværdi på grundlag af en effektiv rente på 9,0% p.a.

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

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

Beholdningens gennemsnitlige dagsværdi pr. pantebrev er tkr. 329,1.

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

Indfrielsesprocenten for pantebreve i regnskabsåret 2021/22 er 16,2%.

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

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

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

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

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

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

Investeringsejendomme

Koncernens balance indeholder 5 udlejningsejendomme med en dagsværdi på kr. 256,4 mio.

Koncernens beholdning af investeringsejendomme fordelt på type er som følger:

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

Koncernen har foretaget dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme, med i alt kr. 55,3 mio., som vedrører:

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

Ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup:

Datterselskabet Investeringsselskabet Luxor A/S har i regnskabsåret indgået en betinget aftale om salg af ejendommen til en dansk pensionskasse med forventet overtagelse senest den 30. september 2024 jf. meddelelse nr. 5, 2022/23 af 16. marts 2023.

Efter regnskabsårets afslutning er koncernens udlejningsprocent ca. 79,5%. Hvilket primært skyldes, at et opsagt og fraflyttet lejemål i ejendommen Naverland 3-5, 2600 Glostrup er blevet delvist genudlejet.

Finansiering, kreditinstitutter

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter er kr. 627,4 mio., der er optaget i danske kroner.

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

Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med kreditinstitutter er pr. 30. september 2022 kr. 32,7 mio. Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Realkreditlån

Dagsværdien af koncernens gæld til realkreditinstitutter er kr. 73,1 mio.

Regnskabsårets dagsværdiregulering af realkreditinstitutter er kr. 13,0 mio.

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

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

Pengestrøm og likviditet

Likviditet fra koncernens drift udgør kr. 29,3 mio.

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

Finansielle risici

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

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

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

Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter:

		30/9 2022		
		mio. kr.		
	<u>Ændring i parameter</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Ændring af værdi</u>	<u>Dagsværdi</u>
Pantebreve	1% effektiv rente	696,1	-31,5	664,6
Investeringsjendomme	0,5% afkastkrav	256,4	-19,4	237,0
Renteswaps	0,5% renteændring	32,2	5,6	37,8

Såfremt ovennævnte parametre måtte udvikle sig negativt som følge af en rentestigning, vil der modsvarende kunne konstateres en vis reduktion af kontantværdien på optagne realkreditlån. En ændring af renteniveauet på 1% på den del af selskabets finansiering, som ikke er optaget til fast rente over en flerårig periode, vil påvirke resultatopgørelsen før skat med ca. kr. 3,8 mio. på årsbasis.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og opstiller de forudsætninger, der danner grundlag for præsentation, indregning og måling af koncernens aktiver og forpligtelser. De væsentligste regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og vurderinger fremgår af afsnittet væsentlige skøn, forudsætninger og vurderinger i årsrapportens note 1, anvendt regnskabspraksis.

Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Datterselskabet Investeringselskabet Luxor A/S der er det største selskabet i koncernen, offentliggjorde den 24. februar 2023 følgende meddelelse for koncernen til Nasdaq Copenhagen A/S:

”Forventet basisindtjening 2022/23:

- For regnskabsåret 2022/23 forventes på indeværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 38 mio., hvilket er identisk med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 2 af 15. december 2022.
- Dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver indgår ikke i basisindtjeningen og vil frem til 15. februar 2023 påvirke årets resultat før skat med kr. -3,0 mio. Beløbet er fordelt med:
 - kr. -1,3 mio. for første kvartal, jf. ovenstående
 - kr. -1,7 mio., der vedrører dagsværdiregulering af obligationer, renteswaps og gæld til kreditinstitutter i perioden 1. januar - 15. februar 2023.”

Med udgangspunkt i ovenstående meddelelse forventes på indeværende tidspunkt et koncern resultat for Neralda Holding A/S før skat i niveauet kr. 20 mio.

Forventningerne er baseret på en forudsætning om uændrede dagsværdireguleringer på finansielle aktiver, renteswaps og realkreditlån fra 15. februar 2023 og frem til 30. september 2023.

De omtalte forventninger til årsresultatet er forbundet med en række risici og usikkerheder. Det endelige resultat kan derfor afvige sig fra de oplyste forventninger i årsrapporten.

MODERSELSKAB RESULTATOPGØRELSE

FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

<u>Note</u>	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
2 Finansieringsindtægter	43.788	0
7 Finansieringsomkostninger	8.440	323
8 Personaleomkostninger	300	0
Tab på debitorer	44	0
Hensat til tab.....	1.173	0
Andre driftsomkostninger.....	<u>1.480</u>	<u>66</u>
Resultat før skat	32.351	-389
9 Selskabsskat	<u>-1.766</u>	<u>-77</u>
Årets resultat	<u>34.117</u>	<u>-312</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud	<u>34.117</u>	<u>-312</u>

MODERSELSKAB BALANCE

PR. 30. SEPTEMBER 2022

<u>Note</u>	AKTIVER	2021/22 <u>tkr.</u>	2020/21 <u>tkr.</u>
12	Kapitalandel i tilknyttet virksomheder	496.591	390.155
	Finansielle anlægsaktiver	<u>496.591</u>	<u>390.155</u>
9	Udskudt skat	77	77
	Langfristede aktiver	<u>496.668</u>	<u>390.232</u>
9	Selskabsskat	1.784	0
14	Andre tilgodehavender	<u>1.891</u>	<u>44</u>
	Tilgodehavender	<u>3.675</u>	<u>44</u>
	Likvide beholdninger	<u>19</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver	<u>3.694</u>	<u>44</u>
	AKTIVER	<u>500.362</u>	<u>390.276</u>
PASSIVER			
	Anpartskapital	50	50
	Overkurs ved emission	225.135	225.135
	Overført resultat	<u>33.805</u>	<u>-312</u>
	Egenkapital	<u>258.990</u>	<u>224.873</u>
17	Kreditinstitut	241.132	165.337
20	Anden gæld	<u>240</u>	<u>66</u>
	Kortfristet gæld	<u>241.372</u>	<u>165.403</u>
	Gældsforpligtelser	<u>241.372</u>	<u>165.403</u>
	PASSIVER	<u>500.362</u>	<u>390.276</u>

MODERSELSKAB PENGESTRØMSOPGØRELSE
FOR TIDEN 1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

	2021/22 <u>tkr.</u>	2020/21 <u>tkr.</u>
Driftens likviditetsvirkning		
Finansieringsindbetalinger	42.824	0
Finansieringsudbetalinger	-8.440	-323
Betalt skat	-18	0
Øvrige ind- og udbetalinger	<u>-3.843</u>	<u>-44</u>
Driftens likviditetsvirkning, netto	<u>30.523</u>	<u>-367</u>
Investeringsaktivitetens likviditetsvirkning		
Kapitalandel tilgang	<u>0</u>	<u>-165.020</u>
Investeringsaktivitetens likviditetsvirkning, netto	<u>0</u>	<u>-165.020</u>
Finansieringsaktivitetens likviditetsvirkning		
Kreditinstitutter	-30.299	165.337
Mellemregning med datterselskab	-205	0
Kapitalindskud	<u>0</u>	<u>50</u>
Finansieringsaktivitetens likviditetsvirkning, netto	<u>-30.504</u>	<u>165.387</u>
Nettoforskydning i likviditet	19	0
Likvider primo	<u>0</u>	<u>0</u>
Likvider ultimo	<u>19</u>	<u>0</u>

KONCERN RESULTATOPGØRELSE

1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

<u>Note</u>	2021/22 <u>tkr.</u>	2020/21 <u>tkr.</u>
2	72.431	70.371
3	4.989	9.000
4	<u>-26.106</u>	<u>-1.760</u>
	<u>51.314</u>	<u>77.611</u>
5	12.801	15.803
	<u>55.300</u>	<u>9.500</u>
	<u>68.101</u>	<u>25.303</u>
	<u>1.837</u>	<u>2.249</u>
	121.252	105.163
	1.867	2.121
6	<u>4.809</u>	<u>4.017</u>
	114.576	99.025
7	<u>-31.505</u>	<u>4.513</u>
	<u>146.081</u>	<u>94.512</u>
	5.479	3.654
8	13.106	14.625
10	<u>275</u>	<u>262</u>
	<u>18.860</u>	<u>18.541</u>
	127.221	75.971
9	<u>28.151</u>	<u>17.556</u>
	99.070	58.415
	<u>15.468</u>	<u>8.529</u>
	<u>83.602</u>	<u>49.886</u>

KONCERNBALANCE AKTIVER

30. SEPTEMBER 2022

<u>Note</u>		2021/22 <u>tkr.</u>	2020/21 <u>tkr.</u>
10	Domicilejendom	16.387	10.264
10	Driftsmateriel og inventar	<u>138</u>	<u>207</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>16.525</u>	<u>10.471</u>
11	Investeringsjendomme	<u>256.400</u>	<u>201.100</u>
	Investeringsjendomme	<u>256.400</u>	<u>201.100</u>
13	Værdipapirer	696.102	698.437
	Andre tilgodehavender	0	8.100
22	Renteswaps	<u>32.701</u>	<u>1.165</u>
	Finansielle anlægsaktiver	<u>728.803</u>	<u>707.702</u>
	Langfristede aktiver	<u>1.001.728</u>	<u>919.273</u>
	Omsætningsejendomme	<u>1.696</u>	<u>1.696</u>
	Omsætningsejendomme	<u>1.696</u>	<u>1.696</u>
14	Andre tilgodehavender	7.146	8.054
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.244</u>	<u>1.456</u>
	Tilgodehavender	<u>8.390</u>	<u>9.510</u>
15	Likvide beholdninger	<u>9.060</u>	<u>10.238</u>
	Kortfristede aktiver	<u>19.146</u>	<u>21.444</u>
	AKTIVER	<u>1.020.874</u>	<u>940.717</u>

KONCERNBALANCE PASSIVER

30. SEPTEMBER 2022

<u>Note</u>	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
Anpartskapital	50	50
Andre reserver, domicilejendom	4.923	0
Overført overskud	<u>147.972</u>	<u>69.295</u>
Aktionærerne i Neralda Holding A/S' andel af egenkapitalen	152.945	69.345
Minoritetsinteresser	<u>65.445</u>	<u>56.444</u>
Egenkapital	<u>218.390</u>	<u>125.789</u>
9 Hensættelser til udskudt skat	<u>45.821</u>	<u>26.095</u>
Hensatte forpligtelser	<u>45.821</u>	<u>26.095</u>
16 Realkreditinstitutter	65.248	80.421
22 Renteswaps	488	11.314
Anden gæld	<u>948</u>	<u>930</u>
Gæld	<u>66.684</u>	<u>92.665</u>
Langfristede forpligtelser	<u>112.505</u>	<u>118.760</u>
16 Realkreditinstitutter	8.330	8.872
17 Kreditinstitutter	627.446	671.447
Deposita	4.446	4.291
9 Selskabsskat	9.242	4.514
20 Anden gæld	38.959	5.726
Renteswap	0	621
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.556</u>	<u>697</u>
Kortfristede forpligtelser	<u>689.979</u>	<u>696.168</u>
Forpligtelser	<u>802.484</u>	<u>814.928</u>
PASSIVER	<u>1.020.874</u>	<u>940.717</u>

KONCERN PENGESTRØMSOPGØRELSE

FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
Pengestrømme fra driftsaktivitet		
Modtagne pantebrevsrenter	58.732	56.894
Realiserede kursgevinster	12.847	12.847
Andre finansieringsindbetalinger	557	557
Andre indtægter	1.837	1.837
Huslejeindbetalinger	13.366	16.306
Renteudbetalinger	-24.420	-23.714
Driftsomkostninger og øvrige udbetalinger	-28.599	-28.706
Selskabsskat	-5.005	-5.005
Pengestrømme fra driftsaktivitet	29.315	31.016
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		
Pantebrevstilgang	-172.454	-183.799
Pantebrevsafgang	153.384	184.462
Deposita, indbetalinger	431	19
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-18.639	682
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Afdrag/låntagning, kreditinstitutter	-44.001	8.392
Låntagning, realkreditinstitutter	10.055	-15.224
Afdrag, realkreditinstitutter	-12.756	-8.801
Udbytte, minoritetsinteresser	-7.176	-7.176
Andre tilgodehavender	8.100	-8.100
Anden gæld	34.200	0
Deposita, udbetalinger	-276	-9
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-11.854	-30.918
Nettoforskydning i likviditet	-1.178	780
Likvider primo	10.238	9.458
Likvider ultimo	9.060	10.238

EGENKAPITALOPGØRELSE
Moderselskab

	Anparts- Kapital tkr.	Overkurs v/emission tkr.	Overført overskud tkr.	I alt tkr.
Egenkapital 15. december 2020	40	0	0	40
Kapitalforhøjelse	10	0	0	10
Overkurs ved emission	0	225.135	0	225.135
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-312</u>	<u>-312</u>
Egenkapital 30. september 2021	<u>50</u>	<u>225.135</u>	<u>-312</u>	<u>224.873</u>
	Anparts- kapital	Overkurs v/emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	50	225.135	-312	224.873
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>34.117</u>	<u>34.117</u>
Egenkapital 30. september 2022	<u>50</u>	<u>225.135</u>	<u>33.805</u>	<u>258.990</u>

Anpartskapitalen er fordelt på en eller flere anparter a kr. 1 eller multipla heraf.

EGENKAPITALOPGØRELSE
Koncern

	Anparts- kapital tkr	Reserve for opskrivning domicilejd. tkr.	Minoritets- interesser tkr.	Overført overskud tkr.	I alt tkr.
Egenkapital 1. oktober 2021	50	0	56.444	69.295	125.789
Årets resultat	0	0	15.468	83.602	99.070
Reserve, opskrivning, domicilejendom	0	4.923	0	-4.923	0
Andel, opskrivning, domicilejendom	0	0	709	0	709
Udlodning udbytte	0	0	-7.176	0	-7.176
Kursregulering, datterselskab	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2</u>	<u>-2</u>
Egenkapital 30. september 2022	<u>50</u>	<u>4.923</u>	<u>65.445</u>	<u>147.972</u>	<u>218.390</u>

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 – 30. september 2022 for Neralda Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i datterselskabernes til dagsværdi i overensstemmelse med International Finansiell Reporting Standards (IFRS), jf. årsregnskabslovens § 37, stk. 5.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskab og årsregnskab giver et retvisende billede af koncernens og Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultat af koncernens og Selskabets aktiviteter og pengestrøm for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30/3 2023

Direktionen

Jannik Rolf Larsen

Julian Rolf Larsen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Neralda Holding A/S

Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Neralda Holding A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("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 koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med 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, bedviste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 30. marts 2023
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

NOTER	19
1. Anvendt regnskabspraksis	19
2. Finansieringsindtægter	30
3. Nettotab/-gevinst, pantebreve	31
4. Dagsværdiregulering, finansielle aktiver	31
5. Huslejeindtægter og afkast på investerings- ejendomme	32
6. Direkte omkostninger, ejendomme	32
7. Finansieringsomkostninger	33
8. Personaleomkostninger	34
9. Selskabsskatter	35
10. Materielle anlægsaktiver 2021/22	37
11. Investeringsejendomme	38
12. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed - moderselskab	38
13. Værdipapirer	39
14. Andre tilgodehavender	42
15. Likvider	43
16. Realkreditinstitutter	44
17. Kreditinstitutter	46
18. Gæld målt til dagsværdi	46
19. Afstemning af rentebærende gæld	46
20. Anden gæld	47
21. Finansiell gearing	48
22 Renteswaps	48
23. Dagsværdihierarki for aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi i balancen	49
24. Dagsværdi og kategorier af aktiver og passiver	53
25. Nærtstående parter	53
26. Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser, kautions- og andre garantiforpligtelser	54

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for 2021/22 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (mellem).

Finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i datterselskaberne til dagsværdi i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), jf. årsregnskabslovens § 37, stk. 5.

Skemakrav til resultatopgørelsen er fraveget i årsrapporten jf. årsregnskabslovens § 23 stk. 4.

Årsrapporten for 2021/22 omfatter koncernregnskab for Neralda Holding ApS og dets datterselskaber samt årsregnskab for moderselskabet.

Årsrapporten blev i 2020/21 aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelse for klasse B-virksomheder.

Grundlag for udarbejdelse

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

Den anvendte regnskabspraksis er, med undtagelse af at årsrapporten i regnskabsåret 2021/22 indeholder et koncernregnskab, uændret og er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene i moderselskabet.

Der er ingen sammenligningstal for koncernregnskabet, idet det er første regnskabsår, hvor der aflægges koncernregnskab.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Neralda Holding ApS, samt Investeringselskabet Luxor A/S, hvor moderselskabet med et ejerskab på 85,65% har bestemmende indflydelse, samt datterselskaberne DI-Ejendoms Invest A/S og Demeures en Var S.A.R.L.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncernens indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Klassifikation og måling

Ved klassifikation og måling af de finansielle aktiver tages der, i henhold til IFRS 9, højde for koncernens forretningsmodel og de underliggende kontraktmæssige pengestrømme, der knytter sig til de finansielle aktivers karakteristika:

- Måling til amortiseret kostpris

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

- Måling til dagsværdi med værdiregulering over anden totalindkomst

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

- Måling til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen

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

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

Finansielle forpligtelser

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

Værdiansættelse til dagsværdi foretages, som følge af at der i det daglige arbejdes med en porteføljetragtning ved håndtering af finansielle aktiver og hermed forbundne forpligtelser. De finansielle aktiver og afkast heraf vurderes og styres på grundlag af dagsværdier og ændringer heraf i overensstemmelse med den finansielle investeringsstrategi. Den løbende rapportering og intern information til direktion og bestyrelse i datterselskaberne om de finansielle aktiver og forpligtelser er dagsværdibaseret.

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

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

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

Følgende aktiver måles til dagsværdi:

- Pantebreve med dagsværdiregulering over resultatopgørelsen
- Domicilejendom måles til dagsværdi via anden totalindkomst. Opskrivningen til dagsværdi efter indregning af udskudt skat bindes på reserve for opskrivning under egenkapitalen.

Følgende aktiver måles til historisk kostpris:

- Ejendomme overtaget med henblik på videresalg
- Driftsmidler og inventar.

Gæld til realkreditinstitutter måles således:

- Realkreditlån til finansiering af ejendomme overtaget med henblik på videresalg måles til historisk kostpris
- Realkreditlån til finansiering af domicilejendom måles til amortiseret kostpris.

I forbindelse med aflæggelsen af koncern- og moderselskabsrapport er der anlagt en væsentlighedsbetragtning, således at der ikke gives noteoplysninger vedrørende regnskabsposter, der er uvæsentlige eller ubetydelige for koncern og årsrapport.

Måling til dagsværdi

Datterselskaberne anvender dagsværdi til indregning af finansielle instrumenter og investeringsejendomme samt i forbindelse med overholdelse af en række oplysningskrav i noterne.

Dagsværdien defineres som den pris, koncernen kan afstå et aktiv til, eller det beløb, koncernen skal betale for at overdrage en forpligtelse i en transaktion mellem uafhængige markedsdeltagere.

Dagsværdierne er markedsbaseret og opgøres på baggrund af de eksisterende markedsforhold og forudsætninger vedrørende risici som kvalificerede, villige og indbyrdes uafhængige markedsdeltagere gør brug af ved prisfastsættelse af aktiver og forpligtelser.

Ved valg af værdiansættelsesmetoder anvendes de metoder, som oftest bruges af deltagerne i det pågældende marked. Værdiansættelsesmetoderne tager højde for de forhold og kriterier, som anses for at være markedskonforme, og de valgte metoder bygger på mest mulig brug af eksternt markedsinput og mindst mulig brug af koncernspecifikt input.

Fastsættelse af dagsværdi tager udgangspunkt i den værdiansættelsesinformation, der bygger på den bedst mulige dokumentation. Førsteprioritet er observerbare officielle kurser på et aktivt marked. Foreligger der ikke observerbar markedsinformation, anvendes i stedet en værdiansættelsesmetode, hvor målet er at nå frem til en værdiansættelse på basis af armslængdeprincippet.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og vurderinger

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

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

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

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

Pantebreve:

Dagsværdi af pantebreve opgøres som en skønnet værdi på grundlag af aktuel markedsinformation. Datterselskabet har som aktør i pantebrevsmarkedet en tæt kontakt hertil, hvorfor det er ledelsens vurdering, at selskabet kan foretage et kvalificeret skøn af pantebrevsbeholdningens dagsværdi.

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

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

Eventuelle ændringer i ikke-observerbare input vil påvirke den regnskabsmæssige værdi af pantebrevsporteføljen.

Investerings ejendomme:

Dagsværdi af investeringsejendomme opgøres til den værdi, som det skønnes, ejendommene vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Investerings ejendomme værdiansættes til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige pengestrømme.

Værdiansættelsen af koncernens ejendomme foretages af ledelsen i datterselskaberne.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er omfattet af en række usikkerheder, idet værdien er afhængig af de fastsatte forudsætninger og fremtidige begivenheder.

Dagsværdien afhænger af de forudsætninger, herunder ikke-observerbare input, der lægges til grund i beregningsmodellen. De væsentligste ikke-observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er lejeindtægter for ledige m², udlejningsprocent og afkastkrav.

Afkastkrav fastsættes af ledelsen i datterselskaberne, og ledelsen i datterselskaberne har ved værdiansættelsen forudsat et hændelsesforløb, der afspejler det, der efter ledelsens vurdering er mest sandsynligt.

Eventuelle ændringer i ikke-observerbare input vil påvirke den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme.

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

Afledte finansielle instrumenter

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

Afledte finansielle instrumenter opfylder ikke betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, hvorfor ændringer i dagsværdier løbende indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes netto på særskilte linjer i balancen, i det omfang koncernen har ret til og intention om at afregne finansielle instrumenter netto. Positive og negative reguleringer indregnes henholdsvis under aktiver og passiver.

TOTALINDKOMSTOPGØRELSEN

Finansieringsindtægter og omkostninger

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

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

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

Andre indtægter

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

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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter omfatter udlejning af investeringsejendomme under operationel leasing og lejeindtægter fra ejendomme overtaget med henblik på videresalg, såfremt der er indgået kontrakter om udlejning af de overtagne ejendomme.

Huslejeindtægter periodiseres og indtægtsføres lineært over leasingperioden i henhold til de indgåede kontrakter. Omkostningsrefusioner fra lejere indregnes i lejeindtægterne eller modregnes i omkostningerne.

Avance og tab ved salg af investeringsejendomme

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

Nettotab/-gevinst, pantebreve

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

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

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

Direkte omkostninger, værdipapirer

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til håndtering af porteføljen.

Direkte omkostninger, ejendomme

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger afholdt til administration af koncernen samt omkostninger til kontorhold.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

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

Andre indtægter og omkostninger

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

Indkomstskat

Skat af årets resultat

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

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver vedrørende fremførbare skattemæssige underskud indregnes, i det omfang underskuddet forventes at kunne realiseres i form af fremtidige skattemæssige overskud. Aktuelle skatteforpligtelser, tilgodehavender og aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret

for betalt acontoskat. Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes gældende skattesatser og regler pr. balancedagen.

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

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og den del, der kan henføres til anden totalindkomst.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar

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

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid.

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

Afskrivningsmetoder, brugstider og restværdier revurderes årligt.

Brugstider og restværdier pr. balancedagen vurderes til:

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

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

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

Domicilejendom

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

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

Domicilejendommens dagsværdi opgøres på baggrund af vurdering foretaget af ledelsen i datterselskabet.

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

Brugstider og restværdier pr. balancedagen vurderes til:

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

Investerings ejendomme

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

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

Ejendommens dagsværdi beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med kapitalisering af fremtidige pengestrømme. Indbetalinger består af huslejeindtægter (for udlejede arealer indgår indbetalingerne i henhold til lejekontrakter, for ikke-udlejede arealer indregnes den fremtidige indtjening til udbudspris) og forrentning af depositum. Udbetalinger består af driftsomkostninger, herunder ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse, administration og diverse omkostninger. I den beregnede dagsværdi fratrækkes eventuelle omkostninger til genudlejning. Ejendommens dagsværdi revurderes kvartårligt.

Investerings ejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af vurderinger foretaget af direktionen i datterselskaberne, der har anerkendte, relevante kvalifikationer og den nødvendige viden om det aktuelle ejendoms marked til at kunne vurdere ejendommens dagsværdi med udgangspunkt i standarder for ejendoms vurdering og baseret på gennemførte handler for tilsvarende ejendomme.

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

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

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

Leasingaftaler under operationel leasing af investeringsejendomme

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandele indregnes og måles i moderselskabets balance til kostpris.

Kapitalandele i dattervirksomheder i koncernens årsregnskab

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Indre værdis metode anvendes som konsolideringsmetode.

I balancen indregnes under posten 'Kapitalandele i dattervirksomheder' den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier opgjort på tidspunktet for anskaffelsen.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til 'Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode' under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer

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

Karakteristika for datterselskabets pantebrevsportefølje:

Pantebrevenes kontraktmæssige pengestrømme består ikke udelukkende af renter og afdrag, hvorfor pantebrevene efter tidspunktet for første indregning måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, idet pengestrømmen ud over renter og afdrag indeholder kursavancer fra løbende afdrag og indfrielsesavancer i forbindelse med førtidige indfrielse, hvor indfrielsekursen typisk ligger i niveauet kurs 103-105.

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

Dagsværdien opgøres på grundlag af aktuelle markedsinformationer.

Køb af pantebreve indregnes til dagsværdi på handelsdagen.

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

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

Kortfristede aktiver

Ejendomme overtaget med henblik på videresalg

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

Andre tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Ekstraordinært udbytte indregnes som en forpligtelse på beslutningstidspunktet.

Forpligtelser

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdi af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under andre langfristede aktiver med den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteavancer til modregning i fremtidige skattepligtige indkomster. Det revurderes årligt, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Udskudte skatteaktiver og skatteforpligtelser modregnes, hvis koncernen har en juridisk ret til at modregne aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver eller har til hensigt enten at indfri aktuelle skatteforpligtelser og skatteaktiver på nettobasis eller at realisere aktiverne og forpligtelserne samtidig.

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

Usikre skattepositioner måles, afhængigt af typen, enten som et sandsynlighedsvægtet gennemsnit af mulige udfald eller som det mest sandsynlige udfald. Usikre skattepositioner indregnes i de skatteposter, som de vedrører, dvs. under henholdsvis betalbar/tilgodehavende aktuel skat og/eller udskudte skatteforpligtelser/skatteaktiver.

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

Finansielle gældsforpligtelser

Domicilejendom

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

Investeringsjendomme

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

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

Gæld til kreditinstitutter

Datterselskaber:

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

Moderselskab:

Lån hos kreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominelværdi.

Deposita

Deposita måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til amortiseret kostpris.

Anden gæld

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som forpligtelse omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsperiode. Periodeafgrænsningsposter måles til kostværdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen for henholdsvis moderselskab og koncern præsenteres efter den direkte metode og viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

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

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

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

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

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
2021/22	2020/21		2021/22	2020/21
tkr.	tkr.		tkr.	tkr.
2. Finansieringsindtægter				
0	0	Pantebreve, renter.....	59.028	57.140
0	0	Kursavancer, pantebreve	12.376	12.305
0	0	Kursavance, aktier.....	471	515
42.824	0	Udbytte, datterselskab	0	0
0	0	Andre finansieringsindtægter	556	411
<u>964</u>	<u>0</u>	Finansieringsindtægter, Demeures en Var	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>43.788</u>	<u>0</u>		<u>72.431</u>	<u>70.371</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Finansieringsindtægter for aktiver, der måles til dagsværdi i resultatopgørelsen.....	<u>72.431</u>	<u>70.371</u>

Renteindtægter på tabte og værdiforringede pantebreve er tkr. 2.139, fordelt med tkr. 1.943, som vedrører værdiforringede pantebreve, og tkr. 196, som vedrører realiserede tab på pantebreve.

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

Moderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
3. Nettotab/-gevinst, pantebreve				
0	0	Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser.....	3.598	5.697
0	0	Dagsværdiregulering for kreditrisiko, pantebreve og pantebrevsydelser	-899	2.715
0	0		-4.497	-2.982
0	0	Indgået på tidligere afskrevne fordringer	9.486	11.982
0	0		4.989	9.000
4. Dagsværdiregulering, finansielle aktiver				
0	0	Dagsværdiregulering, tilgang pantebreve	1.045	718
0	0	Dagsværdiregulering, indfrielse og afdrag m.m. .	-1.698	-2.478
0	0	Dagsværdiregulering ved ændring af den effektive rente fra 8,25% til 9%	-25.453	0
0	0		-26.106	-1.760

Fastforrentede pantebreve, nom. kr. 625,2 mio., er værdiansat til dagsværdi på grundlag af en gennemsnitlig effektiv rente på 9,0%.

Samlet dagsværdiregulering indeholdt i henholdsvis note 4 og 7:				
0	0	Værdipapirer	-26.106	-1.760
0	0	Renteswaps.....	42.692	8.549
0	0	Renteswaps, realiseret dagsværdi.....	-3.343	-3.580
0	0		13.243	3.209
0	0	Realkreditinstitutter.....	13.025	2.636
0	0		26.268	5.845

Moderselskab		Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
5. Huslejeindtægter og afkast på investerings- ejendomme			
De fremtidige minimumshuslejeindtægter i henhold til operationelle leasingkontrakter:			
0	0	Inden for 1 år.....	9.427 10.951
0	0	Inden for 2 år.....	5.170 7.243
0	0	Inden for 3 år.....	3.733 4.665
0	0	Inden for 4 år.....	3.229 3.572
0	0	Inden for 5 år.....	2.655 3.088
0	0	Senere end 5 år.....	688 3.203
0	0		24.902 32.722

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

Det samlede afkast på investeringsejendomme er følgende:			
0	0	Huslejeindtægter	12.801 15.803
0	0	Dagsværdiregulering.....	55.300 9.500
0	0	Direkte omkostninger, investeringsejendomme....	4.809 4.017
0	0		63.292 21.286

6. Direkte omkostninger, ejendomme			
0	0	Ejendomsskatter	1.638 1.634
0	0	Forsikringer	157 154
0	0	Afholdte vedligeholdelsesomkostninger	2.427 1.916
0	0	Øvrige omkostninger.....	587 313
0	0		4.809 4.017

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

Morderselskab			Koncern	
2021/22	2020/21		2021/22	2020/21
tkr.	tkr.		tkr.	tkr.
7. Finansieringsomkostninger				
8.440	323	Kreditinstitutter	19.235	10.516
0	0	Renteswaps, kreditinstitutter	2.493	2.702
<u>0</u>	<u>0</u>	Renteswaps kreditinstitutter, regulering til dagsværdi	<u>-40.723</u>	<u>-7.477</u>
8.440	323		-18.995	5.741
0	0	Realkreditinstitutter	1.542	1.592
0	0	Renteswaps, realkreditinstitutter	850	878
0	0	Realkreditinstitutter, dagsværdiregulering	-13.025	-2.636
0	0	Renteswaps, realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi	-1.969	-1.072
0	0	Omkostninger ved optagelse af gæld til realkreditinstitutter	74	0
<u>0</u>	<u>0</u>	Andre renteomkostninger	<u>18</u>	<u>10</u>
<u>8.440</u>	<u>323</u>		<u>-31.505</u>	<u>4.513</u>
Renteomkostninger specificeres således:				
8.440	323	Kreditinstitutter	19.235	10.516
0	0	Realkreditinstitutter	1.542	1.592
<u>0</u>	<u>0</u>	Andre renteomkostninger	<u>18</u>	<u>10</u>
<u>8.440</u>	<u>323</u>		<u>20.795</u>	<u>12.118</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Finansieringsomkostninger på gæld, der måles til dagsværdi i resultatopgørelsen	<u>-40.149</u>	<u>3.982</u>
<u>8.440</u>	<u>323</u>	Finansieringsomkostninger på gæld, der måles til amortiseret værdi	<u>204</u>	<u>207</u>

Årets gennemsnitlige effektive rentesats inkl. renteswaps er 3,36% baseret på de samlede gennemsnitlige finansieringsomkostninger i koncernen.

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>		<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
8. Personaleomkostninger				
<u>0</u>	<u>0</u>	Bestyrelse, vederlag	<u>680</u>	<u>680</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Bestyrelse, i alt	<u>680</u>	<u>680</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Direktion, gage	<u>3.928</u>	<u>3.749</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Bidragbaseret pension til direktion	<u>649</u>	<u>674</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Direktion, i alt	<u>4.577</u>	<u>4.423</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Bestyrelse og direktion, i alt	<u>5.257</u>	<u>5.103</u>
<u>300</u>	<u>0</u>	Gager og lønninger	<u>7.238</u>	<u>8.830</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Bidragbaseret pension	<u>541</u>	<u>603</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Andre omkostninger til social sikring	<u>70</u>	<u>89</u>
<u>300</u>	<u>0</u>	Øvrigt personale, i alt	<u>7.849</u>	<u>9.522</u>
<u>300</u>	<u>0</u>	Personaleomkostninger, i alt	<u>13.106</u>	<u>14.625</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>11</u>	<u>13</u>

Datterselskaberne har indgået bidragbaserede pensionsordninger for direktionen og øvrige medarbejdere. Selskabet er forpligtet til at indbetale et aftalt bidrag til et pensionsselskab og har således ikke nogen risiko med hensyn til den fremtidige rente, inflation, dødelighed m.v. for det pensionsbeløb, der skal udbetales til medarbejderne.

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

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>		<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
9. Selskabsskatter				
Koncernen er sambeskattet, og skatten fordeles efter de skattepligtige indkomster (fuld fordeling).				
Beregnet selskabsskat for året:				
-1.784	0	Neralda Holding ApS	-1.784	0
0	0	Demeures en Var	7	0
0	0	Investeringselskabet Luxor A/S	11.499	4.823
0	0	DI-Ejendoms Invest A/S.....	717	871
0	0	Metalvarefabriken Luxor A/S.....	0	9
Regulering af skat, tidligere år:				
18	0	Neralda Holding ApS	18	0
Regulering af udskudt skat for året:				
0	-77	Neralda Holding ApS	0	-77
0	0	Investeringselskabet Luxor A/S	15.523	11.513
0	0	DI-Ejendoms Invest A/S.....	2.171	417
<u>-1.766</u>	<u>-77</u>		<u>28.151</u>	<u>17.556</u>
Skat af årets ordinære resultat:				
7.117	-86	Beregnet skat 22% af årets resultat	27.989	16.714
Skatteeffekt af:				
-8.883	9	Ikke-skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.m.	162	842
<u>-1.766</u>	<u>-77</u>		<u>28.151</u>	<u>17.556</u>
<u>-5,46%</u>	<u>19,71%</u>	Effektiv skatteprocent	<u>22,13%</u>	<u>23,11%</u>

note 9 fortsat

Morderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
		Skatteaktiv:		
77	0	Skatteaktiv 1. oktober.....	3.844	13.230
0	0	Overført til DI-Ejendoms Invest A/S	-717	-871
0	0	Overført til Metalvarefabriken Luxor A/S	0	-9
<u>0</u>	<u>77</u>	Ændring af udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-2.813</u>	<u>-8.583</u>
<u>77</u>	<u>77</u>	Skatteaktiv 30. september	<u>314</u>	<u>3.767</u>
0	0	Udskudt skat 1. oktober.....	29.862	26.515
0	0	Ændring i udskudt skat indregnet i anden totalindkomst.....	1.392	0
<u>0</u>	<u>0</u>	Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>14.881</u>	<u>3.347</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Udskudt skat 30. september	<u>46.135</u>	<u>29.862</u>
<u>77</u>	<u>77</u>	Udskudt skat i alt 30. september	<u>-45.821</u>	<u>-26.095</u>
		Specifikation af ændring i udskudt skat ind- regnet i resultatopgørelsen:		
0	0	Investeringsjendomme.....	11.944	3.054
<u>0</u>	<u>77</u>	Finansielle anlægsaktiver, pantebreve samt dagsværdiregulering for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.m.	<u>5.750</u>	<u>8.799</u>
<u>0</u>	<u>77</u>	Ændring af udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>17.694</u>	<u>11.853</u>
		Det udskudte skatteaktiv er indregnet med den skattesats, som forventes at være gældende, når den udskudte skat realiseres. Beregningen er fore- taget med 22%. Værdien er fordelt således:		
0	0	Investeringsjendomme.....	-41.485	-29.541
0	0	Domicilejendom.....	-1.388	0
0	0	Finansielle anlægsaktiver, regulering til dagsvær- di for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.m	-3.025	-159
<u>77</u>	<u>77</u>	Fremførbare skattemæssige underskud	<u>77</u>	<u>3.605</u>
<u>77</u>	<u>77</u>	Udskudt skat.....	<u>-45.821</u>	<u>-26.095</u>

Udskudt skat beregnes med en skattesats på 22%.

Moderselskab			Koncern	
2021/22	2020/21		2021/22	2020/21
tkr.	tkr.		tkr.	tkr.
11. Investeringsjendomme				
0	0	Kostpris 1. oktober	167.016	167.016
0	0	Tilgang	0	0
<u>0</u>	<u>0</u>	Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
0	0	Kostpris 30. september	<u>167.016</u>	<u>167.016</u>
0	0	Dagsværdiregulering 1. oktober	34.084	24.584
<u>0</u>	<u>0</u>	Regnskabsårets værdiregulering	<u>55.300</u>	<u>9.500</u>
0	0	Dagsværdiregulering 30. september	<u>89.384</u>	<u>34.084</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Dagsværdi 30. september	<u>256.400</u>	<u>201.100</u>

Investeringsjendomme er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

Koncernens beholdning af investeringsejendomme er følgende:

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

12. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed - moderselskab

	2021/22	2020/21
	tkr.	tkr.
Kostpris 1. oktober 2021	390.155	0
Tilgang i året	496.591	390.155
Afgang i året	<u>390.155</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>496.591</u>	<u>390.155</u>
Nedskrivning pr. 1. oktober 2021	0	0
Årets nedskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivning til genindvindingsværdi 30. september 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>496.591</u>	<u>390.155</u>

Der er som resultat af foretagens nedskrivningstest ikke foretaget nedskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed.

Aktierne er værdiansat til kostpris tkr. 496.591. Børskursen for aktien udgør pr. 30. september 2022 kurs 800 svarende til en dagsværdi på kr. 753,7 mio. og indre værdi udgør pr. 30. september 2022 kr. 390,6 mio. Værdiansættelsen fastholdes til kostpris som følge af aktiernes dagsværdi.

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital kr.	Ejerandel og stem- me andel	Egen- kapital kr.	Årets resultat kr.
Investerings Sel- skabet Luxor A/S	København, Danmark	100 mio.	85,65%/ 94,43%	456,0 mio.	107,8 mio.
Demeures en Var SARL	Luxembourg	0,1 tkr.	100%	-22,9 mio.	-1,2 mio.
Aktien er værdiansat til anskaffelsespris tkr 149, og er nedskrevet til kr. 0.					
DI-Ejendoms Invest A/S	København, Danmark	75 mio.	100%	89,1 mio.	12,2 mio.

Moderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
13. Værdipapirer				
0	0	Kostpris 1. oktober	700.674	694.315
0	0	Tilgang	172.454	183.799
<u>0</u>	<u>0</u>	Afgang	<u>147.447</u>	<u>177.440</u>
0	0	Kostpris 30. september	<u>725.681</u>	<u>700.674</u>
0	0	Dagsværdiregulering 1. oktober	9.317	11.077
<u>0</u>	<u>0</u>	Regnskabsårets værdiregulering	<u>-26.106</u>	<u>-1.760</u>
0	0	Dagsværdiregulering 30. september	<u>-16.789</u>	<u>9.317</u>
0	0	Dagsværdiregulering, kreditrisiko 1. oktober	-11.554	-12.825
<u>0</u>	<u>0</u>	Dagsværdiregulering, kreditrisiko	<u>-1.236</u>	<u>1.271</u>
0	0	Dagsværdiregulering, kreditrisiko 30. september	<u>-12.790</u>	<u>-11.554</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Dagsværdi 30. september	<u>696.102</u>	<u>698.437</u>

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

	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
Samlet kostpris	725.681	700.674
Dagsværdiregulering	-16.789	9.317
Dagsværdiregulering, kreditrisiko	<u>-12.790</u>	<u>-11.554</u>
Dagsværdi	<u>696.102</u>	<u>698.437</u>

Note 13 fortsat

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

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

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

Regnskabsårets dagsværdiregulering for kreditrisiko til imødegåelse af tab på nødlidende pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser tkr. -899 og er indregnet i resultatopgørelsen under posten nettotab/-gevinst, pantebreve, jf. note 3.

Moderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
		Pantebrevsbeholdningen er fordelt på følgende		
		ejendomstyper:		
0%	0%	Enfamiliehuse.....	68,90%	63,00%
0%	0%	Ejerlejligheder	4,41%	5,21%
0%	0%	Andelsboliger	4,42%	4,55%
0%	0%	Sommerhuse	5,40%	5,88%
0%	0%	Nedlagte landbrug	2,32%	2,84%
0%	0%	Beboelse og erhverv	3,42%	3,43%
0%	0%	Landbrug	1,40%	1,88%
0%	0%	Udlejningsejendomme.....	8,39%	11,39%
0%	0%	Handel og industri	0,72%	0,86%
0%	0%	Andre.....	0,62%	0,96%
0%	0%	I alt	100,00%	100,00%

Note 13 fortsat

Morderselskab			Koncern	
2021/22	2020/21		2021/22	2020/21
tkr.	tkr.		tkr.	tkr.
		Afdrag på pantebreve fordeles således:		
0	0	Inden for et år fra balancedagen	34.457	33.854
0	0	Mellem et og to år fra balancedagen	35.786	35.853
0	0	Mellem to og tre år fra balancedagen	40.032	37.366
0	0	Mellem tre og fire år fra balancedagen	37.606	37.617
0	0	Mellem fire og fem år fra balancedagen	45.247	38.260
0	0	Efter fem år fra balancedagen	560.912	554.276
0	0		754.040	737.226

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

Fordeling af nominal renteprocent:

0	0	Op til 7,99%	253.823	260.449
0	0	8,00% - 9,99%	494.499	470.223
0	0	10,00% - 11,99%	5.212	5.959
0	0	12,00% - 15,50%	506	595
0	0		754.040	737.226

Dagsværdiregulering for kreditrisiko i forhold til pantebrevsporteføljens dagsværdi.

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

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

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

14. Andre tilgodehavender

			<u>Koncern</u>	
			<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
			tkr.	tkr.
0	0	Tilgodehavende pantebrevsydelser	1.512	1.512
0	0	Påløbne, ikke-forfaldne renter fra pantebreve	3.945	3.945
<u>1.891</u>	<u>44</u>	Andre tilgodehavender	<u>1.689</u>	<u>2.597</u>
<u>1.891</u>	<u>44</u>		<u>7.146</u>	<u>8.054</u>

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

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

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

Forfaldsfordeling af restancer på pantebreve uden individuel regulering for kreditrisiko:

Forfald mellem 0 og 2 måneder	1.476	1.686
Forfald mellem 3 og 4 måneder	150	174
Forfald mellem 5 og 6 måneder	57	61
Forfald mellem 7 og 8 måneder	151	137
Forfald med mere end 8 måneder.....	<u>1.660</u>	<u>2.016</u>
	<u>3.494</u>	<u>4.074</u>

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

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

Note 14 fortsat

Andre tilgodehavender med og uden individuel regulering for kreditrisiko

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

Maksimal kreditrisiko pr. 30. september, såfremt alle modparter ikke indfrier deres forpligtelser for koncernen:

Pantebreve (nominel værdi)	754.040	737.226
Likvider	8.871	10.064
Andre tilgodehavender (nominel værdi)	<u>7.122</u>	<u>14.017</u>
	<u>770.033</u>	<u>761.307</u>

Morderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
		15. Likvider		
19	0	Konter og bankindeståender	9.060	9.715
<u>0</u>	<u>0</u>	Deponeringer i pengeinstitutter til senere frigivelse	<u>0</u>	<u>523</u>
<u>19</u>	<u>0</u>		<u>9.060</u>	<u>10.238</u>

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

Likviditetsreserven består af likvide beholdninger og uudnyttede kreditfaciliteter. Koncernens kreditfaciliteter forfalder på anfordring inden for et år fra balancedagen.

Note 15 fortsat

	<u>Koncern</u>	
	2021/22	2020/21
	<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
Likviditetsreserven sammensætter sig således:		
Likvide beholdninger	9.060	10.238
Uudnyttede kreditfaciliteter	<u>157.554</u>	<u>147.441</u>
	<u>166.614</u>	<u>157.679</u>

Udover ovenstående likviditetsreserve har koncernen en løbende frigivelse af likviditet ved førtidige indfrielse og afdrag på pantebreve samt huslejer. Afdragsprofil for pantebrevsporteføljen fremgår af note 13.

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

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
2021/22	2020/21		2021/22	2020/21
<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>		<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
		16. Realkreditinstitutter		
<u>0</u>	<u>0</u>	Kontantlånsrestgæld	<u>88.013</u>	<u>90.714</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Dagsværdi af obligationsrestgæld	<u>73.082</u>	<u>89.472</u>
		Værdiansættelse af gæld til realkreditinstitutter:		
<u>0</u>	<u>0</u>	Investeringsejendomme, dagsværdi	67.385	82.708
<u>0</u>	<u>0</u>	Domicilejendom, amortiseret kostpris	<u>6.193</u>	<u>6.585</u>
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>73.578</u>	<u>89.293</u>

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

Dagsværdi af gæld til realkreditinstitut for domicilejendom er tkr. 5.697.

Note 16 fortsat

Specifikation af gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom:

0	0	Langfristede forpligtelser	65.248	80.421
<u>0</u>	<u>0</u>	Kortfristede forpligtelser	<u>8.330</u>	<u>8.872</u>
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>73.578</u>	<u>89.293</u>

Kontantlånsrestgæld forfalder til betaling således:

0	0	Inden for et år fra balancedagen	8.330	8.872
0	0	Mellem et og to år fra balancedagen	7.365	8.928
0	0	Mellem to og tre år fra balancedagen	6.641	7.940
0	0	Mellem tre og fire år fra balancedagen	5.916	6.888
0	0	Mellem fire og fem år fra balancedagen	5.972	5.884
<u>0</u>	<u>0</u>	Efter fem år fra balancedagen	<u>53.789</u>	<u>52.202</u>
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>88.013</u>	<u>90.714</u>

Kontantlånsrestgæld til realkreditinstitutter fordeler sig således:

- 1) Tkr. 9.881 i koncernen og tkr. 6.899 i moderselskabet er rentetilpasningslån med halvårlig rentetilpasning med udløb i år 2028. Der er indgået aftale om renteswap for lånenes hovedstole.
- 2) Tkr. 1.021 i koncernen og tkr. 0 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 1,5% ´s obligationer med udløb i år 2024.
- 3) Tkr. 2.643 i koncernen og tkr. 2.643 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 2% ´s obligationer med udløb i år 2037.
- 4) Tkr. 1.638 i koncernen og tkr. 1.638 i moderselskabet er 10-årige obligationslån med variabel rente, der udløber i år 2025. Der er indgået aftale om renteswap for lånenes hovedstole.
- 5) Tkr. 3.080 i koncernen og tkr. 3.080 i moderselskabet er 10-årige obligationslån med variabel rente med udløb i år 2025. Der er indgået aftale om renteswap for lånenes hovedstole.
- 6) Tkr. 3.684 i koncernen og tkr. 3.684 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 1,5% ´s obligationer med udløb i 2040.
- 7) Tkr. 14.627 i koncernen og tkr. 8.089 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 1,5% ´s obligationer med udløb i 2040.
- 8) Tkr. 41.732 i koncernen og tkr. 28.229 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 0,5% ´s obligationer med udløb i år 2040.
- 9) Tkr. 9.707 i koncernen og tkr. 9.707 i moderselskabet er kontantlån udstedt på basis af 1,0% ´s obligationer med udløb i år 2043.

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>		<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	17. Kreditinstitutter		
<u>241.132</u>	<u>165.337</u>	Dagsværdi af lån (DKK), kreditinstitutter.....	<u>386.314</u>	<u>400.016</u>
<u>241.132</u>	<u>165.337</u>	Amortiseret værdi lån (DKK), kreditinstitutter.....	<u>241.132</u>	<u>271.431</u>
<u>241.132</u>	<u>165.337</u>	Nominel gæld til kreditinstitutter, der forfalder til betaling på anfordring inden for et år	<u>627.446</u>	<u>671.447</u>
<u>241.132</u>	<u>165.337</u>	Variabelt forrentet gæld til kreditinstitutter med aftalt rente under 1 år	<u>627.446</u>	<u>671.447</u>

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

<u>Moderselskab</u>			<u>Koncern</u>	
<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>		<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
<u>0,00%</u>	<u>0,00%</u>	Effektiv rente, kreditinstitutter:		
<u>3,64%</u>	<u>3,40%</u>	Kassekreditter (gennemsnit).....	<u>2,64%</u>	<u>2,50%</u>
		Lån (gennemsnit inkl. renteswaps).....	<u>3,36%</u>	<u>3,08%</u>

18. Gæld målt til dagsværdi

Specifikation af gæld målt til dagsværdi med dagsværdiregulering over resultatopgørelsen:

<u>0</u>	<u>0</u>	Gæld til realkreditinstitutter	<u>67.385</u>	<u>82.708</u>
<u>241.132</u>	<u>165.337</u>	Gæld til kreditinstitutter	<u>386.314</u>	<u>400.016</u>
<u>241.132</u>	<u>165.337</u>		<u>453.699</u>	<u>482.724</u>

19. Afstemning af rentebærende gæld

<u>165.337</u>	<u>0</u>	Gæld til kredit- og realkreditinstitutter 1. oktober	<u>760.740</u>	<u>760.852</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Optagelse af realkreditlån	<u>10.055</u>	<u>0</u>
<u>75.795</u>	<u>165.337</u>	Forøgelse af gæld	<u>-56.758</u>	<u>2.512</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Dagsværdiregulering	<u>-13.013</u>	<u>-2.624</u>
<u>241.132</u>	<u>165.337</u>	Gæld 30. september.....	<u>701.024</u>	<u>760.740</u>

Moderselskab			Koncern	
2021/22	2020/21		2021/22	2020/21
tkr.	tkr.		tkr.	tkr.
20. Anden gæld				
0	0	Skyldig A-skat og sociale bidrag	101	1.073
0	0	Feriepengeforpligtelser	593	592
240	66	Andre skyldige omkostninger	4.065	4.061
<u>0</u>	<u>0</u>	Kontant sikkerhed for positive renteswaps	<u>34.200</u>	<u>0</u>
<u>240</u>	<u>66</u>		<u>38.959</u>	<u>5.726</u>

Den regnskabsmæssige værdi af skyldige lønrelaterede poster og andre skyldige omkostninger måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til amortiseret kostpris.

Moderselskabet har modtaget kontant sikkerhed på kr. 34,2 mio. for den positive dagsværdi af renteswaps kr. 32,7 mio. Såfremt modparten på de indgåede renteswaps ikke kan honorere vil beløbet blive modregnet i sikkerhedsstillelsen.

Forfaldsoversigt gæld

Koncern 2021/22

	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	73.578	100.191	9.807	30.655	59.729
Kreditinstitutter	627.446	627.446	627.446	0	0
Nettoeffekt, renteswaps	<u>-32.213</u>	<u>5</u>	<u>605</u>	<u>592</u>	<u>-1.192</u>
30. september 2022	<u>668.811</u>	<u>727.642</u>	<u>637.858</u>	<u>31.247</u>	<u>58.537</u>

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

Koncern 2021/22

	Inden for et år tkr.	Mellem et og fem år tkr.	Efter fem år tkr.	I alt tkr.	Heraf fast- forrentet tkr.*	Heraf variabelt forrentet tkr.
Pantebreve (nom.).....	34.457	158.671	560.912	754.040	646.110	107.930
Bankindestående.....	9.060	0	0	9.060	0	9.060
Realkreditinstitutter, kontantlånsrestgæld..	-8.330	-25.894	-53.789	-88.013	-88.013	0
Kreditinstitutter.....	<u>-627.446</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-627.446</u>	<u>-250.000</u>	<u>-377.446</u>
30. september 2022....	<u>-592.259</u>	<u>132.777</u>	<u>507.123</u>	<u>47.641</u>	<u>308.097</u>	<u>-260.456</u>

* Inkl. afdækning med renteswaps

Moderselskabet og koncernen har indgået renteswaps til afdækning af renterisici på variabelt forrentede realkreditlån med en kontraktmæssig værdi på nom. kr. 13,0 mio. og lån fra kreditinstitutter med en kontraktmæssig værdi på kr. 250,0 mio. De indgåede renteswaps kan ikke indregnes som regnskabsmæssig sikring.

21. Finansiell gearing

	<u>Koncern</u>
	2021/22
	<u>tkr.</u>
Koncernens finansielle gearing:	
Kreditinstitutter	627.446
Realkreditinstitutter	73.578
Anden gæld	39.907
Selskabsskat	9.242
Likvider	<u>-9.060</u>
	<u>741.113</u>
Egenkapital.....	<u>218.390</u>
Finansiell gearing.....	<u>3,39</u>

22 Renteswaps

Renteswaps, realkreditinstitutter	<u>Kontrakt- mæssig værdi mio. kr.</u>	<u>Rest- løbetid</u>	<u>Dagsværdi tkr.</u>	<u>Værdi- regulering i resultat- opgørelsen tkr.</u>
Koncern - 30. september 2022:				
Renteswaps cibor, 6 måneder	DKK 13,0	31.12.2027	-488	1.744
Renteswaps cibor, 3 måneder (lukket)	DKK 0,0	31.12.2024	<u>0</u>	<u>225</u>
			<u>-488</u>	<u>1.969</u>
Koncern - 30. september 2022				
Renteswap (udløbet)	DKK 50,0	09.07.2022	0	636
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2025	1.470	2.241
Renteswap	DKK 25,0	29.07.2025	1.086	2.465
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2026	1.927	2.960
Renteswap	DKK 50,0	26.06.2027	4.683	7.305
Renteswap	DKK 25,0	25.01.2028	2.284	4.058
Renteswap	DKK 25,0	22.03.2029	3.585	4.603
Renteswap	DKK 25,0	07.07.2030	5.305	4.914
Renteswap	DKK 50,0	09.07.2032	<u>12.361</u>	<u>11.541</u>
			<u>32.701</u>	<u>40.723</u>
Sikringskonto, dagsværdi af renteswaps (anden gæld, kortfristet).....			<u>34.200</u>	<u>0</u>

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

Koncern i tkr. pr. 30. september 2022	Noterede priser (niveau 1)	Obser- verbare input (niveau 2)	Ikke- observer- bare input (niveau 3)	I alt
Aktiver				
Pantebreve	0	0	696.102	696.102
Investeringsejendomme	0	0	256.400	256.400
Domicilejendomme	0	0	16.387	16.387
Renteswaps	0	32.701	0	32.701
Andre aktiver	<u>9.060</u>	<u>5.457</u>	<u>0</u>	<u>14.517</u>
Aktiver i alt for dagsværdihierarki.....	<u>9.060</u>	<u>38.158</u>	<u>968.889</u>	<u>1.016.107</u>
Finansielle forpligtelser				
Finansielle forpligtelser	0	453.699	0	453.699
Anden gæld.....	0	34.200	0	34.200
Renteswaps	<u>0</u>	<u>488</u>	<u>0</u>	<u>488</u>
Finansielle forpligtelser til dagsværdi, i alt	<u>0</u>	<u>488.387</u>	<u>0</u>	<u>488.387</u>

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

Koncern i tkr. pr. 30. september 2022	Pantebreve	Investerings- ejendomme	Domicil- ejendom
Regnskabsmæssig værdi 1. oktober 2021.....	698.437	201.100	10.264
Afskrivninger.....	0	0	-206
Omvurderet værdi.....	0	0	6.329
Dagsværdiregulering samt gevinst/tab	-27.342	55.300	0
Tilgang.....	172.454	0	0
Afdrag, indfrielse og tab	<u>147.447</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>696.102</u>	<u>256.400</u>	<u>16.387</u>
Dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	<u>-26.106</u>	<u>55.300</u>	<u>0</u>

Klassifikation af finansielle instrumenter

Klassifikation af finansielle instrumenter i dagsværdihierarkiet er foretaget således:

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

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

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

Metoder og forudsætninger for opgørelse af dagsværdier

De anvendte metoder og forudsætninger for opgørelse af dagsværdi for de finansielle instrumenter er beskrevet nedenfor.

Pantebreve

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

Markedet for pantebreve:

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

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

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

Prisdannelsen:

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

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

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

Investering i pantebreve har en prisfølsomhed, der er forbundet med samfundskonjunkturerne. Ved negative samfundskonjunkturer, bliver debitorerne generelt dårligere til at betale, hvilket resulterer i større tabshensættelser og tab.

Værdiansættelse af pantebrevsporteføljen:

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

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

Regulering for kreditrisiko er opgjort på baggrund af en individuel sagsbehandling af hvert enkelt pantebrev, der er i restance.

Koncernens cibor-pantebreve værdiansættes ligeledes i to niveauer:

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

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

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

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

I dagsværdihierarkiet er pantebreve kategoriseret i niveau 3.

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

Afledte finansielle instrumenter:

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

Andre aktiver:

Andre aktiver indeholder tilgodehavende renter fra pantebreve samt positiv værdi af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af dagsværdien af indregnede aktiver og forpligtelser, der værdiansættes ud fra observerbare data.

Investeringssejendomme

Koncernens investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi og kategoriseret i niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Investeringssejendommenes dagsværdi beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, der har været anvendt konsistent gennem en årrække.

Koncernens afkastmodel indeholder følgende hovedelementer:

- + Lejeindtægter
- + Refusioner og andre indtægter
- Driftsomkostninger
- Udvendig vedligeholdelse
- Administration

Nettoresultat/Afkastprocent - evt. omkostninger til genudlejning = Dagsværdi

Koncernens dagsværdi måles med udgangspunkt i de individuelle kriterier for den enkelte investeringsejendom og på baggrund af den enkelte ejendoms budget for det kommende regnskabsår inklusive omkostninger af ekstraordinær karakter.

Lejeindtægter indregnes for udlejede m² i henhold til indgåede kontrakter. Lejeindtægter for ikke-udlejede m² indregnes med forventet lejeindtægt ved udlejning.

Afkastprocenten fastsættes individuelt for den enkelte investeringsejendom. Ved fastsættelse af afkastkravet tages hensyn til konkrete forhold for den enkelte ejendom, herunder ændringer i den enkelte ejendoms forhold, bestemmelser i lejekontrakter, udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, beliggenhed og køb og salg inden for samme ejendomssegment. Derudover tages hensyn til den generelle udvikling i økonomien, herunder udviklingen i det generelle renteniveau, efterspørgslen og udbuddet af ejendomme og investorenes krav til afkast.

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

	<u>Koncern</u>
Afkast på investeringsejendomme	kr. 53,3 mio.
Køb og salg i regnskabsåret*	kr. 0,0 mio.
Samlet dagsværdiregulering i regnskabsåret.....	kr. 48,1 mio.

*Der er den 10. februar 2022 indgået en betinget aftale om salg af datterselskabets ejendom Naverland 3-5, 2600 Glostrup til en dansk pensionskasse med forventet overtagelse den 30. september 2024 jf. meddelelse nr. 5, 2022/23 af 16. marts 2023.

Passiver

Gæld til realkreditinstitutter:

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

Gæld til kreditinstitutter:

Kortfristet, variabelt forrentet gæld er værdiansat til kurs 100.

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

Andre passiver:

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

24. Dagsværdi og kategorier af aktiver og passiver

	Indregnet værdi	Dagsværdi
Koncern i tkr.	2021/22	2021/22
Værdipapirer.....	696.102	696.102
Investeringsjendomme.....	256.400	256.400
AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I RESULTATOP- GØRELSEN.....	952.502	952.502
Domicilejendomme	16.387	16.387
AKTIVER, DER MÅLES TIL DAGS- VÆRDI OVER EGENKAPITALEN	16.387	16.387
Andre tilgodehavender	7.146	7.146
Renteswaps.....	32.701	32.701
Likvider	9.060	9.060
TILGODEHAVENDER	48.907	48.907
Kreditinstitutter	386.314	386.314
Realkreditinstitutter	67.385	67.385
Afledte finansielle instrumenter, ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.....	488	488
FINANSIELLE FORPLIGTELSER, DER MÅLES TIL DAGSVÆRDI I RESULTAT- OPGØRELSEN	454.187	454.187
Kreditinstitutter	241.132	241.132
Deposita.....	4.446	4.446
Anden gæld	39.907	39.907
Realkreditinstitutter	6.193	5.697
FINANSIELLE FORPLIGTELSER, DER MÅLES TIL AMORTISERET KOSTPRIS	291.678	291.182

25. Nærtstående parter

Neralda Holding ApS har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Neralda Holding ApS har registreret følgende aktionærer med 5% eller mere af anpartskapitalen

- J Rolf Larsen Holding ApS - hjemsted København
- S Rolf Larsen Holding ApS - hjemsted København

Selskabets nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter direktionen i J Rolf Larsen Holding ApS og S Rolf Larsen Holding ApS og disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter desuden virksomheder, hvor i denne personkreds har væsentlige interesser.

Herudover består nærtstående parter af datterselskabet Investeringselskabet Luxor A/S samt datterdatterselskaberne DI-Ejendoms Invest A/S og Demeures en Var S.A.R.L.

I regnskabsåret har der ikke været transaktioner med de nærtstående parter ud over modtaget udbytteudlodning på kr. 42,8 mio. fra Investeringselskabet Luxor A/S og mellemregning med Demeures en Var S.A.R.L. til betaling af datterselskabets driftsomkostninger.

26. Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser, kautions- og andre garantiforpligtelser

Moderselskab			Koncern	
2021/22 tkr.	2020/21 tkr.		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
		Koncernen har til sikkerhed for engagement med kreditinstitut stillet følgende:		
0	0	Pantebreve til dagsværdi	696.102	698.437
0	0	Påløbne renter på pantebreve	3.945	3.649
0	0	Likvide beholdninger	103	1.221
		Koncernen har til sikkerhed for engagementer med realkreditinstitut og kreditinstitut stillet følgende:		
		Gæld til realkreditinstitut, kreditinstitut og anden gæld er sikret ved pant i investeringsejendomme og domicilejendom.		
496.591	390.115	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
0	0	Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investerings- ejendomme	256.400	201.100
0	0	Regnskabsmæssig værdi af pantsat domicil- ejendom.....	16.387	10.264
0	0	Investeringselskabet Luxor har modtaget kontant sikkerhed for positive renteswaps	34.200	0
0	0	Investeringselskabet Luxor har stillet kontant sikkerhed for negative renteswaps	0	8.100
		Sikkerhedsstillelse fra 3. mand:		
9.500	9.500	Selvskyldnerkaution afgivet af nærtstående parter ..	0	0
		Afgivet selvskyldnerkaution til 3. mand:		
0	0	Selvskyldnerkaution for DI-Ejendoms Invest A/S	100	100
		Eventualforpligtelser:		
0	0	Koncernens momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomskøb, nybygning og vedligeholdelse	1.139	1.658

Moderselskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter moderselskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter og renter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle korrektioner af den skattemæssige sambeskatningsindkomst kan medføre, at moderselskabets hæftelse udgør et større beløb.

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