

Investeringselskabet Luxor A/S

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

Delårsrapport pr. 31. december 2019

21. februar 2020

Meddelelse nr. 5, 2019/20

Delårsrapport pr. 31. december 2019

Investeringselskabet Luxor A/S' bestyrelse har dags dato godkendt delårsrapporten pr. 31. december 2019.

1. kvartal 2019/20:

- Basisindtjeningen udgør kr. 11,7 mio. (kr. 8,0 mio.).
- Koncernens resultat før skat udgør kr. 17,9 mio. (kr. 5,2 mio.)

Kvartalets resultatet før skat er kr. 6,2 mio. højere end basisindtjeningen primært som følge af:

- regulering til dagsværdi af renteswaps og realkreditlån med kr. 6,5 mio.
- regulering til dagsværdi af finansielle aktiver med kr. -0,3 mio.

Forventet basisindtjening 2019/20:

- For regnskabsåret 2019/20 forventes en basisindtjening i niveauet kr. 33 mio., hvilket er højere end den forventede basisindtjening i niveauet kr. 31 mio. i den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 2, 2019/20 af 16. december 2019.
- Dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver indgår ikke i basisindtjeningen, og vil frem til 10. februar 2020 påvirke årets resultat før skat med kr. 4,0 mio. Beløbet er fordelt med kr. 6,2 mio. for delåret og kr. -2,2 mio. i perioden 1. januar - 10. februar 2020.

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

Meddelelse nr. 5 af 21. februar 2020
Delårsrapport for 1. oktober til 31. december 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 - DECEMBER

<u>Millioner kroner</u>	<u>2019/20</u> <u>delår</u>	<u>2018/19</u> <u>delår</u>	<u>2017/18</u> <u>delår</u>	<u>2018/19</u> <u>hele året</u>
<u>Hovedtal</u>				
Indtægter.....	21,9	19,3	16,7	81,6
Bruttoindtjening.....	19,2	16,0	11,0	69,0
Resultat før skat.....	17,9	5,2	2,9	19,7
Periodens resultat.....	13,9	4,1	2,3	15,3
Basisindtjening.....	11,7	8,0	5,0	29,0
Aktiver.....	906,5	878,6	865,2	908,3
Egenkapital.....	359,8	357,6	354,5	0,0
Investering i materielle anlægsaktiver.....	0,0	0,0	0,3	345,8
Resultat til analyseformål: Periodens resultat (efter skat).....	<u>13,9</u>	<u>4,1</u>	<u>2,3</u>	<u>15,3</u>
<u>Nøgletal</u>				
<u>Værdier pr. 100 kr. aktie</u>				
Indtjening pr. aktie (kroner) (EPS).....	13,94	4,06	2,29	15,26
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kroner).....	359,77	357,62	354,54	345,83
Egenkapitalforrentning i procent p.a.	15,80	4,56	2,59	4,36
Egenkapitalandel i procent.....	39,69	40,70	40,98	38,07
<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	416	405	402
Højeste.....	434	456	440	555
Ultimo.....	434	446	415	416
Omsætning på fondsbørsen, stk.....	2.119	2.021	3.605	11.104
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. 11,7 mio. (kr. 8,0 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. 17,9 mio. (kr. 5,2 mio.)

Delårets resultat før skat er kr. 6,2 mio. højere end basisindtjeningen primært som følge af regulering til dagsværdi af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter kr. 6,5 mio. samt regulering til dagsværdi af finansielle aktiver kr. -0,3 mio.

Tilsvarende var delårets resultat før skat for 2018/19 kr. 2,8 mio. lavere end basisindtjeningen primært som følge af regulering i renteswaps og gæld til realkreditinstitutter samt finansielle aktiver.

Indregnes delårets skat på kr. 4,0 mio. (kr. 1,1 mio.), er delårets resultat efter skat kr. 13,9 mio. (kr. 4,1 mio.).

Forretningsområder

Koncernens balance, der i forhold til samme tidspunkt sidste år er forøget fra kr. 878,6 mio. til kr. 906,5 mio., indeholder følgende forretningsområder:

	2019/20	2018/19
	<u>mio. kr.</u>	<u>mio. kr.</u>
Pantebreve	676,6	655,7
Aktier	<u>0,6</u>	<u>0,7</u>
Værdipapirer i alt.....	677,2	656,4
Investeringsjendomme	<u>191,4</u>	<u>187,9</u>
I alt.....	<u>868,6</u>	<u>844,3</u>

Pantebreve

Dagsværdi af koncernens pantebrevsbeholdning udgør kr. 676,6 mio. (kr. 655,7 mio.), og den nominelle værdi udgør kr. 724,2 mio. (kr. 719,6 mio.).

Dagsværdien af koncernens pantebrevsbeholdning er fordelt med kr. 512,7 mio. (kr. 487,3 mio.) i fastforrentede pantebreve og kr. 163,9 mio. (kr. 168,4 mio.) i variabelt forrentede cibor pantebreve.

Afkast af pantebrevsbeholdningen for delåret er som følger:

	2019/20 mio. kr.	2018/19 mio. kr.
Renteindtægter	13,9	13,3
Kursavancer	3,2	2,1
Regulering til dagsværdi	<u>-0,3</u>	<u>0,2</u>
	16,8	15,6
Direkte omkostninger pantebreve	0,6	0,5
Konstaterede tab på pantebreve, regulering til dagsværdi for kreditrisiko samt omkostninger ved salg af nødlidende panter.....	-2,7	-2,0
Indgået på tidligere afskrevne fordringer.....	<u>2,7</u>	<u>1,5</u>
	<u>0,0</u>	<u>-0,5</u>
	<u>16,2</u>	<u>14,6</u>

Fastforrentede pantebreve nom. kr. 510,7 mio. (kr. 490,3 mio.) måles i balancen til dagsværdi på grundlag af en effektiv rente på 8,25% p.a. (8,5% p.a.). Fastforrentede pantebreve nom. kr. 31,9 mio. (37,9 mio.) og ci-bor pantebreve nom. kr. 181,6 mio. (kr. 191,4 mio.) måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til pantebrevens kostpris. Ved værdiansættelsen af pantebrevsporteføljen til dagsværdi er der indregnet regulering for kreditrisiko.

Koncernens beholdning af pantebreve har en gennemsnitlig dagsværdi pr. pantebrev på tkr. 299,9 (tkr. 299,4).

Nettotab/gevinst pantebreve udgør kr. 0 mio. (kr. -0,5 mio.), hvilket er på niveau med det forudsatte.

I nettotab/gevinst pantebreve er der indregnet:

- konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med kr. -2,7 mio. (kr. -2,0 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. 2,7 mio. (kr. 1,5 mio.).

Den samlede regulering til dagsværdi for kreditrisiko på pantebreve udgør kr. 12,7 mio. (kr. 15,1 mio.), hvilket svarer til 1,9% (2,3%) af beholdningen.

Koncernen forventer i indeværende regnskabsår en mindre forøgelse af pantebrevsbeholdningen.

Investeringsejendomme

Koncernens balance indeholder 5 (5) investeringsejendomme med en dagsværdi på kr. 191,4 mio. (kr. 187,9 mio.).

Afkast for investeringsejendomme for delåret er følgende:

	2019/20 mio. kr.	2018/19 mio. kr.
Huslejeindtægter.....	3,8	3,2
Direkte omkostninger, investeringsejendomme .	<u>1,8</u>	<u>2,3</u>
	<u>2,0</u>	<u>0,9</u>

Om koncernens samlede ejendomsportefølje, der udgør ca. 34.085 m², kan oplyses, at udlejningsprocenten pr. 31. december 2019 udgør ca. 91,3% (85,5%).

I forbindelse med ny udlejning er der indregnet omkostninger til ombygning og renovering af de udlejede m² ca. med kr. 0,9 mio.

Finansiering og gæld

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter andrager kr. 415,2 mio. (kr. 406,4 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. 9,25 år. Delårets regulering til dagsværdi af renteswaps er kr. 4,9 mio. (kr. -2,7 mio.) som følge af renteudviklingen.

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af renterisiko på basisindtjeningen. Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med kreditinstitutter er kr. -14,4 mio. (kr. -7,8 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontrakternes løbetid.

Realkreditlån investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens gæld til realkreditinstitutter andrager kr. 92,4 mio. (kr. 88,3 mio.).

Delårets regulering til dagsværdi på realkreditlån udgør kr. 0,9 mio. (kr. 0,0 mio.).

Koncernen har fastlåst renten på kr. 30,8 mio. (kr. 34,9 mio.) via renteswaps med en varighed på op til 7,0 år. Delårets regulering til dagsværdi af renteswaps er kr. 0,7 mio. (kr. 0,0 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af variabelt forrentede realkreditlån. Den samlede regulering til dagsværdi fra renteswaps med realkreditinstitutter er kr. -4,1 mio. (kr. -4,4). Beløbet udlignes ved løbende regulering til dagsværdi over kontrakternes løbetid.

I perioden efter kvartsafslutningen har koncernen optaget kr. 14 mio. i realkreditlån. Lånene er optaget som kontantlån udstedt på basis af 0,5%'s obligationer med udløb i år 2040.

Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter pr. 31. december 2019 og 31. december 2018.

<u>Mio. kr.</u>	<u>Stigning i parameter</u>	<u>2019/20 Dagsværdi</u>	<u>2019/20 Ændring af værdi</u>	<u>2018/19 Dagsværdi</u>	<u>2018/19 Ændring af værdi</u>
Pantebreve	1% effektiv rente	676,6	26,5	655,7	25,3
Aktier	10% kursændring	0,6	0,1	0,7	0,1
Investeringssejendomme	0,5% afkastkrav	191,4	12,3	187,9	12,3
Værdipapirer i fremmed valuta	10% kursændring	0,6	0,1	0,7	0,1
Renteswaps	0,5% renteændring	-18,5	-8,2	-12,2	-8,4

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

Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning

For regnskabsåret 2019/20 forventes en basisindtjening i niveauet kr. 33 mio., hvilket er højere end den forventede basisindtjening i niveauet kr. 31. mio. i den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 2, 2019/20 af 16. december 2019.

Dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 10. februar 2020 påvirke årets resultat før skat med kr. 4,0 mio. Beløbet er fordelt med kr. 6,2 mio. for delåret og kr. -2,2 mio. i perioden 1. januar - 10. februar 2020.

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

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 2018/19, hvortil der henvises.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den aflagte årsrapport pr. 30. september 2019.

Den valgte præsentation af delårsrapporten pr. 31. december 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 - 31. december 2019 for Investeringselskabet Luxor A/S.

Delårsrapporten, der omfatter et sammendraget koncernregnskab for Investeringselskabet Luxor A/S, er af-lagt 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 bil-lede af koncernens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober - 31. december 2019.

Delårsrapporten er ikke revideret af selskabets revisor.

København, den 21. februar 2020

Direktion:

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse:

Steffen Heegaard

Casper Moltke
Formand

Michael Hedegaard Lyng

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER - 31. DECEMBER 2019

		Koncern		
	Note	1/10 - 31/12 2019 tkr.	1/10 - 31/12 2018 tkr.	1/10 2018- 30/9 2019 tkr.
Finansieringsindtægter	2	17.241	15.477	61.797
Nettotab/gevinst, pantebreve	3	2	-461	-3.511
Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver.....	4	-297	-58	6.463
		16.946	14.958	64.749
Huslejeindtægter.....		3.814	3.195	13.987
Andre indtægter		855	641	2.615
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme..		0	0	219
		4.669	3.836	16.821
Indtægter i alt		21.615	18.794	81.570
Direkte omkostninger, værdipapirer.....		595	472	1.853
Direkte omkostninger, ejendomme.....		1.823	2.315	10.759
Bruttoindtjening i alt		19.197	16.007	68.958
Finansieringsomkostninger.....	5	-2.916	6.490	32.773
		22.113	9.517	36.185
Andre eksterne omkostninger.....		1.092	925	3.299
Personaleomkostninger.....	6	3.034	3.277	12.753
Afskrivninger.....		103	103	412
		4.229	4.305	16.464
Resultat før skat.....		17.884	5.212	19.721
Skat af periodens resultat.....	7	3.947	1.157	4.459
PERIODENS RESULTAT (TOTALINDKOMST)		13.937	4.055	15.262
Resultat pr. aktie for A & B-aktier (EPS) i kr.		13,9	4,1	15,3
Resultat pr. aktie for A & B-aktier (EPS) i kr. (udvandet værdi).....		13,9	4,1	15,3

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

	<u>Note</u>	Koncern		
		<u>31/12 2019</u> tkr.	<u>31/12 2018</u> tkr.	<u>30/9 2019</u> tkr.
Anlægsaktiver				
Domicilejendomme		10.595	10.784	10.642
Driftsmateriel og inventar.....		430	653	486
Materielle anlægsaktiver		11.025	11.437	11.128
Investeringsejendomme		191.400	187.886	191.400
Igangværende ombygning		0	2.465	0
Investeringsejendomme		191.400	190.351	191.400
Værdipapirer.....	8	677.162	656.400	687.984
Finansielle anlægsaktiver		677.162	656.400	687.984
Langfristede aktiver		879.587	858.188	890.512
Andre tilgodehavender		7.704	8.758	7.063
Periodeafgrænsningsposter.....		904	262	1.081
Tilgodehavender		8.608	9.020	8.144
Likvide beholdninger		18.329	11.421	9.659
Kortfristede aktiver		26.937	20.441	17.803
AKTIVER		906.524	878.629	908.315

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

	<u>Note</u>	Koncern		
		31/12 2019 tkr.	31/12 2018 tkr.	30/9 2019 tkr.
Aktiekapital		100.000	100.000	100.000
Foreslået udbytte		23.000	23.000	23.000
Overført overskud.....		236.766	234.622	222.829
Egenkapital		359.766	357.622	345.829
Udskudt skat	7	9.475	3.839	6.253
Realkreditinstitutter	9	83.743	80.111	86.723
Renteswaps	11	18.221	11.877	23.775
Anden gæld.....		395	0	97
Langfristede forpligtelser		111.834	95.827	116.848
Realkreditinstitutter	9	8.397	7.939	8.381
Kreditinstitutter.....	10	415.178	406.413	425.559
Deposita.....		4.590	3.544	4.363
Selskabsskat.....		641	0	618
Anden gæld.....		5.067	5.163	5.837
Renteswaps	11	273	354	290
Periodeafgrænsningsposter.....		778	1.767	590
Kortfristede forpligtelser		434.924	425.180	445.638
Forpligtelser		546.758	521.007	562.486
PASSIVER		906.524	878.629	908.315

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 2018.....	17.500	82.500	230.567	23.000	353.567
Periodens resultat (totalindkomst)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.055</u>	<u>0</u>	<u>4.055</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
31. december 2018.....	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>234.622</u>	<u>23.000</u>	<u>357.622</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
1. oktober 2019.....	17.500	82.500	222.829	23.000	345.829
Periodens resultat (totalindkomst)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13.937</u>	<u>0</u>	<u>13.937</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
31. december 2019.....	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>236.766</u>	<u>23.000</u>	<u>359.766</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER - 31. DECEMBER 2019

	Koncern	
	2019/2020 tkr.	2018/19 tkr.
Pengestrømme fra driftsaktivitet		
Modtagne pantebrevsrenter	13.959	13.376
Andre finansieringsindbetalinger	104	87
Andre indtægter	855	641
Huslejeindbetalinger	4.273	3.638
Renteudbetalinger	-3.527	-3.507
Driftsomkostninger og øvrige udbetalinger	-7.497	-5.316
Omkostninger ved salg af nødlidende panter	0	-13
Selskabsskat	-702	-1.476
Pengestrømme fra driftsaktivitet	7.465	7.430
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		
Pantebrevstilgang	-30.330	-39.110
Pantebrevsafgang	43.780	29.106
Deposita, indbetalinger	227	392
Anlægsinvesteringer	0	-850
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	13.677	-10.462
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Afdrag, kreditinstitutter	-10.381	-16.266
Låntagning, realkreditinstitutter	0	21.907
Afdrag, realkreditinstitutter	-2.091	-1.723
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-12.472	3.918
Nettoforskydning i likviditet	8.670	886
Likvider primo	9.659	10.535
Likvider ultimo	18.329	11.421

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncern

	Pantebreve tkr.	Aktier tkr.	Investerings- ejendomme tkr.	Øvrige tkr.	I alt tkr.
Koncern 2019/20					
Indtægter (realiserede).....	17.241	0	3.814	855	21.910
Dagsværdiregulering.....	-268	-29	0	0	-297
Bruttoindtjening.....	16.380	-29	1.991	855	19.197
Aktiver.....	683.095	584	192.281	30.564	906.524
Anlægsinvesteringer.....	30.330	0	0	0	30.330
Forpligtelser (segmenter).....	429.227	358	119.530	-9.238	539.877

Koncern 2018/19					
Indtægter (realiserede).....	15.477	0	3.195	641	19.313
Dagsværdiregulering.....	228	-286	0	0	-58
Bruttoindtjening.....	14.772	-286	880	641	16.007
Aktiver.....	663.162	667	190.522	24.278	878.629
Anlægsinvesteringer.....	39.110	0	850	0	39.960
Forpligtelser (segmenter).....	413.767	413	113.735	-13.838	514.077

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. 12.686 (tkr. 15.117).

Der er i regnskabsperioden foretaget en positiv regulering til dagsværdi for kreditrisiko for pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. 2.556 (tkr. 3.297) jf. note 5. 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 6.

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

	Koncern	
	2019/20 tkr.	2018/19 tkr.
Bruttoindtjening.....	19.197	16.007
Finansieringsomkostninger.....	-2.916	6.490
Andre eksterne omkostninger.....	1.092	925
Personaleomkostninger.....	3.034	3.277
Afskrivninger.....	<u>103</u>	<u>103</u>
Resultat før skat.....	<u>17.884</u>	<u>5.212</u>

Forpligtelser i segmentoplysningerne kan afstemmes til koncerntotalerne således:

	Koncern	
	2019/20	2018/19
	tkr.	tkr.
Forpligtelser, segmenter.....	539.877	514.077
Anden gæld.....	5.462	5.163
Selskabsskat.....	641	0
Periodeafgrænsning	778	1.767
Forpligtelser.....	546.758	521.007

	Koncern	
	2019/20	2018/19
	tkr.	tkr.
1. Opgørelse af basisindtjening		
Finansieringsindtægter	17.241	15.477
Huslejeindtægter.....	3.814	3.195
Andre indtægter.....	855	641
Nettotab/gevinst, pantebreve	2	-461
Direkte omkostninger, værdipapirer.....	595	472
Direkte omkostninger, ejendomme.....	1.823	2.315
Finansieringsomkostninger.....	3.531	3.732
Andre eksterne omkostninger.....	1.092	925
Personaleomkostninger.....	3.034	3.277
Afskrivninger.....	103	103
Basisindtjening.....	11.734	8.028
 2. Finansieringsindtægter		
Pantebreve, renter.....	13.907	13.331
Kursavancer, pantebreve	3.230	2.061
Kursavance, aktier	0	-1
Valutaswaps.....	0	1
Andre finansieringsindtægter	104	85
	17.241	15.477

Koncern

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	tkr.	tkr.
3. Nettotab/gevinst, pantebreve		
Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser	5.220	5.297
Regulering til dagsværdi for kreditrisiko, pantebreve og pantebrevsydelser	2.556	3.297
Omkostninger ved salg af nødlidende panter	<u>0</u>	<u>13</u>
	-2.664	-2.013
Indgået på tidligere afskrevne fordringer	<u>2.666</u>	<u>1.552</u>
	<u>2</u>	<u>-461</u>
4. Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver		
Regulering til dagsværdi, pantebreve	-268	228
Regulering til dagsværdi, aktier.....	<u>-29</u>	<u>-286</u>
	<u>-297</u>	<u>-58</u>
5. Finansieringsomkostninger		
Kreditinstitutter.....	2.750	2.723
Renteswaps, kreditinstitutter	123	77
Renteswaps kreditinstitutter, regulering til dagsværdi	<u>-4.904</u>	<u>2.755</u>
	-2.031	5.555
Realkreditinstitutter	383	367
Renteswaps, realiseret dagsværdi realkreditinstitutter	275	297
Realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi	-876	-34
Renteswaps, realkreditinstitutter regulering til dagsværdi	-667	37
Omkostninger ved optagelse af gæld til realkreditinstitutter.....	<u>0</u>	<u>268</u>
	<u>-2.916</u>	<u>6.490</u>
6. Personaleomkostninger		
Bestyrelse, vederlag.....	<u>170</u>	<u>153</u>
Gager og lønninger.....	2.611	2.869
Bidragbaseret pension.....	231	233
Andre omkostninger til social sikring	<u>22</u>	<u>22</u>
Øvrigt personale i alt	<u>2.864</u>	<u>3.124</u>
Personaleomkostninger i alt.....	<u>3.034</u>	<u>3.277</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>13</u>	<u>13</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. 0,9 mio. (kr. 1,1 mio.).

	Koncern	
	2019/20 tkr.	2018/19 tkr.
7. Selskabsskat		
Skat af periodens ordinære resultat:		
Beregnet skat 22% af periodens resultat før skat.....	3.934	1.147
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.m....	13	10
	3.947	1.157
Effektiv skatteprocent.....	22,07%	22,20%
Skatteaktiv 1. oktober 2019.....	19.930	22.911
Overført til DI-Ejendoms Invest A/S.....	-293	-173
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	-2.872	-755
Skatteaktiv 31. december 2019.....	16.765	21.983
Udskudt skat 1. oktober 2019.....	26.183	25.593
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	57	229
Udskudt skat 31. december 2019.....	26.240	25.822
Udskudt skat i alt 31. december 2019.....	9.475	3.839
Værdien af den udskudte skat fordeles således:		
Investeringsjendomme.....	26.199	25.624
Finansielle anlægsaktiver, regulering til dagsværdi for realkreditinsti- tutter og kreditinstitutter m.m.	-247	-308
Fremførbare skattemæssige underskud	-16.477	-21.477
Udskudt skat	9.475	3.839

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. 31. december 2019 kr. 97,5 mio. (kr. 97,5 mio.) målt på baggrund af en skatteprocent på 22%, udnyttelsen af tabsfradraget er ikke tidsbegrænset.

	Koncern	
8. Værdipapirer	2019/20	2018/19
	tkr.	tkr.
Pantebreve antal stk.	2.298	2.241
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.)	510.682	490.326
Målt til dagsværdi der i al væsentlighed svarer til pantebrevenes kostpris	31.938	37.850
Fastforrentede pantebreve i alt	542.620	528.176
Cibor pantebreve, målt til dagsværdi på grundlag af pantebrevenes kostpris	181.596	191.429
	724.216	719.605

Beholdningen af værdipapirer i moderselskab og koncern specificeres pr. 31. december 2019 som følger:

	Pantebreve	Aktier	I alt
Samlet kostpris	677.080	1.610	678.690
Regulering til dagsværdi.....	12.184	-1.026	11.158
Regulering til dagsværdi, kreditrisiko	-12.686	0	-12.686
Dagsværdi.....	676.578	584	677.162

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. 47.638 (tkr. 63.872), heraf vedrører tkr. 12.686 (tkr. 15.117) regulering til dagsværdi for kreditrisiko.

	Koncern	
9. Realkreditinstitutter	2019/20	2018/19
	tkr.	tkr.
Kontantlånsrestgæld	91.842	87.345
Dagsværdi af obligationsrestgæld	92.363	88.270
Værdiansættelse af gæld til realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme, dagsværdi.....	84.887	80.411
Domicilejendom, amortiseret kostpris.....	7.253	7.639
	92.140	88.050

Koncern

2019/20 2018/19
tkr. tkr.

10. Kreditinstitutter

Dagsværdi af lån (DKK), kreditinstitutter 415.178 406.413

11. Renteswaps

Koncernen har indgået renteswaps til afdækning af renterisici på variabelt forrentede realkreditlån med en kontraktmæssig værdi på nom. kr. 30,8 mio. (kr. 34,9 mio.) og lån fra kreditinstitutter med en kontraktmæssig værdi på kr. 250,0 mio. (kr. 250,0 mio.). De indgåede renteswaps kan ikke indregnes som regnskabsmæssig sikring.

Renteswaps, realkreditinstitutter	<u>Kontraktmæs- sig værdi i mio.</u>	<u>Rest løbetid</u>	<u>Dagsværdi tkr.</u>	<u>Værdi- regulering i resultat- opgørelsen tkr.</u>
Koncern				
31. december 2019				
Renteswaps cibor 6 måneder	DKK 18,7	31.12.2027	-3.577	-517
Renteswaps cibor 3 måneder	DKK 12,1	31.12.2024	<u>-510</u>	<u>-150</u>
			<u>-4.087</u>	<u>-667</u>

Renteswaps, kreditinstitutter

Koncern				
31. december 2019				
Renteswap	DKK 25,0	03.07.2020	-273	-17
Renteswap	DKK 50,0	09.07.2022	-1.907	-309
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2025	-1.187	-490
Renteswap	DKK 25,0	29.07.2025	-2.134	-480
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2026	-1.502	-600
Renteswap	DKK 50,0	26.06.2027	-3.645	-1.419
Renteswap	DKK 25,0	25.01.2028	-2.391	-746
Renteswaps	DKK 25,0	22.03.2029	<u>-1.368</u>	<u>-843</u>
			<u>-14.407</u>	<u>-4.904</u>

12. Finansiell gearing

	Koncern	
	2019/20 tkr.	2018/19 tkr.
Koncernens finansielle gearing opgøres således:		
Kreditinstitutter.....	415.178	406.413
Realkreditinstitutter	92.140	88.050
Anden gæld.....	5.067	5.163
Selskabsskat.....	641	0
Likvider	-18.329	-11.421
	494.697	488.205
Egenkapital.....	359.766	357.622
Finansiell gearing	1,38	1,37