

Investeringselskabet Luxor A/S

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

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

Meddelelse nr. 7
side 1 af 19
dato 30. august 2017
ref. IK/ls

Delårsrapport for 1. - 3. kvartal

Investeringselskabet Luxor A/S' bestyrelse har dags dato godkendt delårsrapporten pr. 30. juni 2017.

3. kvartal 2016/17:

- Basisindtjeningen udgør kr. 5,8 mio. (kr. 9,8 mio.).
- Koncernens resultat før skat for kvartalet er et underskud på kr. 0,9 mio. (kr. 23,3 mio.).

Delåret 2016/17:

- Basisindtjeningen for delåret udgør kr. 18,9 mio. (kr. 24,3 mio.).

Basisindtjeningen er negativt påvirket af:

- lavere nettoindtægter fra investeringsejendomme primært som følge af en forøgelse af planlagte direkte omkostninger (kr. 3,7 mio.)
- lavere nettofinansieringsindtægter primært fra obligationer (kr. 1,4 mio.)
- lavere kursavancer på pantebreve (kr. 1,2 mio.)

Basisindtjening er positivt påvirket af:

- lavere nettotab på pantebreve (kr. 1,3 mio.).
- Koncernens resultat før skat for delåret er et overskud på kr. 22,5 mio. (kr. 19,3 mio.).

Resultatet er positivt påvirket med kr. 3,6 mio., der primært hidrører fra positive dagsværdireguleringer fra renteswaps m.v., der ikke indgår i basisindtjeningen.

- Indre værdi pr. cirkulerende aktie andrager kr. 348,85 (kr. 349,34). Den indre værdi pr. cirkulerende aktie er væsentlig påvirket af udbytteudlodningen på kr. 25 mio. i januar 2017, svarende til 25 kr. pr. aktie.

Forventet basisindtjening 2016/17:

- For regnskabsåret 2016/17 opjusteres basisindtjeningen med kr. 1,0 mio., hvorefter der på nuværende tidspunkt forventes en basisindtjening i niveauet kr. 25,0 mio. i forhold til kr. 24,0 mio. i selskabsmeddelelse af 29. maj 2017.

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 21. august 2017 påvirke årets resultat før skat positivt med kr. 5,6 mio. Beløbet er fordelt med kr. 3,6 mio. i regnskabsårets 1. til 3. kvartal og kr. 2,0 mio. i perioden 1. juli til 21. august 2017.

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

Med venlig hilsen
Investeringselskabet Luxor A/S

Jannik Rolf Larsen
direktør

Meddelelse nr. 7 af 30. august 2017
Delårsrapport for 1. oktober 2016 til 30. juni 2017

Indholdsfortegnelse

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

Investeringselskabet Luxor A/S er et selskab, der foretager anlægsinvesteringer for egen- og fremmedkapital. Selskabets hovedaktiviteter er fordelt på rentebærende fordringer 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 - JUNI

<u>Millioner kroner</u>	<u>2016/17</u> <u>delår</u>	<u>2015/16</u> <u>delår</u>	<u>2014/15</u> <u>delår</u>	<u>2015/16</u> <u>hele året</u>
<u>Hovedtal</u>				
Indtægter	55,9	48,6	44,1	67,7
Bruttoindtjening	41,3	52,7	52,6	69,9
Resultat før skat	22,5	19,3	5,8	29,1
Periodens resultat	17,5	15,0	4,5	22,1
Basisindtjening.....	18,9	24,3	17,5	31,1
Aktiver	842,0	901,1	944,4	868,6
Egenkapital.....	348,8	349,3	367,2	356,4
Investering i materielle anlægsaktiver	0,0	0,4	0,1	0,4
Resultat til analyseformål:				
Periodens resultat (efter skat).....	<u>17,5</u>	<u>15,0</u>	<u>4,5</u>	<u>22,1</u>
<u>Nøgletal</u>				
<u>Værdier pr. 100 kr. aktie</u>				
Indtjening pr. aktie (kroner) (EPS)	17,49	15,04	4,46	22,06
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kroner)..	348,85	349,34	367,24	356,35
Egenkapitalforrentning i procent p.a.....	6,62	5,70	1,53	6,21
Egenkapitalandel i procent.....	41,43	38,77	38,89	41,03
<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	333	310	261	310
Højeste	420	360	362	360
Ultimo	400	316	318	334
Omsætning på fondsbørsen, stk.	11.886	12.970	27.760	16.011
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.

DELÅRSRAPPORTBasisindtjening og resultat.

Koncernens basisindtjening for 1. til 3. kvartal udgør kr. 18,9 mio. (kr. 24,3 mio.).

Koncernens basisindtjening er negativt påvirket af en forøgelse af planlagte direkte omkostninger for investeringsejendomme med kr. 3,1 mio. samt lavere huslejeindtægter med kr. 0,6 mio., lavere nettofinansieringsindtægter med kr. 1,4 mio., der primært er som følge af en mindre beholdning af obligationer, lavere kursavancer på pantebreve med kr. 1,2 mio. samt positivt påvirket af lavere nettotab på pantebreve med kr. 1,3 mio.

Basisindtjeningen er opgjort som delårets resultat før skat reguleret for dagsværdireguleringer på værdipapirer, gæld, samt valutakursbevægelser og realiserede tab på værdipapirer.

Koncernens resultat før skat udgør kr. 22,5 mio. (kr. 19,3 mio.). Resultatet er positivt påvirket med kr. 3,6 mio., der fordeles med kr. 4,9 mio. fra positive dagsværdireguleringer fra renteswaps, kr. -1,5 mio. fra øvrige dagsværdireguleringer m.v. der ikke indgår i basisindtjeningen, samt kr. 0,2 mio. fra netto negative dagsværdireguleringer og realiserede avancer fra obligationer inklusiv af-dækning af valuta.

Efter indregning af skat på kr. 5,0 mio. (kr. 4,3 mio.), er delårets resultat efter skat på kr. 17,5 mio. (kr. 15,0 mio.).

Forretningsområder.

Koncernens balance, der i forhold til samme tidspunkt sidste år er formindsket fra kr. 901,1 mio. til kr. 842,0 mio., indeholder følgende forretningsområder:

	2016/17	2015/16
	<u>mio. kr.</u>	<u>mio. kr.</u>
Pantebreve.....	603,6	556,6
Obligationer	16,3	91,2
Aktier	<u>1,3</u>	<u>1,7</u>
Værdipapirer i alt	621,2	649,5
Investeringsejendomme	<u>182,3</u>	<u>180,5</u>
I alt.....	<u>803,5</u>	<u>830,0</u>

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

Pantebreve.

Dagsværdi af koncernens pantebrevsbeholdning udgør kr. 603,6 mio. (kr. 556,6 mio.) og den nominelle værdi udgør kr. 680,7 mio. (kr. 631,3 mio.).

Det samlede afkast af pantebrevsbeholdningen for delåret er følgende:

	2016/17 <u>mio. kr.</u>	2015/16 <u>mio. kr.</u>
Renteindtægter	34,9	33,4
Kursavancer	4,5	5,7
Regulering til dagsværdi	<u>-0,3</u>	<u>-0,4</u>
Bruttoafkast.....	39,1	38,7
Realiserede og urealiserede tab på pantebreve, indgået på tidligere afskrevne fordringer, samt gevinst ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg.....	<u>-4,5</u>	<u>-5,8</u>
	<u>34,6</u>	<u>32,9</u>

Fastforrentede pantebreve nom. kr. 445,8 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% - 9,0% p.a.). Fastforrentede pantebreve nom. kr. 38,6 mio. og nom. kr. 196,3 mio. cibor pantebreve måles til dagsværdi på grundlag af pantebrevens kostpris. Ved værdiansættelse af pantebrevsporteføljen til dagsværdi er der fratrukket regulering for kreditrisiko.

Koncernens beholdning af pantebreve har en gennemsnitlig dagsværdi pr. pantebrev på tkr. 279,1 (tkr. 277,3).

Nettotab/gevinster og direkte omkostninger udgør kr. -4,5 mio. (kr. -5,8 mio.), hvilket er lavere end forudsat, idet indgået på tidligere afskrevne fordringer 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. 6,1 mio. (kr. 7,4 mio.), inklusiv regulering til imødegåelse af kreditrisiko på pantebreve, ejendomme overtaget med henblik på videresalg og tilgodehavende pantebrevsydelser.
- indgået på tidligere afskrevne fordringer med kr. 4,0 mio. (kr. 2,7 mio.).

Den samlede regulering til dagsværdi for kreditrisiko på pantebreve udgør kr. 16,9 mio. (kr. 16,5 mio.), hvilket svarer til 2,7% (2,9%) af beholdningen.

Koncernen har, jævnfør selskabsmeddelelse nr. 6 af 14. juni 2017, erhvervet en portefølje af pantebreve og fordringer for kr. 52,8 mio. fra et selskab ejet af Investeringsselskabet Luxor A/S' hovedaktionær.

Prisfastsættelsen af disse pantebreve og fordringer er sket på baggrund af vurderinger foretaget af uvildige vurderingsmænd.

Koncernen forventer i indeværende regnskabsår en forøgelse af pantebrevsbeholdningen.

Obligationer.

Dagsværdi af koncernens obligationsbeholdning udgør kr. 16,3 mio. (kr. 91,2 mio.). Hvilket er i overensstemmelse med det tidligere meddelte om en planlagt reduktion af obligationsbeholdningen.

Det samlede afkast af obligationsbeholdningen for delåret er følgende:

	2016/17 mio. kr.	2015/16 mio. kr.
Renteindtægter	2,3	7,3
Realiserede obligationsavancer (inkl. valuta)	5,0	-7,7
Regulering til dagsværdi	-2,8	14,0
Valutaswaps	-0,5	-0,9
Kurstab/gevinst på udlandslån m.v. netto	-1,5 0,2	-2,0 3,4
Afkast efter valutaafdækning	2,5	10,7

I den realiserede obligationsavance indgår en realiseret valutakursavance på kr. 8,2 mio. (kr. 9,8 mio.) ligesom der i regulering til dagsværdi indgår et urealiseret valutakurstab på kr. 6,4 mio. (kr. -7,5 mio.).

Obligationensbeholdningen, der er i USD, er i hovedsagen valutamæssigt afdækket med valutaswaps.

Pr. 30. juni 2017 indeholder obligationsbeholdningen, med en restløbetid frem til 2020, en samlet negativ dagsværdiregulering og forventede indfrielsesavancer på op til ca. kr. 10 mio. ekskl. valuta under forudsætning af, at obligationsbeholdningen indfries eller afstås til kurs pari/anslåede indfrielseskurser.

Siden afslutningen af regnskabsperioden og frem til 21. august 2017 har koncernen haft en positiv dagsværdiregulering på obligationer på kr. 0,1 mio. samt en realiseret avance på kr. 0 mio. I førnævnte dagsværdiregulering indgår et valutakurstab på kr. 0,5 mio.

I løbet af regnskabsåret forventes en yderligere reduktion i koncernens obligationsbeholdning.

Aktier

Dagsværdi af koncernens aktiebeholdning udgør kr. 1,3 mio. (kr. 1,7 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.

Investeringsjendomme.

Koncernens balance indeholder 5 (5) investeringsejendomme med en dagsværdi på kr. 182,3 mio. (kr. 180,5 mio.).

Det samlede afkast på investeringsejendomme for delåret er følgende:

	<u>2016/17</u> <u>mio. kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>mio. kr.</u>
Husleje.....	9,9	10,5
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	<u>6,6</u>	<u>3,5</u>
	<u>3,3</u>	<u>7,0</u>

Forøgelsen i direkte omkostninger med kr. 3,1 mio. skyldes primært afholdte omkostninger til en række planlagte igangværende vedligeholdelsesprojekter.

Ejendom overtaget med henblik på videresalg.

Ejendom til beboelse overtaget med henblik på videresalg udgør kr. 2,9 mio. (kr. 10,0 mio., 3 ejendomme), ejendommen er overtaget til sikring af koncernens udlån.

Delårets tab ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg andrager kr. 1,8 mio. (kr. -0,1 mio.). Hensættelse til tab og tilbageførte hensættelser til tab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg udgør kr. 4,6 mio. (kr. -0,5 mio.).

Finansiering og gæld.

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter andrager kr. 344,8 mio. (kr. 435,7 mio.). Gælden er efter omlægning via matchende terminsforretninger fordelt som følger:

<u>Valuta</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
DKK	94,68%	81,31%
USD.....	4,91%	16,82%
NOK	<u>0,41%</u>	<u>1,87%</u>
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

En andel af lån i DKK er omlagt til USD og NOK med valutaswaps til afdækning af aktiver i USD og NOK. Virkningen heraf er indeholdt i ovenstående valutafordeling.

Delårets dagsværdiregulering af lån i udenlandsk valuta udgør kr. -1,5 mio. (kr. -2,0 mio.).

Koncernen har i regnskabsårets tredje kvartal fastlåst renten for i alt kr. 100 mio. med en resterende varighed på op til 10 år via renteswaps.

Selskabet har herefter fastlåst renten på i alt kr. 250,0 mio. (kr. 150,0 mio.) via renteswaps i DKK med en restvarighed på op til ca. 10 år.

Delårets regulering til dagsværdi af renteswaps er positiv med kr. 3,1 mio. (kr. -5,6 mio.). Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med kreditinstitutter er negativ med kr. 4,3 mio. Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Delårets nettobevægelse hidrørende fra valutakursreguleringer af udlandslån, terminsforretninger, værdipapirer m.v. er negativ med kr. 0,2 mio. (kr. -0,6 mio.) som følge af kursbevægelser i USD og justering af dagsværdireguleringer. Valutaswaps anvendes med henblik på at afdække aktiver i fremmed valuta.

Under hensyntagen til at en andel af koncernens aktiver er placeret i udenlandsk valuta, kan det oplyses, at koncernens samlede valutaeksponering på aktiver og passiver procentuelt andrager følgende:

<u>Valuta</u>	<u>30. juni 2017</u>		<u>30. juni 2016</u>	
	<u>Aktiver</u>	<u>Passiver</u>	<u>Aktiver</u>	<u>Passiver</u>
DKK	97,84%	97,83%	89,44%	91,17%
NOK	0,16%	0,17%	1,08%	0,90%
USD	<u>2,00%</u>	<u>2,00%</u>	<u>9,48%</u>	<u>7,93%</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 positiv med kr. 1,6 mio. (kr. -2,2 mio.) som følge af renteforskydninger. Beløbet udlignes ved løbende dagsværdireguleringer over lånenes/kontraktens restløbetid.

Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med realkreditinstitutter er negativ med kr. 5,5 mio. Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer.

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter pr. 30. juni 2017 og 30. juni 2016.

<u>Mio. kr.</u>	<u>Stigning i parameter</u>	<u>2016/17 Dagsværdi</u>	<u>2016/17 Ændring af værdi</u>	<u>2015/16 Dagsværdi</u>	<u>2015/16 Ændring af værdi</u>
Pantebreve	1% effektiv rente	603,6	23,4	556,6	21,1
Obligationer	1% effektiv rente	16,3	0,3	91,2	2,5
Aktier	10% kursændring	1,3	0,1	1,7	0,2
Investeringsjendomme	0,5% afkastkrav	182,3	11,8	180,5	11,3
Lån i fremmed valuta	kursændring *	0,0	0,0	73,7	7,4
Værdipapirer i fremmed valuta	10% i kursændring	17,6	1,8	92,9	9,3

* kursændring 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 2016/17 opjusteres basisindtjeningen med kr. 1,0 mio., hvorefter der på nuværende tidspunkt forventes en basisindtjening i niveauet kr. 25,0 mio. i forhold til kr. 24,0 mio. i selskabsmeddelelse af 29. maj 2017.

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 21. august 2017 påvirke årets resultat før skat positivt med kr. 5,6 mio. Beløbet fordeles med kr. 3,6 mio. i regnskabsårets 1. til 3. kvartal og kr. 2,0 mio. i perioden 1. juli til 21. august 2017.

De omtalte forventninger til fremtiden, herunder forventningerne til basisindtjening, dagsværdiregulering samt konstaterede tab og avancer på værdipapirer, er forbundet med risici og usikkerheder 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 det forudsatte.

Regnskabsgrundlag.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2015/2016, 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 2016 - 30. juni 2017 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. 30. juni 2017 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober 2016 - 30. juni 2017.

Delårsrapporten er ikke revideret af selskabets revisor.

København, den 30. august 2017

Direktion:

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse:

Steffen Heegaard

Casper Moltke
Formand

Michael Hedegaard Lyng

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2016 - 30. JUNI 2017

		K O N C E R N				
	Note	1/4 - 30/6 2017 tkr.	1/4 - 30/6 2016 tkr.	1/10 2016 - 30/6 2017 tkr.	1/10 2015 - 30/6 2016 tkr.	1/10 2015 - 30/9 2016 tkr.
Indtægter						
Finansieringsindtægter	1	15.468	17.772	46.083	38.098	53.767
Huslejeindtægter.....		<u>2.987</u>	<u>3.453</u>	<u>9.853</u>	<u>10.482</u>	<u>13.950</u>
Indtægter i alt		18.455	21.225	55.936	48.580	67.717
Nettotab/gevinst og direkte omkostninger						
Direkte omkostninger, ejendomme	2	-1.296	-1.548	-4.462	-5.791	-7.610
		<u>2.594</u>	<u>1.227</u>	<u>6.643</u>	<u>3.525</u>	<u>4.786</u>
		14.565	18.450	44.831	39.264	55.321
Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver.....						
Regulering til dagsværdi investeringsejendomme	3	-9.541	16.805	-3.530	13.426	16.678
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.121</u>
Bruttoindtjening i alt.....		5.024	35.255	41.301	52.690	69.878
Finansieringsomkostninger.....						
	4	<u>2.423</u>	<u>8.464</u>	<u>7.585</u>	<u>21.748</u>	<u>26.042</u>
		2.601	26.791	33.716	30.942	43.836
Andre eksterne omkostninger.....						
Andre indtægter og omkostninger		937	848	2.930	3.391	4.101
Personaleomkostninger.....	5	2.459	2.476	8.002	7.893	10.306
Afskrivninger.....		<u>106</u>	<u>138</u>	<u>315</u>	<u>330</u>	<u>434</u>
		3.502	3.462	11.247	11.614	14.765
Resultat før skat.....		-901	23.329	22.469	19.328	29.071
Skat af periodens resultat.....	6	<u>-187</u>	<u>5.169</u>	<u>4.975</u>	<u>4.285</u>	<u>7.012</u>
PERIODENS RESULTAT		<u>-714</u>	<u>18.160</u>	<u>17.494</u>	<u>15.043</u>	<u>22.059</u>
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr.						
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr. (udvandet værdi).....		-0,7	18,2	17,5	15,0	22,1
		-0,7	18,2	17,5	15,0	22,1

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

AKTIVER

	K O N C E R N		
	30/6 2017 tkr.	30/6 2016 tkr.	30/9 2016 tkr.
Anlægsaktiver			
Domicilejendomme	11.036	11.224	11.177
Driftsmateriel og inventar.....	915	1.105	1.047
Materielle anlægsaktiver	11.951	12.329	12.224
Investeringsejendomme	182.300	180.500	182.300
Igangværende ombygning	2.020	2.373	0
Investeringsejendomme	184.320	182.873	182.300
Værdipapirer.....	621.236	649.511	634.614
Finansielle anlægsaktiver	621.236	649.511	634.614
Udsendt skat	3.142	8.828	6.954
Langfristede aktiver	820.649	853.541	836.092
Ejendom overtaget med henblik på videresalg ...	2.879	10.046	8.714
Andre tilgodehavender	15.616	21.559	21.554
Terminsforsretninger, valutaswaps	307	79	99
Periodeafgrænsningsposter.....	109	111	499
Tilgodehavender	16.032	21.749	22.152
Likvide beholdninger	2.420	15.806	1.642
Kortfristede aktiver	21.331	47.601	32.508
AKTIVER	841.980	901.142	868.600

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

PASSIVER

	K O N C E R N		
	30/6 2017 tkr.	30/6 2016 tkr.	30/9 2016 tkr.
Aktiekapital	100.000	100.000	100.000
Foreslået udbytte	0	0	25.000
Overført overskud.....	248.845	249.335	231.351
Egenkapital	348.845	349.335	356.351
Realkreditinstitutter	69.943	75.476	74.374
Terminsforetninger, renteswaps	9.762	15.024	14.633
Langfristede forpligtelser	79.705	90.500	89.007
Realkreditinstitutter	5.722	4.587	4.588
Kreditinstitutter.....	344.800	435.695	396.442
Deposita	2.667	2.947	2.997
Selskabsskat.....	2.630	644	1.496
Anden gæld.....	55.704	16.570	17.115
Terminsforetninger og valutaswaps	0	171	0
Periodeafgrænsningsposter.....	1.907	693	604
Kortfristede forpligtelser	413.430	461.307	423.242
Forpligtelser	493.135	551.807	512.249
PASSIVER	841.980	901.142	868.600

EGENKAPITALOPGØRELSE
Koncern

	Akte- kapital A-aktier tkr.	Akte- kapital B-aktier tkr.	Overført overskud tkr.	Foreslået udbytte tkr.	I alt tkr.
Egenkapital A- & B-aktier					
1. oktober 2015	17.500	82.500	234.292	20.000	354.292
Udbetalt udbytte	0	0	0	-20.000	-20.000
Periodens resultat (totalindkomst)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15.043</u>	<u>0</u>	<u>15.043</u>
Egenkapital A- & B-aktier					
30. juni 2016	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>249.335</u>	<u>0</u>	<u>349.335</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
1. oktober 2016	17.500	82.500	231.351	25.000	356.351
Udbetalt udbytte	0	0	0	-25.000	-25.000
Periodens resultat (totalindkomst)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17.494</u>	<u>0</u>	<u>17.494</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
30. juni 2017	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>248.845</u>	<u>0</u>	<u>348.845</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2016 - 30. JUNI 2017

	K O N C E R N	
	2016/17	2015/16
	tkr.	tkr.
Pengestrømme fra driftsaktivitet		
Modtagne pantebrevs- og obligationsrenter	38.181	41.114
Andre finansieringsindbetalinger	-46	-589
Huslejeindbetalinger	9.905	10.906
Renteudbetalinger	-10.876	-12.552
Driftsomkostninger, og øvrige udbetalinger	-20.602	-17.287
Ejendomme overtaget med henblik på videresalg	8.627	1.943
Overskydende aconto skat	-29	102
Pengestrømme fra driftsaktivitet	25.160	23.637
 Pengestrømme fra investeringsaktivitet		
Pantebrevs- og obligationstilgang	-133.630	-102.180
Pantebrevs- og obligationsafgang	144.331	127.515
Deposita, indbetalinger	495	241
Anlægsinvesteringer	-2.062	-2.746
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	9.134	22.830
 Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Afdrag, kreditinstitutter	-53.190	-15.797
Afdrag, realkreditinstitutter	-3.439	-3.397
Låntagning, anden gæld	48.938	0
Udbytte	-25.000	-20.000
Deposita, udbetalinger	-825	-319
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-33.516	-39.513
Nettoforskydning i likviditet	778	6.954
Likvider primo	1.642	8.852
Likvider ultimo	2.420	15.806

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncern

	Pantebreve tkr.	Obligationer tkr.	Aktier tkr.	Investerings- ejendomme tkr.	Øvrige tkr.	I alt tkr.
Koncern 2016/17						
Indtægter (realiserede) ..	39.854	6.797	-568	9.853	0	55.936
Dagsværdiregulering.....	-342	-2.812	-376	0	0	-3.530
Bruttoindtjening.....	35.050	3.985	-944	3.210	0	41.301
Aktiver.....	621.452	17.149	1.361	160.064	41.954	841.980
Anlægsinvesteringer	131.764	1.866	0	2.020	42	135.692
Forpligtelser (segmenter)	394.032	4.902	754	79.071	4.688	483.447

Koncern 2015/16						
Indtægter (realiserede) ..	39.329	-1.231	0	10.482	0	48.580
Dagsværdiregulering.....	-419	14.000	-155	0	0	13.426
Bruttoindtjening.....	33.119	12.769	-155	6.957	0	52.690
Aktiver.....	585.539	93.588	1.658	159.041	61.316	901.142
Anlægsinvesteringer	96.609	5.571	0	2.373	440	104.993
Forpligtelser (segmenter)	397.626	44.885	1.161	85.314	4.914	533.900

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. 16.907 (tkr. 16.466). Der er i regnskabsåret foretaget en positiv regulering til dagsværdi for kreditrisiko for pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. 1.582 (tkr. -2.834). 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:

	Koncern	
	2016/17 tkr.	2015/16 tkr.
Forpligtelser, segmenter.....	483.447	533.900
Anden gæld.....	5.151	16.570
Selskabsskat.....	2.630	644
Periodeafgrænsning	1.907	693
Forpligtelser.....	493.135	551.807

K O N C E R N

	2016/17	2015/16
	tkr.	tkr.

1. Finansieringsindtægter

Pantebreve, renter	34.911	33.362
Obligationer, renter.....	2.295	7.286
	37.206	40.648
Kursavancer, pantebreve	4.503	5.698
Kursavancer, obligationer.....	-3.257	-17.429
Kursavance, aktier	-568	0
Valutaswaps.....	-486	-858
Valutakursreguleringer, værdipapirer.....	8.245	9.770
Andre finansieringsindtægter	440	269
	46.083	38.098

2. Nettotab/gevinst og direkte omkostninger

Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevs- ydelser	12.264	4.115
Regulering til dagsværdi for kreditrisiko, pantebreve og pantebrevs- ydelser	1.582	-2.834
Tab/avance ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg	-1.838	-128
Hensættelse til tab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg	4.630	-505
Indgået på tidligere afskrevne fordringer	3.966	2.693
	-3.924	-4.889
Gebyrer.....	263	706
Inkassoomkostninger	275	196
	-4.462	-5.791

3. Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver

Regulering til dagsværdi, pantebreve	-342	-419
Regulering til dagsværdi, obligationer	-2.812	14.000
Regulering til dagsværdi, aktier.....	-376	-155
	-3.530	13.426

KONCERN

2016/17	2015/16
tkr.	tkr.

4. Finansieringsomkostninger

Kreditinstitutter.....	7.219	9.216
Renteswaps, kreditinstitutter	466	386
Renteswaps kreditinstitutter, regulering til dagsværdi	-3.114	5.616
Kurstab/-gevinst på udlandslån m.v. netto	1.548	1.968
	<u>6.119</u>	<u>17.186</u>
Realkreditinstitutter	1.269	1.371
Renteswaps, realkreditinstitutter	940	928
Realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi	137	961
Renteswaps, realkreditinstitutter regulering til dagsværdi	-1.757	1.287
Andre renteomkostninger	877	15
	<u>7.585</u>	<u>21.748</u>

5. Personaleomkostninger

Bestyrelse, vederlag.....	431	456
Gager og lønninger.....	7.046	6.972
Bidragbaseret pension.....	467	408
Andre omkostninger til social sikring	58	57
Øvrigt personale i alt	<u>7.571</u>	<u>7.437</u>
Personaleomkostninger i alt.....	<u>8.002</u>	<u>7.893</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>11</u>	<u>10</u>

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 ansatte i regnskabsåret i alt tre personer, der har væsentlig indflydelse på moderselskabets risikoprofil, udgør kr. 2,8 mio. (kr. 3,1 mio.).

6. Selskabsskat

Skat af periodens ordinære resultat kan forklares således:

Beregnet skat 22% af periodens resultat før skat.....	4.943	4.252
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.m....	<u>32</u>	<u>33</u>
	<u>4.975</u>	<u>4.285</u>
Effektiv skatteprocent.....	<u>22,14%</u>	<u>22,17%</u>

Note 6 fortsat:

	K O N C E R N	
	2016/17	2015/16
	tkr.	tkr.
Skatteaktiv 1. oktober 2016.....	31.446	36.350
Overført til DI-Ejendoms Invest A/S.....	-350	-244
Overført til Metalvarefabriken Luxor A/S.....	0	-2
Regulering selskabsskat 2015/16.....	360	0
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	-3.621	-3.055
Skatteaktiv 30. juni 2017.....	27.835	33.049
Udskudt skat 1. oktober 2016.....	24.492	24.049
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	201	172
Udskudt skat pr. 30. juni 2017.....	24.693	24.221
Skatteaktiv 30. juni 2017 i alt.....	3.142	8.828

Det udskudte skatteaktiv er indregnet med den skattesats, som forventes at være gældende, når den udskudte skat realiseres. Beregningen er foretaget med 22%. Værdien er fordelt på følgende poster:

Skatteaktiv:

Materielle anlægsaktiver	-24.663	-24.178
Finansielle anlægsaktiver, regulering til dagsværdi for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.m.	339	1.366
Fremførbare skattemæssige underskud	27.466	31.640
Skatteaktiv	3.142	8.828

Skatteaktivet indregnes, i det omfang det forventes at kunne realiseres i form af fremtidige skattemæssige overskud. Det vurderes, at skatteaktivet på kr. 3,1 mio. (kr. 8,8 mio.) vil kunne realiseres inden for en kortere tidshorisont. Udnyttelsen af skatteaktivet er opgjort på baggrund af forventet stabil basisindtjening og indfrielsesavancer på selskabets obligations- og pantebrevsbeholdning.

Det kildeartsbegrænsede tabsfradrag på aktier er ikke indregnet i det skattemæssige underskud. Underskuddet udgør pr. 30. juni 2017 kr. 97,6 mio. (kr. 97,6 mio.) målt på baggrund af en skatteprocent på 22%, udnyttelsen af tabsfradraget er ikke tidsbegrænset.

7. Opgørelse af basisindtjening

Finansieringsindtægter	42.150	46.616
Huslejeindtægter.....	9.853	10.482
Nettotab/gevinst og direkte omkostninger.....	-4.462	-5.791
Direkte omkostninger, ejendomme.....	6.643	3.525
Finansieringsomkostninger.....	10.771	11.916
Andre eksterne omkostninger.....	2.930	3.391
Personaleomkostninger.....	8.002	7.894
Afskrivninger.....	315	330
Basisindtjening.....	18.880	24.251