

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. 4, 2017/18
side 1 af 21
dato 28. februar 2018
ref. IK/lis

Delårsrapport pr. 31. december 2017

Investeringselskabet Luxor A/S' bestyrelse har dags dato godkendt delårsrapporten pr. 31. december 2017.

1. kvartal 2017/18:

- Basisindtjeningen udgør kr. 5,0 mio. (kr. 7,1 mio.), hvilket er på niveau med det forudsatte.
- Koncernens resultat før skat udgør kr. 2,9 mio. (kr. 12,9 mio.).

Resultatet er negativt påvirket med kr. 2,1 mio., der hidrører fra:

- Regulering til dagsværdi obligationer og aktier inklusiv afdækning af valuta med kr. -1,5 mio.
- Reguleringer til dagsværdi renteswaps og realkreditinstitutter med kr. -0,6 mio.

Til sammenligning var resultat før skat for 1. kvartal 2016/17 positivt påvirket af avancer og dagsværdireguleringer fra obligationer og renteswaps med kr. 8,1 mio. Korrigeres for nævnte poster udgør resultat før skat kr. 5,0 mio. mod kr. 4,8 mio. i 1. kvartal 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. 1, 2017/18.

Dagsværdireguleringer for obligationer, valuta og renteswaps m.v. indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 19. februar 2018 påvirke årets resultat før skat positivt med kr. 3,6 mio. Beløbet er fordelt med kr. -2,1 mio. i regnskabsårets 1. kvartal og kr. 5,7 mio. i perioden 1. januar til 19. februar 2018.

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

Med venlig hilsen
Investeringselskabet Luxor A/S

Jannik Rolf Larsen
direktør

Meddelelse nr. 4 af 28. februar 2018
Delårsrapport for 1. oktober til 31. december 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 - 21

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 - DECEMBER

<u>Millioner kroner</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2016/17</u>
	<u>delår</u>	<u>delår</u>	<u>delår</u>	<u>hele året</u>
<u>Hovedtal</u>				
Indtægter	12,7	21,4	4,9	63,7
Bruttoindtjening	11,0	19,3	3,3	54,5
Resultat før skat	2,9	12,9	-9,5	27,4
Periodens resultat	2,3	10,0	-7,4	20,9
Basisindtjening.....	5,0	7,1	8,8	24,9
Aktiver	865,2	829,2	917,2	846,8
Egenkapital.....	354,5	366,4	346,9	352,3
Investering i materielle anlægsaktiver	0,3	0,0	0,1	0,1
Resultat til analyseformål:				
Periodens resultat (efter skat).....	<u>2,3</u>	<u>10,0</u>	<u>-7,4</u>	<u>20,9</u>
<u>Nøgletal</u>				
<u>Værdier pr. 100 kr. aktie</u>				
Indtjening pr. aktie (kroner) (EPS)	2,29	10,03	-7,40	20,90
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kroner)..	354,54	366,38	346,89	352,25
Egenkapitalforrentning i procent p.a.....	2,59	11,10	-8,45	5,90
Egenkapitalandel i procent.....	40,98	44,19	37,82	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	405	333	310	333
Højeste	440	355	355	440
Ultimo	415	350	350	408
Omsætning på fondsbørsen, stk.	3.605	2.364	5.718	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 1. kvartal udgør kr. 5,0 mio. (kr. 7,1 mio.).

Den lavere basisindtjening skyldes primært lavere kursavancer på pantebreve med kr. 0,9 mio. samt en forøgelse af nettotab/gevinst for pantebreve med kr. 1,2 mio.

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

Koncernens resultat før skat for 1. kvartal udgør kr. 2,9 mio. (kr. 12,9 mio.).

Kvartalets resultat er negativt påvirket med dagsværdiregulering på kr. 2,1 mio., der fordeles med dagsværdireguleringer fra obligationer og aktier inklusiv afdækning af valuta med kr. -1,5 mio. og dagsværdireguleringer fra renteswaps og realkreditinstitutter med kr. -0,6 mio.

Til sammenligning var resultat før skat for 1. kvartal 2016/17 positivt påvirket af avancer og dagsværdireguleringer fra obligationer og renteswaps med kr. 8,1 mio. Korrigeres for nævnte poster udgør resultat før skat kr. 5,0 mio. mod kr. 4,8 mio. i 1. kvartal 2016/17.

Efter indregning af skat på kr. 0,7 mio. (kr. 2,9 mio.), er delårets resultat efter skat på kr. 2,3 mio. (kr. 10,0 mio.).

Forretningsområder.

Koncernens balance, der i forhold til samme tidspunkt sidste år er forøget fra kr. 829,2 mio. til kr. 865,2 mio., indeholder følgende forretningsområder:

	2017/18	2016/17
	<u>mio. kr.</u>	<u>mio. kr.</u>
Pantebreve.....	640,3	547,2
Obligationer	5,6	42,1
Aktier	<u>1,2</u>	<u>1,7</u>
Værdipapirer i alt	647,1	591,0
Investeringsejendomme	<u>184,1</u>	<u>182,3</u>
I alt	<u>831,2</u>	<u>773,3</u>

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

Pantebreve.

Dagsværdi af koncernens pantebrevsbeholdning udgør kr. 640,3 mio. (kr. 547,2 mio.) og den nominelle værdi udgør kr. 719,6 mio. (kr. 619,7 mio.).

Det samlede afkast af pantebrevsbeholdningen for delåret er følgende:

	2017/18 <u>mio. kr.</u>	2016/17 <u>mio. kr.</u>
Renteindtægter	12,4	11,4
Kursavancer	0,4	1,3
Regulering til dagsværdi	<u>-0,3</u>	<u>-0,6</u>
Bruttoafkast.....	12,5	12,1
Direkte omkostninger, pantebreve	0,5	0,2
Realiserede og urealiserede tab på pantebreve, indgået på tidligere afskrevne fordringer, samt gevinst ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg.....	<u>-2,4</u>	<u>-1,3</u>
	<u>9,6</u>	<u>10,6</u>

Fastforrentede pantebreve nom. kr. 470,2 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. 43,0 mio. og nom. kr. 206,3 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. 293,1 (tkr. 274,5).

Nettotab/gevinster og direkte omkostninger udgør kr. -2,4 mio. (kr. -1,3 mio.), hvilket er på niveau med det forudsatte.

I nettotab/gevinst og direkte omkostninger er der indregnet:

- konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med kr. 4,0 mio. (kr. 2,5 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. 1,5 mio. (kr. 1,2 mio.).

Den samlede regulering til dagsværdi for kreditrisiko på pantebreve udgør kr. 22,0 mio. (kr. 14,8 mio.), hvilket svarer til 3,3% (2,6%) af beholdningen.

Koncernen forventer i indeværende regnskabsår en mindre forøgelse af pantebrevsbeholdningen.

Obligationer.

Dagsværdi af koncernens obligationsbeholdning udgør kr. 5,6 mio. (kr. 42,1 mio.) og den nominelle værdi udgør kr. 22,1 (kr. 56,4).

Det samlede afkast af obligationsbeholdningen for delåret er følgende:

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

I den realiserede obligationsavance kr. 0,0 mio. (kr. 2,8 mio.) indgår en realiseret valutakursavance på kr. 0,0 mio. (kr. 4,6 mio.) ligesom der i regulering til dagsværdi indgår et urealiseret valutakurstab på kr. 0,1 mio. (kr. -0,6 mio.).

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

Pr. 31. december 2017 indeholder obligationsbeholdningen, med en restløbetid frem til 2020, en samlet negativ dagsværdiregulering og forventede indfrielsesavancer på op til ca. kr. 4,0 mio. ekskl. valuta under forudsætning af, at obligationsbeholdningen indfries eller afstås til kurs pari/anslåede indfrielseskurser.

Siden afslutningen af regnskabsperioden og frem til 19. februar 2018 har koncernen haft en positiv dagsværdiregulering på obligationer på kr. 1,2 mio. I førnævnte dagsværdiregulering indgår et valutakurstab på kr. 0,2 mio.

Aktier

Dagsværdi af koncernens aktiebeholdning udgør kr. 1,2 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.

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

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

Investeringsejendomme.

Koncernens balance indeholder 5 (5) investeringsejendomme med en dagsværdi på kr. 184,1 mio. (kr. 182,3 mio.).

Det samlede afkast på investeringsejendomme for delåret er følgende:

	2017/18 <u>mio. kr.</u>	2016/17 <u>mio. kr.</u>
Husleje.....	2,9	3,5
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	<u>1,1</u>	<u>1,9</u>
	<u>1,8</u>	<u>1,6</u>

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

Ejendom overtaget med henblik på videresalg.

Ejendom til beboelse overtaget til sikring af koncernens udlån udgør kr. 2,6 mio. (kr. 11,4 mio.).

Hensættelse til tab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg udgør kr. 0,2 mio. (kr. 0,0 mio.).

Finansiering og gæld.

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter andrager kr. 415,7 mio. (kr. 349,9 mio.), der er optaget i danske kroner.

Selskabet har fastlåst renten på kr. 250 mio. (kr. 150 mio.) via renteswaps i DKK med restvarighed på op til ca. 9,5 år. Kvartalets regulering til dagsværdi af renteswaps er negativ med kr. 1,0 mio. (kr. -1,6 mio.).

Den samlede dagsværdiregulering fra renteswaps med kreditinstitutter er negativ med kr. 5,9 mio.

Koncernen har siden regnskabsperiodens afslutning omlagt en renteswap på kr. 25 mio. med udløb den 17. april 2020 til udløb i 2028.

Realkreditlån investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens gæld til realkreditinstitutter andrager kr. 73,4 mio. (kr. 78,1 mio.).

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

Koncernen har fastlåst renten på kr. 39,0 mio. (kr. 41,2 mio.) via renteswaps med en varighed på op til 9 år, regnskabsårets regulering til dagsværdi af renteswaps for realkreditlån er positiv med kr. 0,3 mio. (kr. 1,0 mio.).

Den samlede dagsværdiregulering fra renteswaps med realkreditinstitutter er negativ med kr. 5,1 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. 31. december 2017 og 31. december 2016.

Mio. kr.	Stigning i parameter	2017/18 Dagsværdi	2017/18 Ændring af værdi	2016/17 Dagsværdi	2016/17 Ændring af værdi
Pantebreve	1% effektiv rente	640,3	24,4	547,2	20,3
Obligationer	10% kursændring	5,6	0,6	42,2	4,2
Aktier	10% kursændring	1,2	0,1	1,7	0,2
Investeringsjendomme	0,5% afkastkrav	184,1	11,8	182,3	11,8
Lån i fremmed valuta	kursændring *	0,0	0,0	26,4	2,6
Værdipapirer i fremmed valuta	10% i kursændring	6,7	0,7	42,2	4,2
Renteswaps	0,5% procent	11,1	7,9	12,1	5,7

* 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 30. Der henvises til selskabets hjemmeside 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. 1, 2017/18.

Dagsværdireguleringer for obligationer, valuta og renteswaps m.v. indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 19. februar 2018 påvirke årets resultat før skat positivt med kr. 3,6 mio. Beløbet fordeles med kr. -2,1 mio. i regnskabsårets 1. kvartal og kr. 5,7 mio. i perioden 1. januar til 19. februar 2018.

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 2016/2017, hvortil der henvises.

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

Den valgte præsentation af delårsrapporten pr. 31. december 2017 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. 195, 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 - 31. december 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. 31. december 2017 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober - 31. december 2017.

Delårsrapporten er ikke revideret af selskabets revisor.

København, den 28. februar 2018

Direktion:

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse:

Steffen Heegaard

Casper Moltke
Formand

Michael Hedegaard Lyng

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER - 31. DECEMBER 2017

		K O N C E R N		
		1/10 - 31/12 2017	1/10 - 31/12 2016	1/10 2016- 30/9 2017
		tkr.	tkr.	tkr.
	<u>Note</u>			
Finansieringsindtægter	2	13.165	14.900	61.849
Nettotab/gevinst, pantebreve	3	-2.441	-1.256	-7.129
Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver.....	4	-1.570	4.257	-4.038
		9.154	17.901	50.682
Huslejeindtægter.....		2.943	3.538	12.860
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme		0	0	114
Andre indtægter		586	0	0
		3.529	3.538	12.974
Indtægter i alt		12.683	21.439	63.656
Direkte omkostninger, værdipapirer.....		535	242	1.129
Direkte omkostninger, ejendomme.....		1.135	1.885	8.025
Bruttoindtjening i alt		11.013	19.312	54.502
Finansieringsomkostninger.....	5	3.990	2.826	12.674
		7.023	16.486	41.828
Andre eksterne omkostninger.....		797	857	3.384
Andre indtægter		80	0	59
Personaleomkostninger.....		3.267	2.655	10.568
Afskrivninger.....		92	104	422
		4.076	3.616	14.433
Resultat før skat.....		2.947	12.870	27.395
Skat af periodens resultat.....	7	659	2.838	6.496
PERIODENS RESULTAT (TOTALINDKOMST)		2.288	10.032	20.899
Resultat pr. aktie for A & B-aktier (EPS) i kr.		2,3	10,0	20,9
Resultat pr. aktie for A & B-aktier (EPS) i kr. (udvandet værdi).....		2,3	10,0	20,9

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>K O N C E R N</u>		
		<u>31/12 2017</u> tkr.	<u>31/12 2016</u> tkr.	<u>30/9 2017</u> tkr.
Anlægsaktiver				
Domicilejendomme		10.973	11.130	11.020
Driftsmateriel og inventar.....		<u>876</u>	<u>990</u>	<u>855</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.849</u>	<u>12.120</u>	<u>11.875</u>
Investeringsejendomme		184.104	182.300	184.104
Igangværende ombygning		<u>1.206</u>	<u>442</u>	<u>796</u>
Investeringsejendomme		<u>185.310</u>	<u>182.742</u>	<u>184.900</u>
Værdipapirer.....	8	<u>647.067</u>	<u>590.991</u>	<u>630.644</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>647.067</u>	<u>590.991</u>	<u>630.644</u>
Udskudt skat	7	<u>1.384</u>	<u>4.887</u>	<u>2.043</u>
Langfristede aktiver		<u>845.610</u>	<u>790.740</u>	<u>829.462</u>
Ejendom overtaget med henblik på videresalg ...		<u>2.644</u>	<u>11.406</u>	<u>2.828</u>
Andre tilgodehavender		10.826	19.477	11.090
Terminsforetninger og valutaswaps	11	60	133	0
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>223</u>	<u>243</u>	<u>557</u>
Tilgodehavender		<u>11.109</u>	<u>19.853</u>	<u>11.647</u>
Likvide beholdninger		<u>5.874</u>	<u>7.181</u>	<u>2.845</u>
Kortfristede aktiver		<u>19.627</u>	<u>38.440</u>	<u>17.320</u>
AKTIVER		<u>865.237</u>	<u>829.180</u>	<u>846.782</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>K O N C E R N</u>		
		<u>31/12 2017</u> tkr.	<u>31/12 2016</u> tkr.	<u>30/9 2017</u> tkr.
Aktiekapital		100.000	100.000	100.000
Foreslået udbytte		22.000	25.000	22.000
Overført overskud.....		<u>232.538</u>	<u>241.383</u>	<u>230.250</u>
Egenkapital		<u>354.538</u>	<u>366.383</u>	<u>352.250</u>
Realkreditinstitutter	9	66.331	73.301	68.188
Terminsforetninger, renteswaps	11	<u>11.061</u>	<u>12.091</u>	<u>10.341</u>
Langfristede forpligtelser		<u>77.392</u>	<u>85.392</u>	<u>78.529</u>
Realkreditinstitutter	9	6.876	4.603	6.298
Kreditinstitutter.....	10	415.716	349.888	395.365
Deposita		3.123	2.997	2.673
Selskabsskat.....		57	2.303	3.116
Anden gæld.....		4.979	16.796	6.590
Terminsforetninger og valutaswaps		0	0	31
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>2.556</u>	<u>818</u>	<u>1.930</u>
Kortfristede forpligtelser		<u>433.307</u>	<u>377.405</u>	<u>416.003</u>
Forpligtelser		<u>510.699</u>	<u>462.797</u>	<u>494.532</u>
PASSIVER		<u>865.237</u>	<u>829.180</u>	<u>846.782</u>

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 2016	17.500	82.500	231.351	25.000	356.351
Periodens resultat (totalindkomst)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.032</u>	<u>0</u>	<u>10.032</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
31. december 2016	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>241.383</u>	<u>25.000</u>	<u>366.383</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
1. oktober 2017	17.500	82.500	230.250	22.000	352.250
Periodens resultat (totalindkomst)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.288</u>	<u>0</u>	<u>2.288</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
31. december 2017	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>232.538</u>	<u>22.000</u>	<u>354.538</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER - 31. DECEMBER 2017

	K O N C E R N	
	2017/18	2016/17
	tkr.	tkr.
Pengestrømme fra driftsaktivitet		
Modtagne pantebrevs- og obligationsrenter	12.389	13.190
Andre finansieringsindbetalinger	174	-1.673
Andre indtægter	586	0
Huslejeindbetalinger	3.603	4.151
Renteudbetalinger	-3.742	-3.296
Driftsomkostninger og øvrige udbetalinger	-6.583	-4.892
Ejendomme overtaget med henblik på videresalg	-17	-2.701
Selskabsskat	-3.059	36
Pengestrømme fra driftsaktivitet	3.351	4.815
 Pengestrømme fra investeringsaktivitet		
Pantebrevs- og obligationstilgang	-43.899	-20.884
Pantebrevs- og obligationsafgang	24.413	71.733
Deposita, indbetalinger	479	6
Anlægsinvesteringer	-476	-443
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-19.483	50.412
 Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Låntagning, kreditinstitutter	20.352	-48.540
Afdrag, realkreditinstitutter	-1.162	-1.142
Udbetaling, dattervirksomheder	0	0
Deposita, udbetalinger	-29	-6
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	19.161	-49.688
Nettoforskydning i likviditet	3.029	5.539
Likvider primo	2.845	1.642
Likvider ultimo	5.874	7.181

SEGMENTOPLYSNINGER
Koncern

	Pantebreve tkr.	Obligationer tkr.	Aktier tkr.	Investerings- ejendomme tkr.	Øvrige tkr.	I alt tkr.
Koncern 2017/18						
Indtægter (realiserede) ..	12.908	257	0	2.943	586	16.694
Dagsværdiregulering.....	-302	-959	-309	0	0	-1.570
Bruttoindtjening.....	9.630	-702	-309	1.808	586	11.013
Aktiver.....	652.449	5.913	1.180	160.632	45.063	865.237
Anlægsinvesteringer	43.899	0	0	410	310	44.619
Forpligtelser (segmenter)	420.883	0	765	76.884	4.575	503.107

Koncern 2016/17						
Indtægter (realiserede) ..	12.865	2.035	0	3.538	0	18.438
Dagsværdiregulering.....	-625	4.933	-51	0	0	4.257
Bruttoindtjening.....	10.742	6.968	-51	1.653	0	19.312
Aktiver.....	576.555	43.266	1.667	158.659	49.033	829.180
Anlægsinvesteringer	20.884	0	0	443	0	21.327
Forpligtelser (segmenter)	341.620	13.108	1.023	82.327	4.802	442.880

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. 21.997 (tkr. 14.805). Der er i regnskabsåret foretaget en negativ regulering til dagsværdi for kreditrisiko for pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. 2.377 (tkr. 2.449). 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:

	<u>Koncern</u>	
	2017/18 tkr.	2016/17 tkr.
Forpligtelser, segmenter.....	503.107	442.880
Anden gæld.....	4.979	16.796
Selskabsskat.....	57	2.303
Periodeafgrænsning	<u>2.556</u>	<u>818</u>
Forpligtelser.....	<u>510.699</u>	<u>462.797</u>

KONCERN

	2017/18 tkr.	2016/17 tkr.
1. Opgørelse af basisindtjening		
Finansieringsindtægter	13.053	13.893
Huslejeindtægter	2.943	3.538
Andre indtægter	586	0
Nettotab/gevinst, pantebreve	2.441	1.256
Direkte omkostninger, værdipapirer	535	242
Direkte omkostninger, ejendomme	1.135	1.885
Finansieringsomkostninger	3.389	3.299
Andre eksterne omkostninger	717	857
Personaleomkostninger	3.267	2.655
Afskrivninger	92	104
Basisindtjening	5.006	7.133
2. Finansieringsindtægter		
Pantebreve, renter	12.429	11.414
Obligationer, renter	145	1.028
	12.574	12.442
Kursavancer, pantebreve	418	1.347
Kursavancer, obligationer	0	-1.790
Valutaswaps	112	-1.777
Valutakursreguleringer, værdipapirer	0	4.574
Andre finansieringsindtægter	61	104
	13.165	14.900
3. Nettotab/gevinst og direkte omkostninger		
Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser	1.389	4.919
Regulering til dagsværdi for kreditrisiko, pantebreve og pantebrevsydelser	-2.377	2.449
Tab/avance ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg	1	9
Hensættelse til tab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg	200	0
	-3.967	-2.479
Indgået på tidligere afskrevne fordringer	1.526	1.223
	-2.441	-1.256
4. Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver		
Regulering til dagsværdi, pantebreve	-302	-625
Regulering til dagsværdi, obligationer	-959	4.933
Regulering til dagsværdi, aktier	-309	-51
	-1.570	4.257

K O N C E R N

	<u>2017/18</u> tkr.	<u>2016/17</u> tkr.
5. Finansieringsomkostninger		
Kreditinstitutter.....	2.645	2.556
Renteswaps, kreditinstitutter	59	-7
Renteswaps kreditinstitutter, regulering til dagsværdi	985	-1.603
Kurstab/-gevinst på udlandslån m.v. netto	<u>0</u>	<u>1.986</u>
	3.689	2.932
Realkreditinstitutter	366	429
Renteswaps, realkreditinstitutter	317	315
Realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi	-119	83
Renteswaps, realkreditinstitutter regulering til dagsværdi	-265	-939
Andre renteomkostninger	<u>2</u>	<u>6</u>
	<u>3.990</u>	<u>2.826</u>

6. Personaleomkostninger

Bestyrelse, vederlag.....	<u>153</u>	<u>144</u>
Gager og lønninger	2.933	2.336
Bidragbaseret pension	166	156
Andre omkostninger til social sikring	<u>15</u>	<u>19</u>
Øvrigt personale i alt	<u>3.114</u>	<u>2.511</u>
Personaleomkostninger i alt.....	<u>3.267</u>	<u>2.655</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>13</u>	<u>11</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 to personer, der har væsentlig indflydelse på moderselskabets risikoprofil, udgør kr. 0,8 mio. (kr. 0,9 mio.).

7. Selskabsskat

Skat af periodens ordinære resultat kan forklares således:

Beregnet skat 22% af periodens resultat før skat.....	648	2.831
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.m....	<u>11</u>	<u>7</u>
	<u>659</u>	<u>2.838</u>
Effektiv skatteprocent.....	<u>22,36%</u>	<u>22,05%</u>

Note 7 fortsat:

	K O N C E R N	
	2017/18	2016/17
	tkr.	tkr.
Skatteaktiv 1. oktober.....	27.242	31.446
Overført til DI-Ejendoms Invest A/S.....	-185	-77
Regulering selskabsskat.....	0	360
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	-408	-2.289
Skatteaktiv 31. december.....	26.649	29.440
Udskudt skat 1. oktober.....	25.199	24.492
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	66	61
Udskudt skat pr. 31. december	25.265	24.553
Skatteaktiv 31. december i alt.....	1.384	4.887
Specifikation skatteaktiv:		
Investeringsjendomme	-25.247	-24.517
Finansielle anlægsaktiver, regulering til dagsværdi for realkreditinsti- tutter og kreditinstitutter m.m.	390	1.350
Fremførbare skattemæssige underskud	26.241	28.054
Skatteaktiv	1.384	4.887

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 vurderes, at skatteaktivet på kr. 1,4 mio. (kr. 4,9 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. 31. december 2017 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. 31. december 2017 som følger:

	Pante- breve	Obliga- tioner	Aktier	I alt
Samlet kostpris	656.882	21.503	1.951	680.336
Regulering til dagsværdi.....	5.448	-15.949	-771	-11.272
Regulering til dagsværdi, kreditrisiko	-21.997	0	0	-21.997
Dagsværdi.....	640.333	5.554	1.180	647.067

Note 8 fortsat

	K O N C E R N	
	2017/18	2016/17
	tkr.	tkr.
Pantebreve antal stk.....	2.260	2.047
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.)	470.235	399.330
Målt til dagsværdi målt på grundlag af pantebrevenes kostpris	43.030	45.213
Fastforrentede pantebreve i alt	513.265	444.543
Cibor pantebreve, målt til dagsværdi på grundlag af pantebrevenes kostpris	206.318	175.160
	719.583	619.703

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. 79.250 (tkr. 72.534), heraf vedrører tkr. 21.997 (tkr. 14.805) 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. 2.377 (tkr. 2.449) og er indregnet i resultatopgørelsen under posten nettotab/gevinst, pantebreve, jf. note 3.

9. Realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom:

Kontantlånsrestgæld	72.237	76.850
Dagsværdi af obligationsrestgæld	73.362	78.069
Værdiansættelse af gæld til realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme værdiansat til dagsværdi	68.632	73.102
Domicilejendom værdiansat til amortiseret kostpris	4.575	4.802
	73.207	77.904

10. Kreditinstitutter

Nominel gæld til kreditinstitutter og øvrige lån:

Lån, kreditinstitutter	415.716	345.468
Øvrige lån	0	4.420
	415.716	349.888

11. Terminsforretninger, valuta- og renteswaps

Koncernen har indgået valutasikringsaftaler, der ikke kan indregnes som regnskabsmæssig sikring. Valutaswaps netto kr. 8,8 mio. (kr. 16,9 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				
31. december 2017				
Valutaswap	DKK/USD 0-180 dage	1.205	7.480	68
Valutaswap	DKK/NOK 0-180 dage	1.800	<u>1.362</u>	<u>-8</u>
			<u>8.842</u>	<u>60</u>

Koncernen har indgået renteswaps til afdækning af renterisici på variabelt forrentede realkreditlån med en kontraktmæssig værdi på nom. kr. 39,0 mio. (kr. 41,2 mio.) og lån fra kreditinstitutter med en kontraktmæssig værdi på kr. 250,0 mio. (kr. 150,0 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				
31. december 2017				
Renteswaps cibor 6 måneder	DKK 22,5 mio.	31.12.2027	-4.518	-201
Renteswaps cibor 3 måneder	DKK 16,5 mio.	31.12.2024	<u>-611</u>	<u>-64</u>
			<u>-5.129</u>	<u>-265</u>

Renteswaps, lån kreditinstitutter

Koncern				
31. december 2017				
Renteswap	DKK 25 mio.	13.03.2019	-722	13
Renteswap	DKK 25 mio.	17.04.2020	-347	8
Renteswap	DKK 25 mio.	03.07.2020	-627	23
Renteswap	DKK 50 mio.	09.07.2022	-1.906	23
Renteswap	DKK 25 mio.	29.07.2025	-1.374	137
Renteswap	DKK 25 mio.	26.06.2025	-193	123
Renteswap	DKK 25 mio.	26.06.2026	-233	183
Renteswap	DKK 50 mio.	26.06.2027	<u>-530</u>	<u>475</u>
			<u>-5.932</u>	<u>985</u>