

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
side 1 af 19
dato 27. februar 2017
ref. IK/lis

Delårsrapport pr. 31. december 2016

Investeringselskabet Luxor A/S' bestyrelse har dags dato godkendt delårsrapporten pr. 31. december 2016.

1. kvartal 2016/17:

- Basisindtjeningen udgør kr. 7,1 mio. (kr. 8,8 mio.), hvilket er på niveau med det forudsatte.
- Koncernens resultat før skat for kvartalet er et overskud på kr. 12,9 mio. (kr. -9,5 mio.).

Kvartalets resultatet er positivt påvirket med kr. 5,8 mio., der primært hidrører fra netto positive dagsværdireguleringer og realiserede avancer fra obligationer samt positive dagsværdireguleringer fra renteswaps m.v., der ikke indgår i basisindtjeningen.

- Indre værdi pr. cirkulerende aktie andrager kr. 366,38 (kr. 346,89). Den indre værdi pr. cirkulerende aktie er påvirket af udbytteudlodningen på kr. 20 mio. i januar 2016, svarende til 20 kr. pr. aktie.

Forventet årsresultat 2016/17

- For regnskabsåret 2016/17 forventes på nuværende tidspunkt en uændret basisindtjening i niveauet kr. 24,0 mio., hvilket er i overensstemmelse med den seneste udmelding pr. 19. december 2016.

Dagsværdireguleringer samt konstaterede tab og avancer for obligationer, valuta og renteswaps m.v. indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 16. februar 2017 påvirke årets resultat før skat med kr. 9,2 mio. Beløbet er fordelt med kr. 5,8 mio. i regnskabsårets første kvartal og kr. 3,4 mio. i perioden 1. januar til 16. februar 2017.

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

Med venlig hilsen
Investeringselskabet Luxor A/S

Jannik Rolf Larsen
direktør

Meddelelse nr. 4 af 27. februar 2017
Delårsrapport for 1. oktober til 31. december 2016

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Koncernens hoved- og nøgletal	3
Regnskabsberetning for 1. kvartal	4 - 9
Ledelsespåtegning	10
Periodens resultat for koncernen	11
Koncernbalance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Pengestrømsopgørelse	15
Segmentoplysninger	16
Væsentlige noter.....	17 - 19

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

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

Investeringsselskabet 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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2015/16</u>
	<u>delår</u>	<u>delår</u>	<u>delår</u>	<u>hele året</u>
<u>Hovedtal</u>				
Indtægter	18,4	4,2	17,1	67,7
Bruttoindtjening	19,4	3,7	-0,8	69,9
Resultat før skat	12,9	-9,5	-13,3	29,1
Periodens resultat	10,0	-7,4	-10,4	22,1
Basisindtjening.....	7,1	8,8	4,5	31,1
Aktiver	829,2	917,2	893,9	868,6
Egenkapital.....	366,4	346,9	402,4	356,4
Investering i materielle anlægsaktiver	0,0	0,1	0,0	0,4
Resultat til analyseformål:				
Periodens resultat (efter skat).....	<u>10,0</u>	<u>-7,4</u>	<u>-10,4</u>	<u>22,1</u>
<u>Nøgletal</u>				
<u>Værdier pr. 100 kr. aktie</u>				
Indtjening pr. aktie (kroner) (EPS)	10,03	-7,40	-10,40	22,06
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kroner)..	366,38	346,89	402,38	356,35
Egenkapitalforrentning i procent p.a.....	11,10	-8,45	-10,20	6,21
Egenkapitalandel i procent.....	44,19	37,82	45,01	41,03
<u>Aktiekapital</u>				
Nom. aktiekapital ultimo (mio. kr.)	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal cirkulerende aktier (mio. kr.)	100,0	100,0	100,0	100,0
Fondsbørsens officielle kurs pr. 100 kr. aktie:				
Laveste	333	310	261	310
Højeste	355	355	305	360
Ultimo	350	350	305	334
Omsætning på fondsbørsen, stk.	2.364	5.718	7.685	16.011
Noteret på fondsbørsen, stk.....	825.000	825.000	825.000	825.000

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

DELÅRSRAPPORT

Basisindtjening og resultat.

Koncernens basisindtjening udgør kr. 7,1 mio. (kr. 8,8 mio.).

Den lavere basisindtjening skyldes primært lavere nettofinansieringsindtægter med kr. 1,3 mio., som følge af en mindre beholdning af obligationer.

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

Koncernens resultat før skat udgør kr. 12,9 mio. (kr. -9,5 mio.). Efter indregning af periodens skat på kr. 2,9 mio. (kr. -2,1 mio.), er periodens resultat efter skat på kr. 10,0 mio. (kr. -7,4 mio.).

Resultatet er positivt påvirket med kr. 5,8 mio., der fordeles med kr. 5,9 mio. fra netto positive dagsværdireguleringer og realiserede avancer fra obligationer inklusiv afdækning af valuta, og kr. 2,5 mio. fra positive dagsværdireguleringer fra renteswaps samt kr. -2,6 mio. fra øvrige dagsværdireguleringer m.v. der ikke indgår i basisindtjeningen.

Forretningsområder.

Koncernens balance, der i forhold til samme tidspunkt sidste år er formindsket fra kr. 917,2 mio. til kr. 829,2 mio., indeholder følgende forretningsområder:

	2016/17 <u>mio. kr.</u>	2015/16 <u>mio. kr.</u>
Pantebreve.....	547,2	544,9
Obligationer	42,1	125,3
Aktier	<u>1,7</u>	<u>1,8</u>
Værdipapirer i alt	591,0	672,0
Investeringsejendomme	<u>182,3</u>	<u>180,5</u>
I alt	<u>773,3</u>	<u>852,5</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. 547,2 mio. (kr. 544,9 mio.) og den nominelle værdi udgør kr. 619,7 mio. (kr. 622,5 mio.).

Det samlede afkast af pantebrevsbeholdningen for delåret er følgende:

	2016/17 <u>mio. kr.</u>	2015/16 <u>mio. kr.</u>
Renteindtægter	11,4	10,8
Kursavancer	1,3	1,3
Regulering til dagsværdi	<u>-0,6</u>	<u>-0,3</u>
Bruttoafkast.....	12,1	11,8
Realiserede og urealiserede tab på pantebreve, indgået på tidligere afskrevne fordringer, samt gevinst ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg.....	<u>-1,3</u>	<u>-1,1</u>
	<u>10,8</u>	<u>10,7</u>

Fastforrentede pantebreve nom. kr. 399,3 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. 45,2 mio. og nom. kr. 175,2 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. 274,5 (tkr. 273,7).

Nettotab/gevinster og direkte omkostninger udgør kr. -1,4 mio. (kr. -1,3 mio.), hvilket er lavere end forudsat, idet indgået på tidligere afskrevne fordringer samt realiserede nettotab og regulering til dagsværdi for kreditrisiko har udviklet sig mere positivt end forventet.

I nettotab/gevinst og direkte omkostninger er der indregnet:

- konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med kr. 4,9 mio. (kr. 0,8 mio.).
- regulering til imødegåelse af kreditrisiko på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser er tilbageført med kr. 2,4 mio. (kr. -1,2 mio.).
- indgået på tidligere afskrevne fordringer med kr. 1,2 mio. (kr. 0,8 mio.).

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

Koncernen forventer i indeværende regnskabsår en fortsat forøgelse af pantebrevsbeholdningen.

Obligationer.

Dagsværdi af koncernens obligationsbeholdning udgør kr. 42,1 mio. (kr. 125,3 mio.).

Det samlede afkast af obligationsbeholdningen for delåret er følgende:

	2016/17 <u>mio. kr.</u>	2015/16 <u>mio. kr.</u>
Renteindtægter	1,0	3,1
Realiserede obligationsavancer (inkl. valuta)	2,8	-14,2
Regulering til dagsværdi	4,9	2,0
Valutaswaps	-1,8	-0,9
Kurstab/gevinst på udlandslån m.v. netto	<u>-2,0</u> <u>3,9</u>	<u>-3,3</u> <u>-16,4</u>
Afkast efter valutaafdækning	<u>4,9</u>	<u>-13,3</u>

I den realiserede obligationsavance indgår en realiseret valutakursavance på kr. 4,6 mio. (kr. 2,5 mio.) ligesom der i regulering til dagsværdi indgår et urealiseret valutakurstab på kr. 0,6 mio. (kr. -1,9 mio.).

Obligationensbeholdningen der er i USD, er i hovedsagen valutamæssigt afdækket med valutaswaps og lån i tilsvarende valuta.

Pr. 31. december 2016 indeholder obligationsbeholdningen en samlet negativ dagsværdiregulering og forventede indfrielsesavancer på op til ca. kr. 8,0 mio. ekskl. valuta, under forudsætning af, at obligationsbeholdningen indfries eller afstås til kurs pari/anslåede indfrielseskurser. Indfrielsesavancen forventes udlignet over obligationernes restløbetid frem til 2022/2023. Obligationensbeholdningen er kendetegnet ved en overvægt af obligationer med forholdsvis kort til mellemlang løbetid og en gennemsnitlig varighed (Macaulay duration) på ca. 3,2 år (ca. 3,9 år).

Siden afslutningen af regnskabsperioden og frem til 16. februar 2017 har koncernen haft en positiv dagsværdiregulering på obligationer på kr. 2,6 mio. samt en realiseret avance på kr. 0,2 mio. I førnævnte dagsværdiregulering indgår et valutakurstab på kr. 0,4 mio.

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

Aktier

Dagsværdi af koncernens aktiebeholdning udgør kr. 1,7 mio. (kr. 1,9 mio.). Aktierne er modtaget i forbindelse med en rekonstruktion af en obligationsudsteder, hvor koncernens obligationsbeholdning er blevet konverteret til aktier.

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

Investeringsejendomme.

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

Det samlede afkast på investeringsejendomme for delåret er følgende:

	<u>2016/17</u> <u>mio. kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>mio. kr.</u>
Husleje.....	3,5	3,5
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	<u>1,9</u>	<u>1,0</u>
	<u>1,6</u>	<u>2,5</u>

Forøgelsen i direkte omkostninger med kr. 0,9 mio. skyldes primært afholdte omkostninger til en række planlagte igangværende vedligeholdelsesprojekter.

Ejendomme overtaget med henblik på videresalg.

Ejendomme overtaget med henblik på videresalg udgør herefter kr. 11,4 mio. (kr. 10,7 mio.) og består af 3 (3) ejendomme overtaget til sikring af koncernens udlån. Ejendommene fordeler sig med kr. 8,7 mio. på erhvervsrelaterede ejendomme og kr. 2,7 mio. på ejendom til beboelse.

Koncernen har i kvartalet overtaget en ejendom til beboelse.

Finansiering og gæld.

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter andrager kr. 349,9 mio. (kr. 458,2 mio.). Gælden er efter omlægning via matchende terminsforretninger fordelt som følger:

<u>Valuta</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
EUR.....	0,00%	15,99%
DKK	87,62%	52,03%
USD.....	11,91%	30,23%
NOK	<u>0,47%</u>	<u>1,75%</u>
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

En del af lånebogen i DKK er omlagt til USD med valutaswaps til afdækning af aktiver i USD. Virkningen heraf er indeholdt i ovenstående valutafordeling.

Delårets dagsværdiregulering af lån i udenlandsk valuta udgør kr. -2,0 mio. (kr. -4,0 mio.).

Selskabet har fastlåst renten på kr. 150,0 mio. (kr. 150,0 mio.) via renteswaps i DKK med en restvarighed på op til ca. 8,75 år, delårets regulering til dagsværdi af renteswaps er positiv med kr. 1,6 mio. (kr. -0,9 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med kreditinstitutter er negativ med kr. 5,8 mio.

Delårets nettobevægelse hidrørende fra valutakursreguleringer af udlandslån, terminsforretninger, værdipapirer m.v. er positiv med kr. 0,2 mio. (kr. -3,6 mio.) som følge af kursbevægelser i USD og justering af dagsværdireguleringer. Finansiering i fremmed valuta anvendes primært med henblik på at afdække aktiver i fremmed valuta.

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

<u>Valuta</u>	31. december 2016		31. december 2015	
	<u>Aktiver</u>	<u>Passiver</u>	<u>Aktiver</u>	<u>Passiver</u>
DKK	94,60%	94,77%	85,77%	76,00%
EUR	0,00%	0,00%	0,61%	8,01%
NOK	0,20%	0,20%	1,02%	0,88%
USD	<u>5,20%</u>	<u>5,03%</u>	<u>12,60%</u>	<u>15,11%</u>
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Delårets regulering til dagsværdi af realkreditinstitutter inkl. renteswaps er positiv med kr. 0,9 mio. (kr. -0,2 mio.) som følge af renteforskydninger. Beløbet udlignes ved løbende dagsværdireguleringer over lånenes/kontraktens restløbetid.

Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med realkreditinstitutter er negativ med kr. 6,2 mio.

Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer.

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter pr. 31. december 2016 og 31. december 2015.

<u>Mio. kr.</u>	<u>Stigning i parameter</u>	<u>2016/17 Dagsværdi</u>	<u>2016/17 Ændring af værdi</u>	<u>2015/16 Dagsværdi</u>	<u>2015/16 Ændring af værdi</u>
Pantebreve	1% effektiv rente	547,2	20,3	544,9	20,3
Obligationer	1% effektiv rente	42,2	1,1	125,3	4,1
Aktier	10% kursændring	1,7	0,2	1,9	0,2
Investeringsjendomme	0,5% afkastkrav	182,3	11,8	180,5	11,3
Lån i fremmed valuta	kursændring *	26,4	2,6	447,8	15,8
Værdipapirer i fremmed valuta	10% i kursændring	42,2	4,2	125,3	12,5

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

Det skal tilføjes, at såfremt ovennævnte parametre måtte udvikle sig negativt som følge af en rentestigning, vil der modsvarende kunne konstateres en vis reduktion af kontantværdien på optagne realkreditlån og renteswaps.

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

Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning.

For regnskabsåret 2016/17 forventes på nuværende tidspunkt en uændret basisindtjening i niveauet kr. 24,0 mio.

Dagsværdireguleringer samt konstaterede tab og avancer for obligationer, valuta og renteswaps m.v. indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 16. februar 2017 påvirke årets resultat før skat med kr. 9,2 mio. Beløbet fordeles med kr. 5,8 mio. i første halvår og kr. 3,4 mio. i perioden 1. januar til 16. februar 2017.

De omtalte forventninger til fremtiden, herunder forventningerne til basisindtjening, dagsværdiregulering samt konstaterede tab og avancer på værdipapirer, er forbundet med risici og usikkerheder, og disse kan påvirkes af faktorer som f.eks. globale økonomiske forhold, herunder kreditmarkedet samt rente- og valutakursudviklingen. Den faktiske udvikling og det faktiske resultat kan således adskille sig markant fra det forudsatte i årsrapporten pr. 30. september 2016.

Regnskabsgrundlag.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2015/2016, hvortil der henvises.

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

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. oktober - 31. december 2016 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 halvårsrapporter 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 2016 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober - 31. december 2016.

Delårsrapporten er ikke revideret af selskabets revisor.

København, den 27. februar 2017

Direktion:

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse:

Steffen Heegaard

Casper Moltke
Formand

Michael Hedegaard Lyng

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER - 31. DECEMBER 2016

		K O N C E R N		
		1/10 - 31/12 2016	1/10 - 31/12 2015	1/10 2015- 30/9 2016
		tkr.	tkr.	tkr.
	<u>Note</u>			
Indtægter				
Finansieringsindtægter	1	14.900	730	53.767
Huslejeindtægter		3.538	3.508	13.950
Indtægter i alt		18.438	4.238	67.717
Nettotab/gevinst og direkte omkostninger	2	-1.405	-1.294	-7.610
Direkte omkostninger, ejendomme		1.885	1.055	4.786
		15.148	1.889	55.321
Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver...	3	4.257	1.800	16.678
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme		0	0	-2.121
Bruttoindtjening i alt		19.405	3.689	69.878
Finansieringsomkostninger	5	2.826	9.005	26.042
		16.579	-5.316	43.836
Andre eksterne omkostninger		950	1.411	4.101
Andre indtægter og omkostninger		0	0	76
Personaleomkostninger	4	2.655	2.675	10.306
Afskrivninger		104	96	434
		3.709	4.182	14.765
Resultat før skat		12.870	-9.498	29.071
Skat af periodens resultat	6	2.838	-2.096	7.012
PERIODENS RESULTAT		10.032	-7.402	22.059
(TOTALINDKOMST)				
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr.		10,0	-7,4	22,1
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr. (udvandet værdi)		10,0	-7,4	22,1

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	K O N C E R N		
	31/12 2016 tkr.	31/12 2015 tkr.	30/9 2016 tkr.
Anlægsaktiver			
Domicilejendomme	11.130	11.317	11.177
Driftsmateriel og inventar.....	990	927	1.047
Materielle anlægsaktiver.....	12.120	12.244	12.224
Investeringsejendomme	182.300	180.500	182.300
Igangværende ombygning	442	351	0
	182.742	180.851	182.300
Værdipapirer.....	590.991	672.042	634.614
Finansielle anlægsaktiver	590.991	672.042	634.614
Udskudt skat	4.887	14.397	6.954
Langfristede aktiver.....	790.740	879.534	836.092
Ejendomme overtaget med henblik på videresalg	11.406	10.686	8.714
Andre tilgodehavender	19.477	22.860	21.554
Tilgodehavende selskabsskat.....	0	102	0
Terminsforsætninger, valutaswaps	133	82	99
Periodeafgrænsningsposter.....	243	291	499
Tilgodehavender.....	19.853	23.335	22.152
Likvide beholdninger	7.181	3.658	1.642
Kortfristede aktiver	38.440	37.679	32.508
AKTIVER	829.180	917.213	868.600

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

PASSIVER

	K O N C E R N		
	31/12 2016 tkr.	31/12 2015 tkr.	30/9 2016 tkr.
Aktiekapital	100.000	100.000	100.000
Foreslået udbytte	25.000	20.000	25.000
Overført overskud.....	241.383	226.890	231.351
Egenkapital	366.383	346.890	356.351
Realkreditinstitutter	73.301	76.944	74.374
Terminsforetninger, renteswaps	12.091	9.008	14.633
Langfristede forpligtelser	85.392	85.952	89.007
Realkreditinstitutter	4.603	4.577	4.588
Kreditinstitutter.....	349.888	458.222	396.442
Deposita	2.997	2.978	2.997
Skyldig selskabsskat.....	2.303	0	1.496
Anden gæld.....	16.796	17.345	17.115
Terminsforetninger og valutaswaps	0	253	0
Periodeafgrænsningsposter.....	818	996	604
Kortfristede forpligtelser	377.405	484.371	423.242
Forpligtelser	462.797	570.323	512.249
PASSIVER	829.180	917.213	868.600

EGENKAPITALOPGØRELSE
Koncern

	Akte- kapital A-aktier tkr.	Akte- kapital B-aktier tkr.	Overført overskud tkr.	Foreslået udbytte tkr.	I alt tkr.
Egenkapital A- og B-aktier					
1. oktober 2015	17.500	82.500	234.292	20.000	354.292
Periodens resultat (totalindkomst).....	0	0	-7.402	0	-7.402
Egenkapital A- og B-aktier					
31. december 2015	17.500	82.500	226.890	20.000	346.890
Egenkapital A- og B-aktier					
1. oktober 2016	17.500	82.500	231.351	25.000	356.351
Periodens resultat (totalindkomst).....	0	0	10.032	0	10.032
Egenkapital A- og B-aktier					
31. december 2016	17.500	82.500	241.383	25.000	366.383

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER - 31. DECEMBER 2016

	K O N C E R N	
	2016/17	2015/16
	tkr.	tkr.
Pengestrømme fra driftsaktivitet		
Modtagne pantebrevs- og obligationsrenter	13.190	13.285
Andre finansieringsindbetalinger	-1.673	-205
Huslejeindbetalinger	4.151	4.161
Renteudbetalinger	-3.296	-4.507
Driftsomkostninger, og øvrige udbetalinger	-4.892	-5.365
Ejendomme overtaget med henblik på videresalg	-2.701	1.979
Overskydende aconto skat	36	168
Pengestrømme fra driftsaktivitet	4.815	9.516
 Pengestrømme fra investeringsaktivitet		
Pantebrevs- og obligationstilgang	-20.884	-51.367
Pantebrevs- og obligationsafgang	71.733	33.508
Deposita, indbetalinger	6	13
Anlægsinvesteringer	-443	-405
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	50.412	-18.251
 Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Låntagning, kreditinstitutter	0	4.728
Afdrag, kreditinstitutter	-48.540	0
Afdrag, realkreditinstitutter	-1.142	-1.127
Deposita, udbetalinger	-6	-60
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-49.688	3.541
Nettoforskydning i likviditet	5.539	-5.194
Likvider primo	1.642	8.852
Likvider ultimo	7.181	3.658

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncern

	Pantebreve tkr.	Obligationer tkr.	Aktier tkr.	Investerings- ejendomme tkr.	Øvrige tkr.	I alt tkr.
--	--------------------	----------------------	----------------	------------------------------------	----------------	---------------

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.....	10.835	6.968	-51	1.653	0	19.405
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

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

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

Segmentet pantebreve indeholder regulering til dagsværdi for kreditrisiko med tkr. 14.805 (tkr. 15.967). Der er i regnskabsåret foretaget en positiv regulering til dagsværdi for kreditrisiko for pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. 2.449 (tkr. -1.212). Regulering til dagsværdi for kreditrisiko foretages på baggrund af et individuelt skøn af den enkelte fordring.

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

Forpligtelser i segmentoplysningerne kan afstemmes til koncerntotalerne således:

	Koncern	
	2016/17 tkr.	2015/16 tkr.
Forpligtelser, segmenter.....	442.880	551.729
Anden gæld.....	16.796	17.345
Selskabsskat.....	2.303	0
Terminsforsretninger og valutaswaps...	0	253
Periodeafgrænsning	818	996
Forpligtelser.....	<u>462.797</u>	<u>570.323</u>

K O N C E R N

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	tkr.	tkr.
1. Finansieringsindtægter		
Pantebreve, renter	11.414	10.778
Obligationer, renter.....	<u>1.028</u>	<u>3.087</u>
	12.442	13.865
Kursavancer, pantebreve	1.347	1.284
Kursavancer, obligationer.....	-1.790	-16.702
Valutaswaps.....	-1.777	-896
Valutakursreguleringer, værdipapirer.....	4.574	2.488
Andre finansieringsindtægter	<u>104</u>	<u>691</u>
	<u>14.900</u>	<u>730</u>
2. Nettotab/gevinst og direkte omkostninger		
Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevs- ydelser	4.919	761
Regulering til dagsværdi for kreditrisiko, pantebreve og pantebrevs- ydelser	-2.449	1.212
Tab/avance ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg	9	132
Hensættelse til tab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg	0	-175
Indgået på tidligere afskrevne fordringer	<u>1.223</u>	<u>806</u>
	-1.256	-1.124
Gebyrer.....	111	141
Inkassoomkostninger	<u>38</u>	<u>29</u>
	<u>-1.405</u>	<u>-1.294</u>
3. Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver		
Regulering til dagsværdi, pantebreve	-625	-252
Regulering til dagsværdi, obligationer	4.933	1.988
Regulering til dagsværdi, aktier.....	<u>-51</u>	<u>64</u>
	<u>4.257</u>	<u>1.800</u>
4. Personaleomkostninger		
Bestyrelse, vederlag.....	<u>144</u>	<u>144</u>
Gager og lønninger.....	2.336	2.378
Bidragbaseret pension	156	134
Andre omkostninger til social sikring	<u>19</u>	<u>19</u>
Øvrigt personale i alt	<u>2.511</u>	<u>2.531</u>
Personaleomkostninger i alt.....	<u>2.655</u>	<u>2.675</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>11</u>	<u>10</u>

Note 4 fortsat

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. kan det oplyses, at lønpolitik og praksis er i overensstemmelse med krav om sund og effektiv risikostyring.

Vederlag i moderselskab til direktion og ansatte i alt tre personer, der har væsentlig indflydelse på moderselskabets risikoprofil, udgør kr. 0,9 mio. (kr. 1,1 mio.).

	K O N C E R N	
	2016/17	2015/16
	tkr.	tkr.
5. Finansieringsomkostninger		
Kreditinstitutter.....	2.556	3.218
Renteswaps, kreditinstitutter	-7	-2
Renteswaps kreditinstitutter, regulering til dagsværdi	-1.603	852
Kurstab/-gevinst på udlandslån m.v. netto	1.986	3.970
	2.932	8.038
Realkreditinstitutter	429	467
Renteswaps, realkreditinstitutter	315	311
Realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi	83	154
Renteswaps, realkreditinstitutter regulering til dagsværdi	-939	35
Andre renteomkostninger	6	0
	2.826	9.005
6. Selskabsskat		
Skat af periodens ordinære resultat kan forklares således:		
Beregnet skat 22% af periodens resultat før skat.....	2.831	-2.090
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.m....	7	-6
	2.838	-2.096
Effektiv skatteprocent.....	22,05%	22,07%
Skatteaktiv 1. oktober 2016.....	31.446	36.350
Overført til DI-Ejendoms Invest A/S.....	-77	-212
Regulering selskabsskat 2015/16.....	360	0
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	-2.289	2.266
Skatteaktiv 31. december 2016.....	29.440	38.404
Udskudt skat 1. oktober 2016.....	24.492	24.049
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	61	-42
Udskudt skat pr. 31. december 2016	24.553	24.007
Skatteaktiv 31. december 2016 i alt.....	4.887	14.397

Note 6 fortsat:

K O N C E R N	
2016/17	2015/16
tkr.	tkr.

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

Skatteaktiv:		
Materielle anlægsaktiver	-24.517	-23.907
Finansielle anlægsaktiver, regulering til dagsværdi for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.m.	1.350	1.046
Fremførbare skattemæssige underskud	28.054	37.258
Skatteaktiv	4.887	14.397

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

Skatteaktivet indregnes, i det omfang det forventes at kunne realiseres i form af fremtidige skattemæssige overskud. Det vurderes, at skatteaktivet på kr. 4,9 mio. (kr. 14,4 mio.) vil kunne realiseres inden for en kortere tids horisont. Udnyttelsen af skatteaktivet er opgjort på baggrund af forventet stabil basisindtjening og indfrielses-avancer på selskabets obligations- og pantebrevsbeholdning.

Det kildeartsbegrænsede tabsfradrag på aktier er ikke indregnet i det skattemæssige underskud. Underskuddet udgør pr. 31. december 2016 kr. 97,6 mio. (kr. 97,6 mio.) målt på baggrund af en skatteprocent på 22%, udnyttelsen af tabsfradraget er ikke tidsbegrænset.

K O N C E R N	
2016/17	2015/16
tkr.	tkr.

7. Opgørelse af basisindtjening

Finansieringsindtægter	13.893	15.839
Huslejeindtægter	3.538	3.508
Nettotab/gevinst og direkte omkostninger	1.405	1.294
Direkte omkostninger, ejendomme	1.885	1.055
Finansieringsomkostninger	3.299	3.992
Andre eksterne omkostninger	950	1.411
Personaleomkostninger	2.655	2.675
Afskrivninger	104	96
Basisindtjening	7.133	8.824