

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, 2018/19
side 1 af 20
dato 29. august 2019
ref. IK

Delårsrapport pr. 30. juni 2019

Investeringselskabet Luxor A/S' bestyrelse har dags dato godkendt delårsrapporten pr. 30. juni 2019.

3. kvartal 2018/19:

- Basisindtjeningen udgør kr. 6,5 mio. (kr. 9,2 mio.). Den lavere basisindtjening skyldes primært afholdte omkostninger til ombygning i forbindelse med udlejning af ledige lejemål.
- Koncernens resultat før skat udgør kr. 7,5 mio. (kr. 6,4 mio.)

Kvartalets resultatet før skat er kr. 1,0 mio. højere end basisindtjeningen primært som følge af:

- regulering til dagsværdi af pantebreve med kr. 6,6 mio. primært som følge af en justering af den effektive rente fra 8,5% til 8,25%
- regulering til dagsværdi af renteswaps og realkreditlån med kr. -4,8 mio.
- regulering til dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -0,6 mio.

Delåret 2018/19:

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

Delårets resultatet før skat er kr. 6,5 mio. lavere end basisindtjeningen primært som følge af:

- regulering til dagsværdi af pantebreve med kr. 6,8 mio. primært som følge af en justering af den effektive rente fra 8,5% til 8,25%
- regulering til dagsværdi af renteswaps og realkreditlån med kr. -12,3 mio.
- regulering til dagsværdi af investeringsejendomme med kr. -0,6 mio.

Forventet basisindtjening 2018/19:

- For regnskabsåret 2018/19 forventes på indeværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 28 mio., hvilket er i overensstemmelse med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 5, 2018/19 af 27. maj 2019.
- Dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 21. august 2019 påvirke årets resultat før skat med kr. -10,6 mio. Beløbet er fordelt med kr. -6,5 mio. for delåret og kr. -4,1 mio. i perioden 1. juli - 21. august 2019.

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

Meddelelse nr. 6 af 29. august 2019
Delårsrapport for 1. oktober 2018 til 30. juni 2019

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Koncernens hoved- og nøgletal.....	3
Delårsrapport.....	4 - 7
Ledelsespåtegning.....	8
Totalindkomst for koncernen.....	9
Koncernbalance.....	10 - 11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Pengestrømsopgørelse.....	13
Segmentoplysninger.....	14 - 15
Væsentlige noter.....	15 - 20

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

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

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

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 en hel eller delvis konvertering af en erhvervsobligation.

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

OKTOBER - JUNI

<u>Millioner kroner</u>	<u>2018/19</u> <u>delår</u>	<u>2017/18</u> <u>delår</u>	<u>2016/17</u> <u>delår</u>	<u>2017/18</u> <u>hele året</u>
<u>Hovedtal</u>				
Indtægter.....	63,2	48,4	48,5	69,3
Bruttoindtjening.....	53,3	41,6	40,5	61,6
Resultat før skat.....	15,9	15,8	22,5	29,6
Periodens resultat.....	12,3	12,3	17,5	23,3
Basisindtjening.....	22,4	18,4	18,9	27,1
Aktiver.....	923,4	863,6	842,0	867,1
Egenkapital.....	342,9	342,6	348,8	353,6
Investering i materielle anlægsaktiver.....	0,0	0,3	0,0	0,3
Resultat til analyseformål: Periodens resultat (efter skat).....	<u>12,3</u>	<u>12,3</u>	<u>17,5</u>	<u>23,3</u>
<u>Nøgletal</u>				
<u>Værdier pr. 100 kr. aktie</u>				
Indtjening pr. aktie (kroner) (EPS).....	12,29	12,31	17,49	23,32
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kroner).....	342,86	342,56	348,85	353,57
Egenkapitalforrentning i procent p.a.	4,71	4,72	6,62	6,61
Egenkapitalandel i procent.....	37,13	39,67	41,43	40,77
<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.....	402	414	333	405
Højeste.....	555	460	420	460
Ultimo.....	406	401	400	426
Omsætning på fondsbørsen, stk.....	10.290	11.361	11.886	13.249
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.

Periodens basisindtjening og resultat

Koncernens basisindtjening for delåret udgør kr. 22,4 mio. (kr. 18,4 mio.).

Basisindtjeningen er opgjort som delårets resultat før skat reguleret for dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver.

Koncernens resultat før skat for delåret udgør kr. 15,9 mio. (kr. 15,8 mio.)

Delårets resultat før skat er kr. 6,5 mio. lavere end basisindtjeningen primært som følge af regulering til dagsværdi af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter kr. -12,3 mio. og regulering til dagsværdi af aktiver kr. 5,8 mio.

Tilsvarende var delårets resultat før skat for 2017/18 kr. 2,6 mio. lavere end basisindtjeningen primært som følge af regulering til dagsværdi af aktiver, renteswaps og gæld til realkreditinstitutter.

Indregnes delårets skat på kr. 3,6 mio. (kr. 3,5 mio.), er delårets resultat efter skat kr. 12,3 mio. (kr. 12,3 mio.).

Forretningsområder

Koncernens balance, der i forhold til samme tidspunkt sidste år er forøget fra kr. 863,6 mio. til kr. 923,4 mio., indeholder følgende forretningsområder:

	2018/19 <u>mio. kr.</u>	2017/18 <u>mio. kr.</u>
Pantebreve	684,6	645,1
Obligationer	0,0	1,2
Aktier	<u>0,6</u>	<u>0,9</u>
Værdipapirer i alt.....	685,2	647,2
Investerings ejendomme	<u>190,6</u>	<u>185,7</u>
I alt.....	<u>875,8</u>	<u>832,9</u>

Pantebreve

Dagsværdi af koncernens pantebrevsbeholdning udgør kr. 684,6 mio. (kr. 645,1 mio.), og den nominelle værdi udgør kr. 736,2 mio. (kr. 716,5 mio.).

Dagsværdien af koncernens pantebrevsbeholdning er fordelt med kr. 514,2 mio. (kr. 474,5 mio.) i fastforrentede pantebreve og kr. 170,4 mio. (kr. 170,6 mio.) i variabelt forrentede cibor pantebreve.

Afkast af pantebrevsbeholdningen for regnskabsåret er som følger:

	2018/19 mio. kr.	2017/18 mio. kr.
Renteindtægter	40,1	38,0
Kursavancer	5,8	4,8
Regulering til dagsværdi	6,8	-0,3
	52,7	42,5
Direkte omkostninger pantebreve	1,4	1,5
Realiserede tab på pantebreve, regulering til dagsværdi for kreditrisiko samt omkostninger ved salg af nødlidende panter.....	-6,1	-9,7
Indgået på tidligere afskrevne fordringer.....	5,3	5,0
	50,5	36,3

Fastforrentede pantebreve nom. kr. 510,9 mio. (kr. 477,9 mio.) måles i balancen til dagsværdi på grundlag af en effektiv rente på 8,25% p.a. (8,5% p.a.). Den samlede effekt ved ændring af den effektive rente er ca. kr. 6,6 mio., der er indregnet i posten regulering til dagsværdi af pantebreve. Justering af den effektive rente skyldes en prismæssig styrkelse i pantebrevsmarkedet, som følge af de generelt faldende renter.

Fastforrentede pantebreve nom. kr. 33,6 mio. (41,0 mio.) og nom. kr. 191,7 mio. (kr. 197,6 mio.) cibor pantebreve måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til pantebrevenes kostpris. Ved værdiansættelsen af pantebrevsporteføljen til dagsværdi er der fratrukket regulering for kreditrisiko.

Koncernens beholdning af pantebreve har en gennemsnitlig dagsværdi pr. pantebrev på tkr. 298,5 (tkr. 294,7).

Nettotab/gevinst pantebreve udgør kr. -0,8 mio. (kr. -4,7 mio.), hvilket er lavere end det forudsatte.

I nettotab/gevinst pantebreve er der indregnet:

- konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med kr. -6,1 mio. (kr. -9,7 mio.), inklusiv regulering til imødegåelse af kreditrisiko på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser samt omkostninger ved salg af nødlidende panter.
- indgået på tidligere afskrevne fordringer med kr. 5,3 mio. (kr. 5,0 mio.).

Den samlede regulering til dagsværdi for kreditrisiko på pantebreve udgør kr. 13,0 mio. (kr. 17,9 mio.), hvilket svarer til 1,9% (2,7%) af beholdningen.

Koncernen forventer i indeværende regnskabsår en mindre forøgelse af pantebrevsbeholdningen.

Investeringsejendomme

Koncernens balance indeholder 5 (5) investeringsejendomme med en dagsværdi på kr. 190,6 mio. (kr. 185,7 mio.).

Afkast for investeringsejendomme for delåret er følgende:

	2018/19 <u>mio. kr.</u>	2017/18 <u>mio. kr.</u>
Huslejeindtægter.....	10,2	9,3
Direkte omkostninger, investeringsejendomme .	<u>8,6</u>	<u>5,3</u>
	<u>1,6</u>	<u>4,0</u>

Om koncernens samlede ejendomsportefølje, der udgør ca. 34.085 m², kan oplyses, at udlejningsprocenten pr. 1. juli 2019 udgør 91,6% i forhold til 79,7% pr. 30. september 2018.

I forbindelse med udlejningerne er der foretaget væsentlig ombygning og renovering af de udlejede m² svarende til ca. kr. 3,6 mio.

Finansiering og gæld

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter andrager kr. 442,5 mio. (kr. 428,8 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. 9,75 år. Delårets regulering til dagsværdi af renteswaps er kr. -11,5 mio. (kr. -1,9 mio.) som følge af fallende renter.

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af renterisiko på basisindtjeningen. Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med kreditinstitutter er kr. -16,5 mio. (kr. -6,8 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Realkreditlån investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens gæld til realkreditinstitutter andrager kr. 84,5 mio. (kr. 69,8 mio.).

Koncernen har fastlåst renten på kr. 32,9 mio. (kr. 37,0 mio.) via renteswaps med en varighed på op til 7,5 år. Delårets regulering til dagsværdi fra realkreditinstitutter er kr. -0,4 mio. (kr. 0,6 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af variabelt forrentede realkreditlån. Den samlede regulering til dagsværdi fra renteswaps med realkreditinstitutter er kr. -4,8 mio. (kr. -4,8). Beløbet udlignes ved løbende regulering til dagsværdi over kontraktens løbetid.

Koncernen har i delåret optaget kr. 22 mio. i realkreditlån. Lånene er optaget som kontantlån udstedt på basis af 1,5%’s obligationer med udløb i år 2040.

I perioden efter kvartalsafslutningen er der optaget yderligere kr. 12 mio. i realkreditlån. Lånene er optaget som kontantlån udstedt på basis af 1,5%’s obligationer med udløb i år 2040.

Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter pr. 30. juni 2019 og 30. juni 2018.

<u>Mio. kr.</u>	<u>Stigning i parameter</u>	<u>2018/19 Dagsværdi</u>	<u>2018/19 Ændring af værdi</u>	<u>2017/18 Dagsværdi</u>	<u>2017/18 Ændring af værdi</u>
Pantebreve	1% effektiv rente	684,6	26,5	645,1	24,6
Obligationer	10% kursændring	0,0	0,0	1,2	0,2
Aktier	10% kursændring	0,6	0,1	0,9	0,1
Investeringsjendomme	0,5% afkastkrav	190,6	12,3	185,7	11,8
Værdipapirer i fremmed valuta	10% kursændring	0,6	0,1	2,1	0,2
Renteswaps	0,5% renteændring	21,3	9,1	11,6	9,2

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 31. Der henvises til selskabets hjemmeside www.luxor.dk.

Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning

For regnskabsåret 2018/19 forventes på indeværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 28 mio., hvilket er i overensstemmelse med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 5, 2018/19 af 27. maj 2019.

Dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 21. august 2019 påvirke årets resultat før skat med kr. -10,6 mio. Beløbet er fordelt med kr. -6,5 mio. for delåret og kr. -4,1 mio. i perioden 1. juli - 21. august 2019.

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

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

Regnskabsgrundlag

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2017/18, hvortil der henvises.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den aflagte årsrapport pr. 30. september 2018 med undtagelse af måling af finansielle forpligtelser, hvor dagsværdien som følge af ændringer i koncernens egen kreditrisiko indregnes i anden totalindkomst.

Den valgte præsentation af delårsrapporten pr. 30. juni 2019 er uændret i forhold til sidste år.

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 2018 – 30. juni 2019 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 2019 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober 2018 - 30. juni 2019.

Delårsrapporten er ikke revideret af selskabets revisor.

København, den 29. august 2019

Direktion:

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse:

Steffen Heegaard

Casper Moltke
Formand

Michael Hedegaard Lyng

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2018 - 30. JUNI 2019

		K O N C E R N				
	Note	1/4 - 30/6 2019 tkr.	1/4 - 30/6 2018 tkr.	1/10 2018 - 30/6 2019 tkr.	1/10 2017 - 30/6 2018 tkr.	1/10 2017 - 30/9 2018 tkr.
Finansieringsindtægter	2	15.586	15.146	46.249	36.261	44.358
Nettotab/gevinst, pantebreve	3	-365	441	-857	-4.725	-5.927
Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver	4	6.509	-817	6.406	5.877	14.694
		<u>21.730</u>	<u>14.770</u>	<u>51.798</u>	<u>37.413</u>	<u>53.125</u>
Huslejeindtægter		3.719	3.242	10.216	9.261	12.549
Andre indtægter		547	604	1.802	1.756	2.373
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme		-581	0	-581	0	1.256
		<u>3.685</u>	<u>3.846</u>	<u>11.437</u>	<u>11.017</u>	<u>16.178</u>
Indtægter i alt		25.415	18.616	63.235	48.430	69.303
Direkte omkostninger, værdipapirer		540	441	1.361	1.479	1.931
Direkte omkostninger, ejendomme		<u>4.368</u>	<u>1.242</u>	<u>8.598</u>	<u>5.316</u>	<u>5.768</u>
Bruttoindtjening i alt		20.507	16.933	53.276	41.635	61.604
Finansieringsomkostninger	5	<u>9.036</u>	<u>6.155</u>	<u>24.330</u>	<u>13.065</u>	<u>15.386</u>
		<u>11.471</u>	<u>10.778</u>	<u>28.946</u>	<u>28.570</u>	<u>46.218</u>
Andre eksterne omkostninger		707	658	2.636	2.252	2.916
Andre indtægter		0	0	0	80	78
Personaleomkostninger	6	3.131	3.592	10.066	10.277	13.336
Afskrivninger		<u>102</u>	<u>103</u>	<u>308</u>	<u>298</u>	<u>401</u>
		<u>3.940</u>	<u>4.353</u>	<u>13.010</u>	<u>12.747</u>	<u>16.575</u>
Resultat før skat		7.531	6.425	15.936	15.823	29.643
Skat af periodens resultat	7	<u>1.796</u>	<u>1.424</u>	<u>3.646</u>	<u>3.513</u>	<u>6.326</u>
PERIODENS RESULTAT (TOTALINDKOMST)		<u>5.735</u>	<u>5.001</u>	<u>12.290</u>	<u>12.310</u>	<u>23.317</u>
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr.		5,7	5,0	12,3	12,3	23,3
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr. (udvandet værdi)		5,7	5,0	12,3	12,3	23,3

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

AKTIVER

	<u>Note</u>	K O N C E R N		
		30/6 2019 tkr.	30/6 2018 tkr.	30/9 2018 tkr.
Anlægsaktiver				
Domicilejendomme		10.690	10.879	10.831
Driftsmateriel og inventar.....		542	764	709
Materielle anlægsaktiver		11.232	11.643	11.540
Investeringsejendomme		190.600	185.692	187.886
Igangværende ombygning		0	628	1.614
Investeringsejendomme		190.600	186.320	189.500
Værdipapirer.....	8	685.165	647.236	646.054
Finansielle anlægsaktiver		685.165	647.236	646.054
Langfristede aktiver		886.997	845.199	847.094
Andre tilgodehavender		7.434	9.512	8.917
Periodeafgrænsningsposter.....		566	187	588
Tilgodehavender		8.000	9.699	9.505
Likvide beholdninger		28.432	8.682	10.535
Kortfristede aktiver		36.432	18.381	20.040
AKTIVER		923.429	863.580	867.134

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>K O N C E R N</u>		
		<u>30/6 2019</u> tkr.	<u>30/6 2018</u> tkr.	<u>30/9 2018</u> tkr.
Aktiekapital		100.000	100.000	100.000
Foreslået udbytte		0	0	23.000
Overført overskud.....		<u>242.857</u>	<u>242.560</u>	<u>230.567</u>
Egenkapital		<u>342.857</u>	<u>342.560</u>	<u>353.567</u>
Udskudt skat	7	<u>5.700</u>	<u>909</u>	<u>2.682</u>
Hensatte forpligtelser		<u>5.700</u>	<u>909</u>	<u>2.682</u>
Realkreditinstitutter	9	76.371	62.802	60.983
Renteswaps	11	<u>21.310</u>	<u>11.636</u>	<u>9.086</u>
Langfristede forpligtelser		<u>97.681</u>	<u>74.438</u>	<u>70.069</u>
Realkreditinstitutter	9	7.906	6.900	6.915
Kreditinstitutter.....	10	442.457	428.795	422.679
Deposita.....		4.322	3.158	3.153
Selskabsskat.....		358	434	1.476
Anden gæld.....		21.521	4.467	4.517
Renteswaps		0	120	398
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>627</u>	<u>1.799</u>	<u>1.678</u>
Kortfristede forpligtelser		<u>477.191</u>	<u>445.673</u>	<u>440.816</u>
Forpligtelser		<u>580.572</u>	<u>521.020</u>	<u>513.567</u>
PASSIVER		<u>923.429</u>	<u>863.580</u>	<u>867.134</u>

Note 12 Finansiell gearing

EGENKAPITALOPGØRELSE
Koncern

	Aktie- kapital A-aktier tkr.	Aktie- kapital B-aktier tkr.	Overført overskud tkr.	Foreslået udbytte tkr.	I alt tkr.
Egenkapital A- og B-aktier					
1. oktober 2017	17.500	82.500	230.250	22.000	352.250
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>
Egenkapital A- og B-aktier					
30. juni 2018	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>242.560</u>	<u>0</u>	<u>342.560</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
1. oktober 2018	17.500	82.500	230.567	23.000	353.567
Udbetalt udbytte	0	0	0	-23.000	-23.000
Periodens resultat (totalindkomst)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.290</u>	<u>0</u>	<u>12.290</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
30. juni 2019	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>242.857</u>	<u>0</u>	<u>342.857</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2018 - 30. JUNI 2019

	K O N C E R N	
	2018/19 tkr.	2017/18 tkr.
Pengestrømme fra driftsaktivitet		
Modtagne pantebrevsrenter	40.033	38.201
Andre finansieringsindbetalinger	314	261
Andre indtægter	1.802	1.756
Huslejeindbetalinger	10.503	9.879
Renteudbetalinger	-12.117	-12.166
Driftsomkostninger og øvrige udbetalinger	-21.422	-19.934
Omkostninger ved salg af nødlidende panter	-201	2.526
Selskabsskat	-1.746	-3.243
Pengestrømme fra driftsaktivitet	17.166	17.280
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		
Pantebrevstilgang	-120.874	-122.645
Pantebrevs- og aktieafgang	91.919	105.335
Deposita, indbetalinger	1.208	556
Anlægsinvesteringer	-1.681	-1.487
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-29.428	-18.241
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Låntagning, kreditinstitutter	36.938	33.460
Låntagning, realkreditinstitutter	21.980	0
Afdrag, realkreditinstitutter	-5.720	-4.591
Udbytte	-23.000	-22.000
Deposita, udbetalinger	-39	-71
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	30.159	6.798
Nettoforskydning i likviditet	17.897	5.837
Likvider primo	10.535	2.845
Likvider ultimo	28.432	8.682

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncern

	Pantebreve tkr.	Obligationer tkr.	Aktier tkr.	Investerings- ejendomme tkr.	Øvrige tkr.	I alt tkr.
Koncern 2018/19						
Indtægter (realiserede) ..	46.146	40	63	10.216	1.802	58.267
Dagsværdiregulering.....	6.755	0	-349	-581	0	5.825
Bruttoindtjening.....	50.683	40	-286	1.037	1.802	53.276
Aktiver	690.812	0	603	191.061	40.953	923.429
Anlægsinvesteringer	120.874	0	0	1.681	0	122.555
Forpligtelser (segmenter)	458.589	0	389	111.496	-12.408	558.066

Koncern 2017/18						
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

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. 13.038 (tkr. 17.888). Der er i regnskabsperioden foretaget en positiv regulering til dagsværdi for kreditrisiko for pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. 5.947 (tkr. 1.449) jf. note 3. Regulering til dagsværdi for kreditrisiko foretages for pantebreve på baggrund af et individuelt skøn, og for tilgodehavende pantebrevsydelser dels som en sumhensættelse og dels på baggrund af et individuelt skøn.

Bruttoindtjeningen for alle segmenter indeholder posten regulering til dagsværdi, der ikke er en kontant indtægt/omkostning. Posten er specificeret i note 4.

Bruttoindtjening i segmentoplysningerne kan afstemmes til koncernens delårsresultat før skat således:

	Koncern	
	2018/19 tkr.	2017/18 tkr.
Bruttoindtjening	53.276	41.635
Finansieringsomkostninger.....	24.330	13.065
Andre eksterne omkostninger	2.636	2.252
Andre indtægter	0	80
Personaleomkostninger.....	10.066	10.277
Afskrivninger.....	308	298
Resultat før skat.....	15.936	15.823

Forpligtelser i segmentoplysningerne kan afstemmes til koncerntotalerne således:

	Koncern	
	2018/19	2017/18
	tkr.	tkr.
Forpligtelser, segmenter.....	558.066	514.320
Anden gæld.....	21.521	4.467
Rente- og valutaswaps	358	434
Periodeafgrænsning	627	1.799
Forpligtelser.....	580.572	521.020

	K O N C E R N	
	2018/19	2017/18
	tkr.	tkr.
1. Opgørelse af basisindtjening		
Finansieringsindtægter	46.186	43.270
Huslejeindtægter.....	10.216	9.261
Andre indtægter.....	1.802	1.756
Nettotab/gevinst, pantebreve	-857	-4.725
Direkte omkostninger, værdipapirer.....	1.361	1.479
Direkte omkostninger, ejendomme.....	8.598	5.316
Finansieringsomkostninger.....	12.005	11.647
Andre eksterne omkostninger.....	2.636	2.172
Personaleomkostninger.....	10.066	10.277
Afskrivninger.....	309	298
Basisindtjening.....	22.372	18.373
 2. Finansieringsindtægter		
Pantebreve, renter.....	40.060	37.969
Obligationer, renter.....	40	191
	40.100	38.160
 Kursavancer, pantebreve	5.774	4.849
Kursavancer, obligationer.....	0	-6.636
Kursavance, aktier	62	-79
Valutaswaps.....	1	-1
Valutakursreguleringer, værdipapirer.....	0	-293
Andre finansieringsindtægter	312	261
	46.249	36.261

K O N C E R N

	2018/19 tkr.	2017/18 tkr.
--	-----------------	-----------------

3. Nettotab/gevinst, pantebreve

Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser	11.863	10.885
Regulering til dagsværdi for kreditrisiko, pantebreve og pantebrevsydelser	5.947	1.449
Tab/avance ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg.....	0	-4
Omkostninger ved salg af nødlidende panter	201	498
Hensættelse til tab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg	0	200
	-6.117	-9.738
Indgået på tidligere afskrevne fordringer	5.260	5.013
	-857	-4.725

4. Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver

Regulering til dagsværdi, pantebreve	6.755	-288
Regulering til dagsværdi, obligationer	0	6.403
Regulering til dagsværdi, aktier.....	-349	-238
	6.406	5.877

5. Finansieringsomkostninger

Kreditinstitutter.....	8.035	8.128
Renteswaps, kreditinstitutter	1.846	1.849
Renteswaps kreditinstitutter, regulering til dagsværdi	11.509	1.865
Kurstab/-gevinst på udlandslån m.v. netto	0	-30
	21.390	11.812
Realkreditinstitutter	1.259	1.070
Renteswaps, realkreditinstitutter	865	947
Realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi	187	-196
Renteswaps, realkreditinstitutter regulering til dagsværdi	361	-570
Omkostninger ved optagelse af gæld til realkreditinstitutter.....	268	0
Andre renteomkostninger	0	2
	24.330	13.065

6. Personaleomkostninger

Bestyrelse, vederlag.....	458	458
Gager og lønninger	8.812	9.099
Bidragbaseret pension	728	657
Andre omkostninger til social sikring	68	63
Øvrigt personale i alt	9.608	9.819
Personaleomkostninger i alt.....	10.066	10.277
Gennemsnitligt antal medarbejdere	13	13

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. 3,0 mio. (kr. 2,6 mio.).

	K O N C E R N	
	2018/19 tkr.	2017/18 tkr.
7. Selskabsskat		
Skat af periodens ordinære resultat kan forklares således:		
Beregnet skat 22% af periodens resultat før skat.....	3.506	3.481
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.m....	140	32
	3.646	3.513
Effektiv skatteprocent.....	22,88%	22,20%
Skatteaktiv 1. oktober 2018.....	22.911	27.242
Overført til DI-Ejendoms Invest A/S.....	-311	-597
Regulering af udskudt skat	12	0
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	-2.388	-2.153
Skatteaktiv 30. juni 2019.....	20.224	24.492
Udskudt skat 1. oktober 2018.....	25.593	25.199
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	331	202
Udskudt skat 30. juni 2019.....	25.924	25.401
Udskudt skat i alt 30. juni 2019.....	-5.700	-909
Værdien af den udskudte skat fordeles således:		
Investeringsjendomme	-25.890	-25.377
Finansielle anlægsaktiver, regulering til dagsværdi for realkreditinsti- tutter og kreditinstitutter m.m.	350	281
Fremførbare skattemæssige underskud	19.840	24.187
Udskudt skat	-5.700	-909

Udskudt skat beregnes med en skattesats på 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 2019 kr. 97,5 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

8. Værdipapirer

	<u>2018/19</u> tkr.	<u>2017/18</u> tkr.
Pantebreve antal stk.....	<u>2.337</u>	<u>2.250</u>
Pantebreve fordelt på nominal værdi:		
Fastforrentede pantebreve:		
Målt til dagsværdi på grundlag af en gennemsnitlig effektiv rente på 8,25% p.a. (8,5% p.a.)	510.859	477.928
Målt til dagsværdi der i al væsentlighed svarer til pantebrevenes kostpris	<u>33.598</u>	<u>40.982</u>
Fastforrentede pantebreve i alt	544.457	518.910
Cibor pantebreve, målt til dagsværdi på grundlag af pantebrevenes kostpris	<u>191.790</u>	<u>197.585</u>
	<u>736.247</u>	<u>716.495</u>

Beholdningen af værdipapirer i moderselskab og koncern specificeres pr. 30. juni 2019 som følger:

	<u>Pantebreve</u>	<u>Aktier</u>	<u>I alt</u>
Samlet kostpris	685.196	1.609	686.805
Regulering til dagsværdi.....	12.404	-1.006	11.398
Regulering til dagsværdi, kreditrisiko	<u>-13.038</u>	<u>0</u>	<u>-13.038</u>
Dagsværdi.....	<u>684.562</u>	<u>603</u>	<u>685.165</u>

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 nominal værdi er tkr. 51.685 (tkr. 71.378), heraf vedrører tkr. 13.038 (tkr. 17.888) regulering til dagsværdi for kreditrisiko.

K O N C E R N

	<u>2018/19</u> tkr.	<u>2017/18</u> tkr.
9. Realkreditinstitutter		
Kontantlånsrestgæld	<u>83.347</u>	<u>68.808</u>
Dagsværdi af obligationsrestgæld	<u>84.514</u>	<u>69.849</u>
Værdiansættelse af gæld til realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme, dagsværdi.....	76.838	65.243
Domicilejendom, amortiseret kostpris.....	<u>7.439</u>	<u>4.459</u>
	<u>84.277</u>	<u>69.702</u>

K O N C E R N

<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
tkr.	tkr.

10. Kreditinstitutter

Dagsværdi af lån (DKK), kreditinstitutter	<u>442.457</u>	<u>428.795</u>
---	----------------	----------------

11. Renteswaps

Koncernen har indgået renteswaps til afdækning af renterisici på variabelt forrentede realkreditlån med en kontraktmæssig værdi på nom. kr. 32,9 mio. (kr. 37,0 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.

	<u>Kontraktmæs- sig værdi i mio.</u>	<u>Rest løbetid</u>	<u>Dagsværdi tkr.</u>	<u>Værdi- regulering i resultat- opgørelsen tkr.</u>
Koncern				
30. juni 2019				
Renteswaps cibor 6 måneder	DKK 19,7	31.12.2027	-4.126	-204
Renteswaps cibor 3 måneder	DKK 13,2	31.12.2024	<u>-663</u>	<u>-157</u>
			<u>-4.789</u>	<u>-361</u>

Renteswaps, kreditinstitutter

Koncern				
30. juni 2019				
Renteswap (udløbet)	DKK 25,0	13.03.2019	0	354
Renteswap	DKK 25,0	03.07.2020	-517	-72
Renteswap	DKK 50,0	09.07.2022	-2.665	-1.066
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2025	-1.347	-1.178
Renteswap	DKK 25,0	29.07.2025	-2.639	-1.450
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2026	-1.642	-1.445
Renteswap	DKK 50,0	26.06.2027	-3.862	-3.414
Renteswap	DKK 25,0	25.01.2028	-2.466	-1.855
Renteswaps	DKK 25,0	22.03.2029	<u>-1.383</u>	<u>-1.383</u>
			<u>-16.521</u>	<u>-11.509</u>

12. Finansiell gearing

	<u>K O N C E R N</u>	
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
Koncernens finansielle gearing opgøres således:		
Kreditinstitutter.....	442.457	428.795
Realkreditinstitutter	84.277	69.702
Anden gæld.....	21.521	4.467
Selskabsskat.....	358	434
Likvider	<u>-28.432</u>	<u>-8.682</u>
	<u>520.181</u>	<u>494.716</u>
Egenkapital.....	<u>342.857</u>	<u>342.560</u>
Finansiell gearing	<u>1,52</u>	<u>1,44</u>