

Investeringsselskabet LUXOR $\frac{A}{S}$

Frederiksborggade 50, 1360 København K · Telefon 33 32 50 15 · Telefax 33 12 41 70 · CVR-nr. 49 63 99 10

Nasdaq Copenhagen A/S
Nikolaj Plads 6
Postboks 1040
1007 København K

Meddelelse nr. 5
side 1 af 19
dato 29. februar 2016
ref. IK/lis

Delårsrapport pr. 31. december 2015

Investeringsselskabet Luxor A/S' bestyrelse har dags dato godkendt delårsrapporten pr. 31. december 2015.

Regnskabsårets 1. kvartal:

- Basisindtjeningen udgør kr. 8,8 mio. (kr. 4,5 mio.), hvilket er kr. 3,7 mio. højere end det forudsatte. Forbedringen skyldes primært en forøgelse af nettofinansieringsindtægterne med kr. 1,8 mio. og en forbedring af nettotab/gevinst på pantebreve med kr. 1,5 mio.
- Koncernens resultat før skat for delåret er et underskud på kr. 9,5 mio. (kr. -13,3 mio.). Efter skat er koncernens resultat et underskud på kr. -7,4 mio. (kr. -10,4 mio.).

Resultatet er negativt påvirket med kr. 18,3 mio., der fordeles med kr. -16,4 mio. fra netto negative dagsværdireguleringer og realiserede tab på obligationer, som følge af volatilitet i obligationsmarkedet og en udvidelse af rentespændet til statsobligationer blandt andet som følge af eksponering mod energi- og råvaresektorerne samt afdækning af valuta, og kr. -1,9 mio. fra øvrige dagsværdireguleringer m.v. der ikke indgår i basisindtjeningen.

- Indre værdi pr. cirkulerende aktie andrager kr. 346,89 (kr. 402,38). Den indre værdi pr. cirkulerende aktie er væsentlig påvirket af udbytteudlodningen på kr. 50 mio. i januar 2015, svarende til 50 kr. pr. aktie.

Forventet årsresultat 2015/16

- For regnskabsåret 2015/16 forventes på indeværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 24,0 mio. mod tidligere i niveauet kr. 20,0 mio.

Dagsværdireguleringer samt konstaterede tab og avancer for obligationer, valuta og renteswaps m.v. indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 18. februar 2016 påvirke årets resultat før skat med ca. kr. -29,8 mio., der fordeles med ca. kr. -18,3 mio. i perioden frem til 31. december 2015 og ca. kr. -11,5 mio. i perioden 1. januar til 18. februar 2016.

Eventuelle henvendelser vedrørende delårsrapporten kan rettes til direktør Jannik Rolf Larsen.

Med venlig hilsen
Investeringsselskabet Luxor A/S

Svend Rolf Larsen
administrerende direktør

Jannik Rolf Larsen
direktør

Meddelelse nr. 5, af 29. februar 2016
Delårsrapport for 1. oktober til 31. december 2015

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Koncernens hoved- og nøgletal	3
Delårsrapport	4 - 9
Ledelsespåtegning	10
Koncerntotalindkomstopgørelse	11
Koncernbalance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Pengestrømsopgørelse	15
Segmentoplysninger	16
Væsentlige noter.....	17 - 19

Investeringselskabet Luxor A/S er et investeringselskab, der foretager anlægsinvesteringer for egen- og fremmedkapital. Selskabets hovedaktiviteter er fordelt på pantebreve, obligationer og ejendomme. Der arbejdes med en fleksibel investeringsstrategi inden for en række konkrete investeringsrammer.

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

Investeringselskabet Luxor A/S har i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde tilladelse til at investere i pantebreve, obligationer og ejendomme samt en dispensation til at kunne forvalte aktier modtaget i forbindelse med at en erhvervsobligation i porteføljen bliver helt eller delvis konverteret til aktier.

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

OKTOBER - DECEMBER

<u>Millioner kroner</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2014/15</u>
	<u>delår</u>	<u>delår</u>	<u>delår</u>	<u>hele året</u>
<u>Hovedtal</u>				
Indtægter	4,2	17,1	14,1	59,9
Bruttoindtjening	3,7	-0,8	7,7	43,1
Resultat før skat	-9,5	-13,3	4,7	-10,2
Periodens resultat	-7,4	-10,4	3,5	-8,5
Basisindtjening.....	8,8	4,5	2,7	24,1
Aktiver	917,2	893,9	794,9	915,5
Egenkapital.....	346,9	402,4	411,2	354,3
Investering i materielle anlægsaktiver	0,1	0,0	0,0	0,7
Resultat til analyseformål:				
Periodens resultat (efter skat).....	<u>-7,4</u>	<u>-10,4</u>	<u>3,5</u>	<u>-8,5</u>
<u>Nøgletal</u>				
<u>Værdier pr. 100 kr. aktie</u>				
Indtjening pr. aktie (kroner) (EPS)	-7,40	-10,40	3,52	-8,48
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kroner)..	346,89	402,38	411,15	354,29
Egenkapitalforrentning i procent p.a.....	-8,45	-10,20	3,44	-2,21
Egenkapitalandel i procent.....	37,82	45,01	51,72	38,70
<u>Aktiekapital</u>				
Nom. aktiekapital ultimo (mio. kr.)	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal cirkulerende aktier (mio. kr.)	100,0	100,0	100,0	100,0
Fondsbørsens officielle kurs pr. 100 kr. aktie:				
Laveste	310	261	216	261
Højeste	355	305	233	362
Ultimo	350	305	233	317
Omsætning på fondsbørsen, stk.	5.718	7.685	6.062	32.385
Noteret på fondsbørsen, stk.....	825.000	825.000	825.000	825.000

Nøgletallene er beregnet efter finansanalytikerforeningens ”Anbefalinger og nøgletal 2015”. Resultat og udvandet resultat pr. aktie er i overensstemmelse med IAS 33.

DELÅRSRAPPORT

Basisindtjening og resultat.

Koncernens basisindtjening udgør kr. 8,8 mio. (kr. 4,5 mio.).

Basisindtjeningen er opgjort som delårets resultat før skat reguleret for dagsværdireguleringer på værdipapirer, gæld, samt valutakursbevægelser og realiserede tab på værdipapirer. Basisindtjeningen er kr. 3,7 mio. højere end forudsat, hvilket primært skyldes en forøgelse af koncernens nettofinansieringsindtægter med kr. 1,8 mio. og en forbedring af nettotab/gevinst på pantebreve med kr. 1,5 mio.

For regnskabsåret 2015/16 forventes på indeværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 24,0 mio. mod tidligere i niveauet kr. 20,0 mio.

Koncernens resultat før skat er på kr. -9,5 mio. (kr. -13,3 mio.). Efter indregning af delårets skat på kr. -2,1 mio. (kr. -2,9 mio.), er delårets resultat efter skat på kr. -7,4 mio. (kr. -10,4 mio.). Delårets resultat er påvirket af netto negative dagsværdireguleringer og realiserede tab på obligationer samt afdækning af valuta med kr. 16,4 mio.

Forretningsområder.

Koncernens balance, der i forhold til samme tidspunkt sidste år er forøget fra kr. 893,9 mio. til kr. 917,2 mio., indeholder følgende forretningsområder:

	<u>2015/16</u> <u>mio. kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>mio. kr.</u>
Pantebreve.....	544,9	392,8
Obligationer	125,3	243,4
Aktier	<u>1,9</u>	<u>0,0</u>
Værdipapirer i alt	672,1	636,2
Investeringsejendomme	<u>180,5</u>	<u>180,1</u>
I alt	<u>852,6</u>	<u>816,3</u>

Nedenstående indeholder en gennemgang af de enkelte forretningsområder. Finansieringen og effekten af valutaafdækningen samt valutaeksponering og afdækning af valutarisiko omtales under afsnittene finansiering og gæld.

Pantebreve.

Dagsværdi af koncernens pantebrevsbeholdning udgør kr. 544,9 mio. (kr. 392,8 mio.).

Det samlede afkast af pantebrevsbeholdningen for delåret er følgende:

	<u>2015/16</u> <u>mio. kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>mio. kr.</u>
Renteindtægter	10,8	6,8
Kursavancer	1,3	0,5
Regulering til dagsværdi	<u>-0,3</u>	<u>1,2</u>
Bruttoafkast.....	11,8	8,5
Realiserede og urealiserede tab på pantebreve, indgået på tidligere afskrevne fordringer, samt gevinst ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg.....	<u>-1,1</u>	<u>-2,4</u>
	<u>10,7</u>	<u>6,1</u>

Fastforrentede pantebreve nom. kr. 398,6 mio. måles i balancen til dagsværdi på grundlag af en gennemsnitlig effektiv rente på 8,50% p.a. (8,50% p.a.) uanset restløbetid og den nuværende markedsrente for nye pantebreve i niveauet 7,5% - 9,0% p.a. (7,5% - 9,5% p.a.). Fastforrentede pantebreve nom. kr. 49,1 mio. og nom. kr. 174,8 mio. cibor pantebreve er værdiansat til dagsværdi på grundlag af pantebrevens kostpris.

Koncernens beholdning af pantebreve har en gennemsnitlig dagsværdi pr. pantebrev på tkr. 273,7 (tkr. 293,0).

Nettotab/gevinster og direkte omkostninger udgør kr. -1,3 mio. (kr. -2,5 mio.), hvilket er ca. kr. 1,5 mio. lavere end forudsat, idet udviklingen mod mere normaliserede tab og regulering til dagsværdi for kreditrisiko har udviklet sig mere positivt end forventet.

I nettotab/gevinst og direkte omkostninger er der indregnet:

- konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med kr. 0,8 mio. (kr. 6,0 mio.).
- en forøgelse af regulering til imødegåelse af kreditrisiko på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med kr. 1,2 mio. (kr. -0,1 mio.).
- indgået på tidligere afskrevne fordringer med kr. 0,8 mio. (kr. 0,4 mio.).
- tab ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg med kr. 0,1 mio. (kr. 0,5 mio.), og tilbageførte hensættelser til tab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg med kr. 0,2 mio. (kr. 2,6 mio.). Ejendomme overtaget med henblik på videresalg er hjemtaget til sikring af koncernens udlån.

Den samlede regulering til dagsværdi for kreditrisiko på pantebreve udgør kr. 16,0 mio. (kr. 14,8 mio.), hvilket svarer til 2,8% (3,6%) af beholdningen.

Koncernen forventer i indeværende regnskabsår en fortsat forøgelse af pantebrevsbeholdningen.

Obligationer.

Dagsværdi af koncernens obligationsbeholdning udgør kr. 125,3 mio. (kr. 243,4 mio.).

Det samlede afkast af obligationsbeholdningen for delåret er følgende:

	2015/16 mio. kr.	2014/15 mio. kr.
Renteindtægter	3,1	4,6
Realiserede obligationsavancer (inkl. valuta)	-14,2	2,3
Regulering til dagsværdi	2,0	-14,9
Valutaterminsforretninger	-0,9	-0,9
Kurstab/gevinst på udlandslån m.v. netto	<u>-3,3</u> <u>-16,4</u>	<u>-4,4</u> <u>-17,9</u>
Afkast efter valutaafdækning	<u>-13,3</u>	<u>-13,3</u>

I det realiserede obligationstab indgår en realiseret valutakursavance på kr. 2,5 mio. (kr. 2,6 mio.) ligesom der i regulering til dagsværdi indgår et urealiseret valutakurstab på kr. 1,9 mio. (kr. 1,3 mio.).

Obligationens beholdningen der primært er i USD, er i hovedsagen valutamæssigt afdækket med valutawaps og lån i tilsvarende valuta.

Delårets regulering til dagsværdi tillagt tilbageførte nedskrivninger ved salg af obligationer er negativ som følge af volatilitet i obligationsmarkedet og en udvidelse af rentespændet til statsobligationer blandt andet som følge af eksponering mod energi- og råvaresektorerne.

Pr. 31. december 2015 indeholder obligationsbeholdningen en samlet negativ dagsværdiregulering og mulige indfrielsesavancer på op til ca. kr. 34,5 mio. ekskl. valuta (ca. kr. 13,8 mio. ekskl. valuta), under forudsætning af, at obligationsbeholdningen indfries eller afstås til kurs pari. Indfrielsesavancen forventes udlignet over obligationernes restløbetid frem til 2022/23. Obligationens beholdningen er kendetegnet ved en overvægt af obligationer med forholdsvis kort til mellemlang løbetid og en gennemsnitlig varighed (Macaulay duration) på ca. 3,9 år (ca. 4,3 år).

Siden afslutningen af regnskabsperioden og frem til 18. februar 2016 har koncernen haft en negativ dagsværdiregulering på obligationer på kr. 14,7 mio. samt en realiseret avance på kr. 5,5 mio. I førnævnte dagsværdiregulering og realiseret avance indgår et valutakurstab på kr. 1,2 mio.

Aktier

Dagsværdi af koncernens aktiebeholdning udgør kr. 1,9 mio. (kr. 0,0 mio.). Aktierne er modtaget i forbindelse med en rekonstruktion af en obligationsudsteder, hvor koncernens obligationsbeholdning er blevet konverteret til aktier.

I det omfang erhvervsobligationer i moderselskabets portefølje konverteres til aktier, har bestyrelsen meddelt bemyndigelse til, at ejerskabet af de noterede eller unoterede aktier kan fastholdes i en periode, frem til aktierne kan sælges til en værdi, der efter moderselskabets vurdering afspejler aktiens reelle værdi.

Investeringsejendomme.

Koncernens balance indeholder 5 (5) investeringsejendomme med en dagsværdi på kr. 180,5 mio. (kr. 180,1 mio.).

Det samlede afkast på investeringsejendomme for delåret er følgende:

	<u>2015/16</u> <u>mio. kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>mio. kr.</u>
Husleje.....	3,5	3,7
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	<u>1,0</u>	<u>1,6</u>
	<u>2,5</u>	<u>2,1</u>

Ejendomme overtaget med henblik på videresalg.

Ejendomme overtaget med henblik på videresalg kr. 10,7 mio. (kr. 15,6 mio.) består af 3 (5) ejendomme overtaget til sikring af koncernens udlån. Ejendommene fordeler sig med kr. 10,0 mio. på erhvervsrelaterede ejendomme og kr. 0,7 mio. på ejendom til beboelse.

Koncernen har i regnskabsårets 1. kvartal solgt en mindre del af en erhvervs ejendom.

Finansiering og gæld.

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter andrager kr. 458,2 mio. (kr. 396,3 mio.). Gælden er efter omlægning via matchende terminsforretninger fordelt som følger:

<u>Valuta</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
EUR.....	15,99%	9,48%
DKK	52,03%	30,19%
USD.....	30,23%	55,53%
NOK	<u>1,75%</u>	<u>4,80%</u>
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Selskabet har fastlåst renten på kr. 150,0 mio. (kr. 25,0 mio.) via renteswaps i DKK med en restvarighed på op til 9 år, delårets regulering til dagsværdi af renteswaps er negativ med kr. -0,9 mio. (kr. -0,1 mio.).

Delårets nettobevægelse hidrørende fra valutakursreguleringer af udlandslån, terminsforretninger, værdipapirer m.v. er negativ med kr. 3,6 mio. (kr. -1,2 mio.) som følge af en volatil USD kurs og negative dagsværdireguleringer. Finansiering i fremmed valuta anvendes primært med henblik på at afdække aktiver i fremmed valuta.

En andel af koncernens aktiver er placeret i udenlandsk valuta. Koncernens samlede valutaeksponering på aktiver og passiver er procentuelt følgende:

<u>Valuta</u>	<u>31. december 2015</u>		<u>31. december 2014</u>	
	<u>Aktiver</u>	<u>Passiver</u>	<u>Aktiver</u>	<u>Passiver</u>
DKK	85,77%	76,00%	73,44%	69,00%
EUR	0,61%	8,01%	0,58%	4,21%
NOK	1,02%	0,88%	2,38%	2,13%
USD	<u>12,60%</u>	<u>15,11%</u>	<u>23,60%</u>	<u>24,66%</u>
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Delårets regulering til dagsværdi af realkreditinstitutter inkl. renteswaps er negativ med kr. 0,2 mio. (kr. 1,0 mio.) som følge af renteforskydninger. Beløbet udlignes ved løbende dagsværdireguleringer over lånenes/kontrakternes restløbetid.

Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer.

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter pr. 31. december 2015 og 31. december 2014.

<u>Mio. kr.</u>	<u>Stigning i parameter</u>	<u>2015/16 Dagsværdi</u>	<u>2015/16 Ændring af værdi</u>	<u>2014/15 Dagsværdi</u>	<u>2014/15 Ændring af værdi</u>
Pantebreve	1% effektiv rente	544,9	20,3	392,8	12,9
Obligationer	1% effektiv rente	125,3	4,1	243,4	10,0
Aktier	10% kursændring	1,9	0,2	0,0	0,0
Investeringsjendomme	0,5% afkastkrav	180,5	11,3	180,1	10,8
Lån i fremmed valuta	kursændring *	447,8	15,8	255,5	22,2
Værdipapirer i fremmed valuta	10% i kursændring	125,3	12,5	232,9	23,3

* kursændring 1% for lån i EUR og 10% for lån i NOK og USD.

Det skal tilføjes, at 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 og renteswaps.

Beskrivelse af koncernens finansielle risici og finansielle instrumenter fremgår af årsrapportens note 36. Der henvises til selskabets hjemmeside www.luxor.dk.

Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning.

For regnskabsåret 2015/16 forventes på indeværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 24,0 mio. mod en tidligere forventet basisindtjening i niveauet kr. 20,0 mio.

Dagsværdireguleringer samt konstaterede tab og avancer for obligationer, valuta og renteswaps m.v. indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 18. februar 2016 påvirke årets resultat før skat negativt med ca. kr. 29,8 mio., der fordeles med ca. kr. -18,3 mio. i perioden frem til 31. december 2015 og ca. kr. -11,5 mio. i perioden 1. januar til 18. februar 2016.

De omtalte forventninger til fremtiden, herunder forventningerne til basisindtjening, dagsværdiregulering samt konstaterede tab og avancer på værdipapirer, er forbundet med risici og usikkerheder, og disse kan påvirkes af faktorer som f.eks. globale økonomiske forhold, herunder kreditmarkedet samt rente- og valutakursudviklingen. Den faktiske udvikling og det faktiske resultat kan således adskille sig markant fra forventninger i årsrapporten.

Regnskabsgrundlag.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2014/2015, hvortil der henvises.

Delårsrapporten omfatter et sammendraget koncernregnskab for Investeringselskabet Luxor A/S.

Delårsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, herunder IAS 34 om delårsrapporter samt yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. oktober - 31. december 2015 for Investeringselskabet Luxor A/S.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober - 31. december 2015.

Delårsrapporten er ikke revideret af selskabets revisor.

København, den 29. februar 2016

Direktion:

Svend Rolf Larsen

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse:

Steffen Heegaard

Casper Moltke
Formand

Michael Hedegaard Lyng

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER - 31. DECEMBER 2015

		K O N C E R N		
	Note	1/10 - 31/12 2015 tkr.	1/10 - 31/12 2014 tkr.	1/10 2014- 30/9 2015 tkr.
Indtægter				
Finansieringsindtægter	1	730	13.094	45.246
Huslejeindtægter		3.508	3.659	14.295
Andre indtægter		0	325	360
Indtægter i alt.....		4.238	17.078	59.901
Nettotab/gevinst og direkte omkostninger.....	2	-1.294	-2.529	-12.291
Direkte omkostninger, ejendomme.....		1.055	1.636	5.305
		1.889	12.913	42.305
Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver...	3	1.800	-13.674	417
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme		0	0	400
Bruttoindtjening i alt.....		3.689	-761	43.122
Finansieringsomkostninger.....	5	9.005	9.187	39.416
		-5.316	-9.948	3.706
Andre eksterne omkostninger.....		1.411	805	3.266
Andre indtægter og omkostninger		0	0	-7
Personaleomkostninger.....	4	2.675	2.476	10.381
Afskrivninger.....		96	59	253
		4.182	3.340	13.893
Resultat før skat.....		-9.498	-13.288	-10.187
Skat af periodens resultat.....	6	-2.096	-2.891	-1.702
PERIODENS RESULTAT		-7.402	-10.397	-8.485
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr.....		-7,4	-10,4	-8,5
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr. (udvandet værdi).....		-7,4	-10,4	-8,5

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	K O N C E R N		
	31/12 2015 tkr.	31/12 2014 tkr.	30/9 2015 tkr.
Anlægsaktiver			
Domicilejendomme	11.317	11.504	11.364
Driftsmateriel og inventar.....	927	282	922
Materielle anlægsaktiver.....	12.244	11.786	12.286
Investeringsejendomme.....	180.500	180.100	180.500
Igangværende ombygning	351	0	0
	180.851	180.100	180.500
Værdipapirer.....	672.042	639.055	665.882
Finansielle anlægsaktiver.....	672.042	639.055	665.882
Udskudt skat	14.397	13.489	12.301
Langfristede aktiver	879.534	844.430	870.969
Ejendomme overtaget med henblik på videresalg	10.686	15.632	12.622
Andre tilgodehavender	22.860	28.436	22.322
Tilgodehavende selskabsskat.....	102	215	270
Terminsforsætninger, valutaswaps	82	289	0
Periodeafgrænsningsposter.....	291	445	506
Tilgodehavender	23.335	29.385	23.098
Likvide beholdninger	3.658	4.446	8.852
Kortfristede aktiver.....	37.679	49.463	44.572
AKTIVER	917.213	893.893	915.541

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

	K O N C E R N		
	31/12 2015 tkr.	31/12 2014 tkr.	30/9 2015 tkr.
Aktiekapital	100.000	100.000	100.000
Foreslået udbytte	20.000	50.000	20.000
Overført overskud.....	226.890	252.380	234.292
Egenkapital	346.890	402.380	354.292
Realkreditinstitutter	76.944	60.409	77.898
Terminsforetninger, renteswaps	9.008	7.801	8.121
Langfristede forpligtelser	85.952	68.210	86.019
Realkreditinstitutter, ejendomme bestemt for salg	0	1.267	0
Realkreditinstitutter	4.577	3.916	4.595
Kreditinstitutter.....	458.222	396.306	449.525
Deposita	2.978	2.985	3.026
Anden gæld.....	17.345	18.248	16.806
Terminsforetninger og valutaswaps	253	224	736
Periodeafgrænsningsposter.....	996	357	542
Kortfristede forpligtelser	484.371	423.303	475.230
Forpligtelser	570.323	491.513	561.249
PASSIVER	917.213	893.893	915.541

EGENKAPITALOPGØRELSE
Koncern

	Aktie- kapital A-aktier tkr.	Aktie- kapital B-aktier tkr.	Overført overskud tkr.	Foreslået udbytte tkr.	I alt tkr.
Egenkapital A & B-aktier					
1. oktober 2014	17.500	82.500	262.777	50.000	412.777
Periodens resultat (totalindkomst)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-10.397</u>	<u>0</u>	<u>-10.397</u>
Egenkapital A & B-aktier					
31. december 2014	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>252.380</u>	<u>50.000</u>	<u>402.380</u>
Egenkapital A- & B-aktier					
1. oktober 2015	17.500	82.500	234.292	20.000	354.292
Periodens resultat (totalindkomst)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-7.402</u>	<u>0</u>	<u>-7.402</u>
Egenkapital A- & B-aktier					
31. december 2015	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>226.890</u>	<u>20.000</u>	<u>346.890</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER - 31. DECEMBER 2015

	K O N C E R N	
	2015/16	2014/15
	tkr.	tkr.
Pengestrømme fra driftsaktivitet		
Modtagne pantebrevs- og obligationsrenter	13.285	11.453
Andre finansieringsindbetalinger	-205	-1.152
Andre indtægter	0	325
Huslejeindbetalinger	4.161	3.721
Renteudbetalinger	-4.507	-3.723
Driftsomkostninger, og øvrige udbetalinger	-5.365	-10.183
Ejendomme overtaget med henblik på videresalg	1.979	8.108
Betalt skat	168	-2
Pengestrømme fra driftsaktivitet	9.516	8.547
 Pengestrømme fra investeringsaktivitet		
Pantebrevs- og obligationstilgang	-51.367	-64.026
Pantebrevs- og obligationsafgang	33.508	48.050
Deposita, indbetalinger	13	5
Øvrige anlægsinvesteringer	-405	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-18.251	-15.971
 Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Låntagning, kreditinstitutter	4.728	9.197
Afdrag, realkreditinstitutter, ejendomme overtaget med henblik på videresalg	0	-95
Låntagning, realkreditinstitutter	0	5.311
Afdrag, realkreditinstitutter	-1.127	-3.906
Deposita, udbetalinger	-60	-31
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	3.541	10.476
Nettoforskydning i likviditet	-5.194	3.052
Likvider primo	8.852	1.394
Likvider ultimo	3.658	4.446

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncern

	Pantebreve tkr.	Obligationer tkr.	Aktier tkr.	Investerings- ejendomme tkr.	Øvrige tkr.	I alt tkr.
Koncern 2015/16						
Indtægter (realiserede) ..	12.753	-12.023	0	3.508	0	4.238
Dagsværdiregulering.....	-252	1.988	64	0	0	1.800
Bruttoindtjening.....	11.207	-10.035	64	2.453	0	3.689
Aktiver	574.661	128.690	1.876	157.151	54.835	917.213
Anlægsinvesteringer	45.796	5.571	0	351	54	51.772
Forpligtelser (segmenter)	375.889	84.091	1.284	85.440	5.025	551.729

Koncern 2014/15						
Indtægter (realiserede) ..	7.059	5.933	102	3.659	325	17.078
Dagsværdiregulering.....	1.238	-14.912	0	0	0	-13.674
Bruttoindtjening.....	5.768	-8.979	102	2.023	325	-761
Aktiver	433.022	248.181	0	157.145	55.545	893.893
Anlægsinvesteringer	40.025	24.001	0	0	0	64.026
Forpligtelser (segmenter)	244.545	154.087	0	68.806	5.246	472.684

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

Segmentet pantebreve indeholder regulering til dagsværdi for kreditrisiko med tkr. 15.967 (tkr. 14.787). Der er i regnskabsperioden foretaget en negativ regulering til dagsværdi for kreditrisiko for pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. 1.212 (tkr. -74). Regulering til dagsværdi for kreditrisiko foretages på baggrund af et individuelt skøn af den enkelte fordring.

Bruttoindtjeningen for alle segmenter indeholder posten regulering til dagsværdi, der ikke er en kontant indtægt/omkostning.

Forpligtelser i segmentoplysningerne kan afstemmes til koncerntotalerne således:

	<u>Koncern</u>	
	2015/16	2014/15
	<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
Forpligtelser, segmenter.....	551.729	472.684
Anden gæld.....	17.345	18.248
Terminforretninger og valutaswaps...	253	224
Periodeafgrænsning	<u>996</u>	<u>357</u>
Segmentforpligtelser	<u>570.323</u>	<u>491.513</u>

K O N C E R N

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	tkr.	tkr.
1. Finansieringsindtægter		
Pantebreve, renter	10.778	6.816
Obligationer, renter.....	<u>3.087</u>	<u>4.596</u>
	13.865	11.412
Kursavancer, pantebreve	1.284	460
Kursavancer, obligationer.....	-16.702	-299
Kursavancer, aktier.....	0	102
Terminsforretninger.....	-896	-936
Valutakursreguleringer, værdipapirer.....	2.488	2.572
Andre finansieringsindtægter	<u>691</u>	<u>-217</u>
	<u>730</u>	<u>13.094</u>
2. Nettotab/gevinst og direkte omkostninger		
Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevs- ydelse	761	5.987
Ændring af regulering til dagsværdi for kreditrisiko, pantebreve og pantebrevsydelser	1.212	-74
Avance/tab ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg	132	-493
Hensættelse til tab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg	-175	-2.600
Indgået på tidligere afskrevne fordringer	<u>806</u>	<u>415</u>
	-1.124	-2.405
Gebyrer.....	141	46
Inkassoomkostninger.....	<u>29</u>	<u>78</u>
	<u>-1.294</u>	<u>-2.529</u>
3. Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver		
Regulering til dagsværdi, pantebreve	-252	1.238
Regulering til dagsværdi, obligationer	1.988	-14.912
Regulering til dagsværdi, aktier.....	<u>64</u>	<u>0</u>
	<u>1.800</u>	<u>-13.674</u>
4. Personaleomkostninger		
Bestyrelse, vederlag.....	<u>144</u>	<u>181</u>
Gager og lønninger.....	2.378	2.107
Bidragbaseret pension.....	134	171
Andre omkostninger til social sikring	<u>19</u>	<u>17</u>
Øvrigt personale i alt	<u>2.531</u>	<u>2.295</u>
Personaleomkostninger i alt.....	<u>2.675</u>	<u>2.476</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	<u>10</u>	<u>10</u>

Note 4 fortsat

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. kan det oplyses, at lønpolitik og praksis er i overensstemmelse med krav om sund og effektiv risikostyring. Vederlag i moderselskab til direktion og ansat i alt tre personer, der har væsentlig indflydelse på moderselskabets risikoprofil, udgør kr. 1,1 mio.

	K O N C E R N	
	2015/16	2014/15
	tkr.	tkr.
5. Finansieringsomkostninger		
Kreditinstitutter.....	3.218	2.933
Renteswaps, kreditinstitutter	-2	58
Renteswaps kreditinstitutter, regulering til dagsværdi	852	122
Kurstab/-gevinst på udlandslån m.v. netto	3.970	4.212
	8.038	7.325
Realkreditinstitutter	467	438
Renteswaps, realkreditinstitutter	311	214
Realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi	154	-103
Renteswaps, realkreditinstitutter regulering til dagsværdi	35	1.193
Omkostninger og kurstab ved konvertering af gæld til realkreditinstitutter	0	120
	9.005	9.187
6. Selskabsskat		
Skat af periodens ordinære resultat kan forklares således:		
Beregnet skat 22% (23,5%) af periodens resultat før skat.....	-2.090	-3.123
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.m....	-6	-26
Nedsættelse af skatteprocenten fra 23,5% til 22% frem til 2016	0	258
	-2.096	-2.891
Effektiv skatteprocent.....	22,07%	-21,76%
Skatteaktiv 1. oktober 2015	36.350	34.521
Overført til DI-Ejendoms Invest A/S.....	-212	-172
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	2.266	3.058
Skatteaktiv 31. december 2015.....	38.404	37.407
Udskudt skat 1. oktober 2015	24.049	23.922
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	-42	-4
Udskudt skat pr. 31. december 2015	24.007	23.918
Skatteaktiv 31. december 2015 i alt.....	14.397	13.489

Note 6 fortsat:

	K O N C E R N	
	2015/16	2014/15
	tkr.	tkr.
Det udskudte skatteaktiv er indregnet med den skattesats, som forventes at være gældende, når den udskudte skat realiseres. Beregningen er foretaget med 22% (23,5%). Værdien er fordelt på følgende poster:		
Skatteaktiv:		
Materielle anlægsaktiver	-23.907	-23.900
Finansielle anlægsaktiver, pantebreve, obligationer samt regulering til dagsværdi for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.m.	1.046	1.218
Fremførbare skattemæssige underskud	37.258	36.171
Skatteaktiv	14.397	13.489

Ved måling af den udskudte skat er der anvendt den selskabsskatteprocent, som forventes at være gældende for de midlertidige forskelle i de regnskabsår, hvor selskabets midlertidige forskelle forventes realiseret.

Skatteaktivet indregnes, i det omfang det forventes at kunne realiseres i form af fremtidige skattemæssige overskud. Det vurderes, at skatteaktivet på kr. 14,4 mio. (kr. 13,5 mio.) vil kunne realiseres inden for en periode på op til 5 år. Udnyttelsen af skatteaktivet er opgjort på baggrund af forventet basisindtjening og indfrielsesavancer på selskabets obligationsbeholdning.

Det kildeartsbegrænsede tabsfradrag på aktier er ikke indregnet i det skattemæssige underskud. Underskuddet udgør pr. 31. december 2015 kr. 97,6 mio. (kr. 97,6 mio.) målt på baggrund af en skatteprocent på 22%, udnyttelsen af tabsfradraget er ikke tidsbegrænset.

	K O N C E R N	
	2015/16	2014/15
	mio. kr.	mio. kr.
7. Opgørelse af basisindtjening		
Finansieringsindtægter	15,8	11,6
Huslejeindtægter	3,5	3,7
Andre indtægter	0	0,3
Nettotab/gevinst og direkte omkostninger	1,3	2,5
Direkte omkostninger, ejendomme	1,0	1,6
Finansieringsomkostninger	4,0	3,6
Andre eksterne omkostninger	1,4	0,8
Personaleomkostninger	2,7	2,5
Afskrivninger	0,1	0,1
Basisindtjening	8,8	4,5