

# 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. 6, 2017/18**  
side 1 af 22  
dato 27. august 2018  
ref. IK/nn

## Delårsrapport pr. 30. juni 2018

Investeringselskabet Luxor A/S' bestyrelse har dags dato godkendt delårsrapporten pr. 30. juni 2018.

### 3. kvartal 2017/18:

- Basisindtjeningen udgør kr. 9,2 mio. (kr. 5,8 mio.).

Den højere basisindtjening skyldes primært:

- lavere tab og hensættelser på pantebreve (kr. 1,7 mio.)
  - en forøgelse af nettoindtægter fra investeringsejendomme (kr. 1,6 mio.)
  - en forøgelse af netto renteindtægter (kr. 0,7 mio.)
- Koncernens resultat før skat udgør kr. 6,4 mio. (kr. -0,9 mio.).

### Delåret 2017/18:

- Basisindtjeningen for delåret udgør kr. 18,4 mio. (kr. 18,9 mio.).
- Koncernens resultat før skat for delåret er et overskud på kr. 15,8 mio. (kr. 22,5 mio.).

For delåret er resultat før skat negativt påvirket af reguleringer til dagsværdi og tab fra obligationer og aktier samt renteswaps med kr. 2,6 mio., tilsvarende var resultat før skat for delåret 2016/17 positivt påvirket med kr. 3,6 mio. Korrigeres for nævnte poster udgør resultat før skat kr. 18,4 mio. for delåret 2017/18 mod kr. 18,9 mio. for delåret 2016/17.

### Forventet basisindtjening 2017/18:

- For regnskabsåret 2017/18 forventes en basisindtjening på niveau med regnskabsåret 2016/17 (kr. 24,9 mio.), hvilket er i overensstemmelse med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 5, 2017/18 af 28. maj 2018.

Regulering til dagsværdi for obligationer, valuta og renteswaps m.v. indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 16. august 2018 påvirke årets resultat før skat negativt med kr. 2,1 mio. Beløbet er fordelt med kr. -2,6 mio. for delåret og kr. 0,5 mio. i perioden 1. juli - 16. august 2018.

Eventuelle henvendelser vedrørende delårsrapporten kan rettes til direktør Jannik Rolf Larsen (tlf. nr. 33325015).

Meddelelse nr. 6 af 27. august 2018  
Delårsrapport for 1. oktober 2017 til 30. juni 2018

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 - 22

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>2017/18</u> <u>delår</u>	<u>2016/17</u> <u>delår</u>	<u>2015/16</u> <u>delår</u>	<u>2016/17</u> <u>hele året</u>
<u>Hovedtal</u>				
Indtægter .....	48,4	48,5	57,1	63,7
Bruttoindtjening .....	41,6	40,5	52,0	54,5
Resultat før skat .....	15,8	22,5	19,3	27,4
Periodens resultat .....	12,3	17,5	15,0	20,9
Basisindtjening.....	18,4	18,9	24,3	24,9
Aktiver .....	863,6	842,0	901,1	846,8
Egenkapital.....	342,6	348,8	349,3	352,3
Investering i materielle anlægsaktiver .....	0,3	0,0	0,4	0,1
Resultat til analyseformål: Periodens resultat (efter skat).....	<u>12,3</u>	<u>17,5</u>	<u>15,0</u>	<u>20,9</u>
<u>Nøgletal</u>				
<u>Værdier pr. 100 kr. aktie</u>				
Indtjening pr. aktie (kroner) (EPS) .....	12,31	17,49	15,04	20,90
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kroner)..	342,56	348,85	349,34	352,25
Egenkapitalforrentning i procent p.a.....	4,72	6,62	5,70	5,90
Egenkapitalandel i procent.....	39,67	41,43	38,77	41,60
<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 .....	414	333	310	333
Højeste .....	460	420	360	440
Ultimo .....	401	400	316	408
Omsætning på fondsbørsen, stk. ....	11.361	11.886	12.970	14.695
Noteret på fondsbørsen, stk.....	825.000	825.000	825.000	825.000

Nøgletallene er beregnet efter finansanalytikerforeningens ”Recommendations & Ratios januar 2018”.  
Resultat og udvandet resultat pr. aktie er i overensstemmelse med IAS 33.

## DELÅRSRAPPORT

### Basisindtjening og resultat

Koncernens basisindtjening for delåret udgør kr. 18,4 mio. (kr. 18,9 mio.).

Basisindtjeningen er opgjort som delårets resultat før skat reguleret for regulering til dagsværdi på værdipapirer, gæld, renteswaps samt valutakursbevægelser.

Koncernens resultat før skat for delåret udgør kr. 15,8 mio. (kr. 22,5 mio.).

Delårets resultat før skat er ud over basisindtjeningen negativt påvirket med kr. 2,6 mio., der fordeles med reguleringer til dagsværdi og tab fra obligationer og aktier inklusiv afdækning af valuta med kr. 1,2 mio. samt regulering til dagsværdi fra renteswaps og realkreditinstitutter med kr. 1,4 mio.

Tilsvarende var resultat før skat for delåret 2016/17 positivt påvirket med kr. 3,6 mio. fra reguleringer til dagsværdi og tab fra obligationer og aktier samt renteswaps. Korrigeres for de nævnte poster udgør resultat før skat for delåret 2017/18 kr. 18,4 mio., tilsvarende udgør resultat før skat for delåret 2016/17 kr. 18,9 mio.

Efter indregning af skat kr. 3,5 mio. (kr. 5,0 mio.), er delårets resultat efter skat på kr. 12,3 mio. (kr. 17,5 mio.).

### Forretningsområder

Koncernens balance, der i forhold til samme tidspunkt sidste år er forøget fra kr. 842,0 mio. til kr. 863,6 mio., indeholder følgende forretningsområder:

	<u>2017/18</u> <u>mio. kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>mio. kr.</u>
Pantebreve.....	645,1	603,6
Obligationer .....	1,2	16,3
Aktier .....	<u>0,9</u>	<u>1,3</u>
Værdipapirer i alt .....	647,2	621,2
Investeringsejendomme .....	<u>185,7</u>	<u>182,3</u>
I alt .....	<u>832,9</u>	<u>803,5</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. 645,1 mio. (kr. 603,6 mio.) og den nominelle værdi udgør kr. 716,5 mio. (kr. 680,7 mio.).

Afkast for pantebrevsbeholdningen for delåret er følgende:

	2017/18 <u>mio. kr.</u>	2016/17 <u>mio. kr.</u>
Renteindtægter .....	38,0	34,9
Kursavancer .....	4,8	4,5
Regulering til dagsværdi .....	<u>-0,3</u>	<u>-0,3</u>
Bruttoafkast.....	42,5	39,1
Direkte omkostninger, pantebreve .....	1,5	1,4
Realiserede og urealiserede tab på pantebreve, indgået på tidligere afskrevne fordringer, samt gevinst ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg.....	<u>-4,7</u>	<u>-3,9</u>
	<u>36,3</u>	<u>33,8</u>

Fastforrentede pantebreve nom. kr. 477,9 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. 41,0 mio. og nom. kr. 197,6 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. 294,7 (tkr. 279,1).

Nettotab/gevinster pantebreve udgør kr. -4,7 mio. (kr. -3,9 mio.), hvilket er lavere end det forudsatte.

I nettotab/gevinst pantebreve er der indregnet:

- konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med kr. 9,7 mio. (kr. 7,9 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. 5,0 mio. (kr. 4,0 mio.).

Den samlede regulering til dagsværdi for kreditrisiko på pantebreve udgør kr. 17,9 mio. (kr. 16,9 mio.), hvilket svarer til 2,7% (2,7%) af beholdningen.

Koncernen forventer i indeværende regnskabsår en mindre forøgelse af pantebrevsbeholdningen.

## Obligationer

Dagsværdi af koncernens obligation i Seadrill Ltd. (nom. USD 1,8 mio.) udgør kr. 1,2 mio.

Afkast for obligationsbeholdningen for delåret er følgende:

	<u>2017/18</u> <u>mio. kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>mio. kr.</u>
Renteindtægter .....	0,2	2,3
Realiserede obligationsavancer (inkl. valuta)	-6,9	5,0
Regulering til dagsværdi .....	6,4	-2,8
Valutaswaps .....	0,0	-0,5
Kurstab/gevinst på udlandslån m.v. netto ....	<u>0,0</u> <u>-0,5</u>	<u>-1,5</u> <u>0,2</u>
Afkast efter valutaafdækning .....	<u>-0,3</u>	<u>2,5</u>

I det realiserede obligationstab kr. 6,9 mio. (kr. 5,0 mio.) indgår et realiseret valutakurstab på kr. 0,3 mio. (kr. 8,2 mio.) ligesom der i regulering til dagsværdi indgår et urealiseret valutakurstab på kr. 0,0 mio. (kr. -6,4 mio.).

Obligationen er i USD, og er i hovedsagen valutamæssigt afdækket med en valutaswap.

Seadrill Ltd. har i perioden efter 30. juni 2018 gennemført en rekonstruktion og Luxor har i forbindelse hermed modtaget noterede aktier i selskabet samt tegnet nyudstedte obligationer.

Siden afslutningen af regnskabsperioden og frem til 16. august 2018 har koncernen haft en negativ regulering til dagsværdi på obligationer med kr. 1,1 mio. som følge af rekonstruktionen.

## Aktier

Dagsværdi af koncernens aktiebeholdning udgør kr. 0,9 mio. (kr. 1,3 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.

Aktierne, der er i NOK, er i hovedsagen valutamæssigt afdækket med valutaswaps.

Siden afslutningen af regnskabsperioden og frem til 16. august 2018 har koncernen haft en positiv regulering til dagsværdi på aktier med kr. 1,0 mio. som følge af rekonstruktionen af Seadrill Ltd.

## Valutaswaps

Koncernen anvender valutaswaps med henblik på at afdække obligationer og aktier i USD og NOK.

Delårets nettobevægelse hidrørende fra valutakursreguleringer af obligationer og aktier samt valuta-swaps er negativ med kr. 0,3 mio. (kr. -0,3 mio.).

## Investeringsejendomme

Koncernens balance indeholder 5 (5) investeringsejendomme med en dagsværdi på kr. 185,7 mio. (kr. 182,3 mio.).

Afkast for investeringsejendomme for delåret er følgende:

	2017/18	2016/17
	<u>mio. kr.</u>	<u>mio. kr.</u>
Huslejeindtægter .....	9,3	9,9
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	<u>5,3</u>	<u>6,6</u>
	<u>4,0</u>	<u>3,3</u>

En væsentlig andel af de afholdte direkte omkostninger er afholdt i forbindelse med genudlejning af et ledigt lejemål.

I de kommende år forventer koncernen en mindre reduktion af ejendomsporteføljen.

## Finansiering og gæld

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter andrager kr. 428,8 mio. (kr. 344,8 mio.), der er optaget i danske kroner.

Selskabet har fastlåst renten på kr. 250 mio. (kr. 250 mio.) via renteswaps i DKK med restvarighed på op til ca. 9,00 år. Delårets regulering til dagsværdi af renteswaps er negativ med kr. 1,9 mio. (kr. 3,1 mio.).

Den samlede regulering til dagsværdi fra renteswaps med kreditinstitutter er negativ med kr. 6,8 mio.

## Realkreditlån investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens gæld til realkreditinstitutter andrager kr. 69,8 mio. (kr. 75,8 mio.).

Regulering til dagsværdi fra realkreditinstitutter er positiv med kr. 0,2 mio. (kr. -0,1 mio.).

Koncernen har fastlåst renten på kr. 37,0 mio. (kr. 40,1 mio.) via renteswaps med en varighed på op til 8,5 år. Delårets regulering til dagsværdi af renteswaps for realkreditlån er positiv med kr. 0,6 mio. (kr. 1,8 mio.).

Den samlede regulering til dagsværdi fra renteswaps med realkreditinstitutter er negativ med kr. 4,8 mio. Beløbet udlignes ved løbende regulering til dagsværdi over kontrakternes løbetid.

### Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter pr. 30. juni 2018 og 30. juni 2017.

<u>Mio. kr.</u>	<u>Stigning i parameter</u>	<u>2017/18 Dagsværdi</u>	<u>2017/18 Ændring af værdi</u>	<u>2016/17 Dagsværdi</u>	<u>2016/17 Ændring af værdi</u>
Pantebreve	1% effektiv rente	645,1	24,6	603,6	23,4
Obligationer	10% kursændring	1,2	0,2	16,3	1,6
Aktier	10% kursændring	0,9	0,1	1,3	0,1
Investerings ejendomme	0,5% afkastkrav	185,7	11,8	182,3	11,8
Værdipapirer i fremmed valuta	10% i kursændring	2,1	0,2	17,6	1,8
Renteswaps	0,5% procent	11,6	9,2	9,8	10,6

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 30. Der henvises til selskabets hjemmeside [www.luxor.dk](http://www.luxor.dk).

### Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning

For regnskabsåret 2017/18 forventes en basisindtjening på niveau med regnskabsåret 2016/17 (kr. 24,9 mio.), hvilket er i overensstemmelse med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 5, 2017/18 af 28. maj 2018.

Regulering til dagsværdi for obligationer, valuta og renteswaps m.v. indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 16. august 2018 påvirke årets resultat før skat negativt med kr. 2,1 mio. Beløbet er fordelt med kr. -2,6 mio. for delåret og kr. 0,5 mio. i perioden 1. juli til 16. august 2018.

De omtalte forventninger til fremtiden, herunder forventningerne til basisindtjening, regulering til dagsværdi 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 2016/17, hvortil der henvises.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den aflagte årsrapport 30. september 2017.

Den valgte præsentation af delårsrapporten pr. 30. juni 2018 er uændret i forhold til sidste år med undtagelse af en reklassifikation af direkte omkostninger vedrørende værdipapirer fra andre eksterne omkostninger til direkte omkostninger værdipapirer. Der er foretaget korrektion af sammenligningstal for 2016/17 således, at direkte omkostninger værdipapirer indregnes med tkr. 1.479, og et tilsvarende beløb er fragået andre eksterne omkostninger.

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 2017 – 30. juni 2018 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 2018 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober 2017 - 30. juni 2018.

Delårsrapporten er ikke revideret af selskabets revisor.

København, den 27. august 2018

Direktion:

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse:

Steffen Heegaard

Casper Moltke  
Formand

Michael Hedegaard Lyng

**TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2017 - 30. JUNI 2018**

		K O N C E R N				
	Note	1/4 - 30/6 2018 tkr.	1/4 - 30/6 2017 tkr.	1/10 2017 - 30/6 2018 tkr.	1/10 2016 - 30/6 2017 tkr.	1/10 2016 - 30/9 2017 tkr.
<b>Indtægter</b>						
Finansieringsindtægter .....	2	15.146	15.468	36.261	46.083	61.849
Nettotab/gevinst, pantebreve .....	3	441	-1.105	-4.725	-3.924	-7.129
Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver .....	4	-817	-9.541	5.877	-3.530	-4.038
		<u>14.770</u>	<u>4.822</u>	<u>37.413</u>	<u>38.629</u>	<u>50.682</u>
Huslejeindtægter .....		3.242	2.987	9.261	9.853	12.860
Andre indtægter .....		604	0	1.756	0	0
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme .....		0	0	0	0	114
		<u>3.846</u>	<u>2.987</u>	<u>11.017</u>	<u>9.853</u>	<u>12.974</u>
<b>Indtægter i alt .....</b>		18.616	7.809	48.430	48.482	63.656
Direkte omkostninger, værdipapirer .....		441	498	1.479	1.352	1.129
Direkte omkostninger, ejendomme .....		<u>1.242</u>	<u>2.594</u>	<u>5.316</u>	<u>6.643</u>	<u>8.025</u>
<b>Bruttoindtjening i alt .....</b>		16.933	4.717	41.635	40.487	54.502
Finansieringsomkostninger .....	5	<u>6.155</u>	<u>2.423</u>	<u>13.065</u>	<u>7.585</u>	<u>12.674</u>
		<u>10.778</u>	<u>2.294</u>	<u>28.570</u>	<u>32.902</u>	<u>41.828</u>
Andre eksterne omkostninger .....		658	630	2.252	2.116	3.384
Andre indtægter .....		0	0	80	0	59
Personaleomkostninger .....	6	3.592	2.459	10.277	8.002	10.568
Afskrivninger .....		<u>103</u>	<u>106</u>	<u>298</u>	<u>315</u>	<u>422</u>
		<u>4.353</u>	<u>3.195</u>	<u>12.747</u>	<u>10.433</u>	<u>14.433</u>
<b>Resultat før skat .....</b>		6.425	-901	15.823	22.469	27.395
Skat af periodens resultat .....	7	<u>1.424</u>	<u>-187</u>	<u>3.513</u>	<u>4.975</u>	<u>6.496</u>
<b>PERIODENS RESULTAT (TOTALINDKOMST) .....</b>		<u>5.001</u>	<u>-714</u>	<u>12.310</u>	<u>17.494</u>	<u>20.899</u>
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr.		5,0	-0,7	12,3	17,5	20,9
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr. (udvandet værdi) .....		5,0	-0,7	12,3	17,5	20,9

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018**

**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>K O N C E R N</u>		
		<u>30/6 2018</u> tkr.	<u>30/6 2017</u> tkr.	<u>30/9 2017</u> tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>				
Domicilejendomme .....		10.879	11.036	11.020
Driftsmateriel og inventar.....		<u>764</u>	<u>915</u>	<u>855</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....		<u>11.643</u>	<u>11.951</u>	<u>11.875</u>
Investeringsejendomme .....		185.692	182.300	184.104
Igangværende ombygning .....		<u>628</u>	<u>2.020</u>	<u>796</u>
<b>Investeringsejendomme</b> .....		<u>186.320</u>	<u>184.320</u>	<u>184.900</u>
Værdipapirer.....	8	<u>647.236</u>	<u>621.236</u>	<u>630.644</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....		<u>647.236</u>	<u>621.236</u>	<u>630.644</u>
Udskudt skat .....	7	<u>0</u>	<u>3.142</u>	<u>2.043</u>
<b>Langfristede aktiver</b> .....		<u>845.199</u>	<u>820.649</u>	<u>829.462</u>
<b>Ejendom overtaget med henblik på videresalg ...</b>		<u>0</u>	<u>2.879</u>	<u>2.828</u>
Andre tilgodehavender .....		9.512	15.616	11.090
Valutaswaps.....		0	307	0
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>187</u>	<u>109</u>	<u>557</u>
<b>Tilgodehavender</b> .....		<u>9.699</u>	<u>16.032</u>	<u>11.647</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....		<u>8.682</u>	<u>2.420</u>	<u>2.845</u>
<b>Kortfristede aktiver</b> .....		<u>18.381</u>	<u>21.331</u>	<u>17.320</u>
<b>AKTIVER</b> .....		<u><b>863.580</b></u>	<u><b>841.980</b></u>	<u><b>846.782</b></u>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018**

**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>K O N C E R N</u>		
		<u>30/6 2018</u> tkr.	<u>30/6 2017</u> tkr.	<u>30/9 2017</u> tkr.
Aktiekapital .....		100.000	100.000	100.000
Foreslået udbytte .....		0	0	22.000
Overført overskud.....		<u>242.560</u>	<u>248.845</u>	<u>230.250</u>
<b>Egenkapital .....</b>		<u>342.560</u>	<u>348.845</u>	<u>352.250</u>
Udskudt skat .....		<u>909</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser.....		<u>909</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Realkreditinstitutter .....	9	62.802	69.943	68.188
Renteswaps.....	11	<u>11.636</u>	<u>9.762</u>	<u>10.341</u>
<b>Langfristede forpligtelser .....</b>		<u>74.438</u>	<u>79.705</u>	<u>78.529</u>
Realkreditinstitutter .....	9	6.900	5.722	6.298
Kreditinstitutter.....	10	428.795	344.800	395.365
Deposita .....		3.158	2.667	2.673
Selskabsskat.....		434	2.630	3.116
Anden gæld.....		4.467	55.704	6.590
Valutaswaps.....	11	120	0	31
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>1.799</u>	<u>1.907</u>	<u>1.930</u>
<b>Kortfristede forpligtelser .....</b>		<u>445.673</u>	<u>413.430</u>	<u>416.003</u>
<b>Forpligtelser .....</b>		<u>521.020</u>	<u>493.135</u>	<u>494.532</u>
<b>PASSIVER .....</b>		<u>863.580</u>	<u>841.980</u>	<u>846.782</u>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**  
**Koncern**

	Akte- kapital A-aktier tkr.	Akte- kapital B-aktier tkr.	Overført overskud tkr.	Foreslået udbytte tkr.	I alt tkr.
<b>Egenkapital A- og B-aktier</b>					
<b>1. oktober 2016</b> .....	<b>17.500</b>	<b>82.500</b>	<b>231.351</b>	<b>25.000</b>	<b>356.351</b>
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>
<b>Egenkapital A- og B-aktier</b>					
<b>30. juni 2017</b> .....	<u><b>17.500</b></u>	<u><b>82.500</b></u>	<u><b>248.845</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>348.845</b></u>
<b>Egenkapital A- og B-aktier</b>					
<b>1. oktober 2017</b> .....	<b>17.500</b>	<b>82.500</b>	<b>230.250</b>	<b>22.000</b>	<b>352.250</b>
Udbetalt udbytte .....	0	0	0	-22.000	-22.000
Periodens resultat (totalindkomst) .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.310</u>	<u>0</u>	<u>12.310</u>
<b>Egenkapital A- og B-aktier</b>					
<b>30. juni 2018</b> .....	<u><b>17.500</b></u>	<u><b>82.500</b></u>	<u><b>242.560</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>342.560</b></u>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2017 - 30. JUNI 2018**

	K O N C E R N	
	2017/18	2016/17
	tkr.	tkr.
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		
Modtagne pantebrevs- og obligationsrenter .....	38.201	38.181
Andre finansieringsindbetalinger .....	261	-46
Andre indtægter .....	1.756	0
Huslejeindbetalinger .....	9.879	9.905
Renteudbetalinger .....	-12.166	-10.876
Driftsomkostninger og øvrige udbetalinger .....	-19.934	-20.602
Ejendomme overtaget med henblik på videresalg .....	2.526	8.627
Selskabsskat .....	-3.243	-29
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet .....</b>	<b>17.280</b>	<b>25.160</b>
 <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		
Pantebrevstilgang .....	-122.645	-133.630
Pantebrevs- og obligationsafgang .....	105.335	144.331
Deposita, indbetalinger .....	556	495
Anlægsinvesteringer .....	-1.487	-2.062
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet .....</b>	<b>-18.241</b>	<b>9.134</b>
 <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		
Låntagning, kreditinstitutter .....	33.460	-4.252
Afdrag, realkreditinstitutter .....	-4.591	-3.439
Udbytte .....	-22.000	-25.000
Deposita, udbetalinger .....	-71	-825
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet .....</b>	<b>6.798</b>	<b>-33.516</b>
Nettoforskydning i likviditet .....	5.837	778
Likvider primo .....	2.845	1.642
<b>Likvider ultimo .....</b>	<b>8.682</b>	<b>2.420</b>

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncern

	Pantebreve tkr.	Obligationer tkr.	Aktier tkr.	Investerings- ejendomme tkr.	Øvrige tkr.	I alt tkr.
<b>Koncern 2017/18</b>						
Indtægter (realiserede) ..	43.079	-6.709	-109	9.261	1.756	47.278
Dagsværdiregulering.....	-288	6.403	-238	0	0	5.877
Bruttoindtjening.....	36.587	-306	-347	3.945	1.756	41.635
Aktiver.....	653.685	1.208	911	186.414	21.362	863.580
Anlægsinvesteringer .....	122.645	0	0	1.588	310	124.543
Forpligtelser (segmenter)	435.002	69	656	95.877	-17.284	514.320

<b>Koncern 2016/17</b>						
Indtægter (realiserede) ..	39.854	6.797	-568	9.853	0	55.936
Dagsværdiregulering.....	-342	-2.812	-376	0	0	-3.530
Bruttoindtjening.....	34.236	3.985	-944	3.210	0	40.487
Aktiver.....	621.452	17.149	1.361	160.064	41.954	841.980
Anlægsinvesteringer .....	131.764	1.866	0	0	42	133.672
Forpligtelser (segmenter)	394.032	4.902	754	79.071	4.688	483.447

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

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

Segmentet pantebreve indeholder regulering til dagsværdi for kreditrisiko med tkr. 17.888 (tkr. 16.907). Der er i regnskabsåret foretaget en negativ regulering til dagsværdi for kreditrisiko for pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. 1.449 (tkr. 1.582). Negativ 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. Posten er specificeret i note 4.

Forpligtelser i segmentoplysningerne kan afstemmes til koncerntotalerne således:

	Koncern	
	2017/18 tkr.	2016/17 tkr.
Forpligtelser, segmenter.....	514.320	483.447
Anden gæld.....	4.467	5.151
Selskabsskat.....	434	2.630
Periodeafgrænsning .....	1.799	1.907
Forpligtelser.....	<u>521.020</u>	<u>493.135</u>



KONCERN

	2017/18 tkr.	2016/17 tkr.
<b>1. Opgørelse af basisindtjening</b>		
Finansieringsindtægter .....	43.270	42.150
Huslejeindtægter .....	9.261	9.853
Andre indtægter .....	1.756	0
Nettotab/gevinst, pantebreve .....	-4.725	-3.924
Direkte omkostninger, værdipapirer .....	1.479	1.352
Direkte omkostninger, ejendomme .....	5.316	6.643
Finansieringsomkostninger .....	11.647	10.771
Andre eksterne omkostninger .....	2.172	2.116
Personaleomkostninger .....	10.277	8.002
Afskrivninger .....	298	315
<b>Basisindtjening</b> .....	<b>18.373</b>	<b>18.880</b>
<b>2. Finansieringsindtægter</b>		
Pantebreve, renter .....	37.969	34.911
Obligationer, renter .....	191	2.295
	38.160	37.206
Kursavancer, pantebreve .....	4.849	4.503
Kursavancer, obligationer .....	-6.636	-3.257
Kursavance, aktier .....	-79	-568
Valutaswaps .....	-1	-486
Valutakursreguleringer, værdipapirer .....	-293	8.245
Andre finansieringsindtægter .....	261	440
	36.261	46.083
<b>3. Nettotab/gevinst og direkte omkostninger</b>		
Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser .....	10.885	12.264
Regulering til dagsværdi for kreditrisiko, pantebreve og pantebrevsydelser .....	1.449	1.582
Tab/avance vedr. ejendomme overtaget med henblik på videresalg .....	-4	-1.838
Omkostninger vedr. salg af nødlidende panter .....	498	0
Hensættelse til tab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg .....	200	4.630
	-9.738	-7.890
Indgået på tidligere afskrevne fordringer .....	5.013	3.966
	-4.725	-3.924
<b>4. Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver</b>		
Regulering til dagsværdi, pantebreve .....	-288	-342
Regulering til dagsværdi, obligationer .....	6.403	-2.812
Regulering til dagsværdi, aktier .....	-238	-376
	5.877	-3.530

KONCERN

	2017/18 tkr.	2016/17 tkr.
<b>5. Finansieringsomkostninger</b>		
Kreditinstitutter.....	8.128	7.219
Renteswaps, kreditinstitutter .....	1.849	466
Renteswaps kreditinstitutter, regulering til dagsværdi .....	1.865	-3.114
Kurstab/-gevinst på udlandslån m.v. netto .....	<u>-30</u>	<u>1.548</u>
	11.812	6.119
Realkreditinstitutter .....	1.070	1.269
Renteswaps, realkreditinstitutter .....	947	940
Realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi .....	-196	137
Renteswaps, realkreditinstitutter regulering til dagsværdi .....	-570	-1.757
Andre renteomkostninger .....	<u>2</u>	<u>877</u>
	<u>13.065</u>	<u>7.585</u>

**6. Personaleomkostninger**

Bestyrelse, vederlag.....	<u>458</u>	<u>431</u>
Gager og lønninger .....	9.099	7.046
Bidragbaseret pension .....	657	467
Andre omkostninger til social sikring .....	<u>63</u>	<u>58</u>
Øvrigt personale i alt .....	<u>9.819</u>	<u>7.571</u>
Personaleomkostninger i alt.....	<u>10.277</u>	<u>8.002</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	<u>13</u>	<u>11</u>

Forøgelsen i koncernens personaleomkostninger skyldes primært, at der pr. 1. oktober 2017 er indgået aftale om administration af pantebreve og fordringer for tredjemand samt øget fokus på afskrevne fordringer.

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 to personer), der har væsentlig indflydelse på moderselskabets risikoprofil, udgør kr. 2,6 mio. (kr. 2,8 mio.).

**7. Selskabsskat**

Skat af periodens ordinære resultat kan forklares således:

Beregnet skat 22% af periodens resultat før skat.....	3.481	4.943
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.m....	<u>32</u>	<u>32</u>
	<u>3.513</u>	<u>4.975</u>
Effektiv skatteprocent.....	<u>22,20%</u>	<u>22,14%</u>

Note 7 fortsat:

	K O N C E R N	
	2017/18 tkr.	2016/17 tkr.
Skatteaktiv 1. oktober.....	27.242	31.446
Overført til DI-Ejendoms Invest A/S.....	-597	-350
Regulering selskabsskat.....	0	360
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	<u>-2.153</u>	<u>-3.621</u>
Skatteaktiv 30. juni.....	<u>24.492</u>	<u>27.835</u>
Udskudt skat 1. oktober.....	25.199	24.492
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	<u>202</u>	<u>201</u>
Udskudt skat pr. 30. juni.....	<u>25.401</u>	<u>24.693</u>
Udskudt skat 30. juni i alt.....	<u>-909</u>	<u>3.142</u>
Specifikation skatteaktiv:		
Investeringsjendomme.....	-25.377	-24.663
Finansielle anlægsaktiver, regulering til dagsværdi for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.m. ....	281	339
Fremførbare skattemæssige underskud .....	<u>24.187</u>	<u>27.466</u>
Udskudt skat .....	<u>-909</u>	<u>3.142</u>

Det udskudte skatteaktiv er indregnet med den skattesats, som forventes at være gældende, når den udskudte skat realiseres. Beregningen er foretaget med 22%. Skatteaktivet indregnes, i det omfang det forventes at kunne realiseres i form af fremtidige skattemæssige overskud.

Det kildeartsbegrænsede tabsfradrag på aktier er ikke indregnet i det skattemæssige underskud. Underskuddet udgør pr. 30. juni 2018 kr. 97,6 mio. (kr. 97,6 mio.) målt på baggrund af en skatteprocent på 22%, udnyttelsen af tabsfradraget er ikke tidsbegrænset.

8. Værdipapirer

Beholdningen af værdipapirer i moderselskab og koncern specificeres pr. 30. juni 2018 som følger:

	Pante- breve	Obliga- tioner	Aktier	I alt
Samlet kostpris .....	657.543	9.794	1.612	668.949
Regulering til dagsværdi.....	5.462	-8.586	-701	-3.825
Regulering til dagsværdi, kreditrisiko .....	<u>-17.888</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-17.888</u>
Dagsværdi.....	<u>645.117</u>	<u>1.208</u>	<u>911</u>	<u>647.236</u>

**Note 8 fortsat**

	K O N C E R N	
	2017/18	2016/17
	tkr.	tkr.
Pantebreve antal stk.....	2.250	2.223
Pantebreve fordelt på nominel værdi:		
Fastforrentede pantebreve:		
Målt til dagsværdi på grundlag af en gennemsnitlig effektiv rente på 8,5% p.a. (8,5% p.a.) .....	477.928	445.819
Målt til dagsværdi målt på grundlag af pantebrevenes kostpris .....	40.982	38.595
Fastforrentede pantebreve i alt .....	518.910	484.414
Cibor pantebreve, målt til dagsværdi på grundlag af pantebrevenes kostpris .....	197.585	196.268
	716.495	680.682

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

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. 71.378 (tkr. 77.048), heraf vedrører tkr. 17.888 (tkr. 16.907) regulering til dagsværdi for kreditrisiko.

Regnskabsperiodens regulering til dagsværdi for kreditrisiko til imødegåelse af tab på nødlidende pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser er negativ med tkr. 1.449 (tkr. 1.582) og er indregnet i resultatopgørelsen under posten nettotab/gevinst, pantebreve, jf. note 3.

**9. Realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom:

Kontantlånsrestgæld .....	68.808	74.554
Dagsværdi af obligationsrestgæld .....	69.849	75.828
Værdiansættelse af gæld til realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme værdiansat til dagsværdi .....	65.243	70.977
Domicilejendom værdiansat til amortiseret kostpris .....	4.459	4.688
	69.702	75.665

**10. Kreditinstitutter**

Dagsværdi af lån, kreditinstitutter .....	428.795	344.800
---	---------	---------

## 11. Valuta- og renteswaps

Koncernen har indgået valutasikringsaftaler, der ikke kan indregnes som regnskabsmæssig sikring. Valutaswaps netto kr. 4,1 mio. (kr. 18,3 mio.) til afdækning af værdipapirer i udenlandsk valuta specificeres således:

Valutaswaps	Rest- løbetid	Kontrakt- mæssig værdi pr. valuta i tusinder	Sikringsværdi tkr.	Værdi- regulering i resultat- opgørelsen tkr.
Koncern				
30. juni 2018				
Valutaswap	DKK/USD 0-180 dage	500	3.196	-105
Valutaswap	DKK/NOK 0-180 dage	1.200	<u>940</u>	<u>-15</u>
			<u>4.136</u>	<u>-120</u>

Koncernen har indgået renteswaps til afdækning af renterisici på variabelt forrentede realkreditlån med en kontraktmæssig værdi på nom. kr. 37,0 mio. (kr. 40,1 mio.) og lån fra kreditinstitutter med en kontraktmæssig værdi på kr. 250,0 mio. (kr. 250,0 mio.). De indgåede renteswaps kan ikke indregnes som regnskabsmæssig sikring.

Renteswaps, realkreditinstitutter	Kontrakt- mæssig værdi pr. valuta i mio.	Rest løbetid	Dagsværdi tkr.	Værdi- regulering i resultat- opgørelsen tkr.
Koncern				
30. juni 2018				
Renteswaps cibor 6 måneder	DKK 21,6 mio.	31.12.2027	-4.233	486
Renteswaps cibor 3 måneder	DKK 15,4 mio.	31.12.2024	<u>-591</u>	<u>84</u>
			<u>-4.824</u>	<u>570</u>

### Renteswaps, lån kreditinstitutter

Koncern				
30. juni 2018				
Renteswap	DKK 25 mio.	13.03.2019	-372	337
Renteswap (lukket)	DKK 25 mio.	17.04.2020	0	339
Renteswap	DKK 25 mio.	03.07.2020	-689	-84
Renteswap	DKK 50 mio.	09.07.2022	-2.282	-399
Renteswap	DKK 25 mio.	29.07.2025	-1.644	-408
Renteswap	DKK 25 mio.	26.06.2025	-245	-175
Renteswap	DKK 25 mio.	26.06.2026	-274	-223
Renteswap	DKK 50 mio.	26.06.2027	-598	-544
Renteswap	DKK 25 mio.	25.01.2028	<u>-708</u>	<u>-708</u>
			<u>-6.812</u>	<u>-1.865</u>

**12. Finansiell gearing**

	Koncern	
	2017/18	2016/17
	tkr.	tkr.
Koncernens finansielle gearing opgøres således:		
Kreditinstitutter.....	428.795	344.800
Realkreditinstitutter .....	69.702	75.665
Anden gæld.....	4.467	55.704
Selskabsskat.....	434	2.630
Likvider .....	-8.682	-2.420
	494.716	476.379
Egenkapital .....	342.560	348.845
Finansiell gearing .....	1,44	1,37