

Investeringselskabet Luxor A/S

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

Halvårsrapport pr. 31. marts 2020

27. maj 2020

Meddelelse nr. 6, 2019/20

Halvårsrapport pr. 31. marts 2020

Investeringselskabet Luxor A/S' bestyrelse har dags dato godkendt halvårsrapporten pr. 31. marts 2020.

2. kvartal 2019/20:

- Basisindtjeningen udgør kr. 9,0 mio. (kr. 7,9 mio.).
- Koncernens resultat før skat udgør kr. 9,2 mio. (kr. 3,2 mio.)

Kvartalets resultat før skat er kr. 0,2 mio. højere end basisindtjeningen primært som følge af regulering til dagsværdi af renteswaps.

Halvåret 2019/20:

- Basisindtjeningen for halvåret udgør kr. 20,7 mio. (kr. 15,9 mio.).
- Koncernens resultat før skat for halvåret udgør kr. 27,1 mio. (kr. 8,4 mio.).

Halvårets resultat før skat er kr. 6,4 mio. højere end basisindtjeningen primært som følge af:

- regulering til dagsværdi af renteswaps og realkreditlån med kr. 6,8 mio.
- regulering til dagsværdi af finansielle aktiver med kr. -0,4 mio.

Forventet basisindtjening 2019/20:

- For regnskabsåret 2019/20 forventes en basisindtjening i niveauet kr. 33 mio., hvilket er identisk med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 5, 2019/20 af 21. februar 2020.
- Dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver indgår ikke i basisindtjeningen, og vil frem til 18. maj 2020 påvirke årets resultat før skat med kr. 4,6 mio. Beløbet er fordelt med kr. 6,4 mio. for halvåret og kr. -1,8 mio. i perioden 1. april - 18. maj 2020.

Selskabets basisindtjening har frem til dato ikke været nævneværdigt påvirket af covid-19. I det forventede niveau for årets basisindtjening kr. 33 mio. er der taget højde for de usikkerheder, der ligger i det skøn vi på nuværende tidspunkt har af situationen.

Selskabet er i et vist omfang afhængig af samfundspåvirkningen fra covid-19 og foretager løbende vurdering af om, der skal foretages justeringer på baggrund heraf.

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

Meddelelse nr. 6 af 27. maj 2020
Halvårsrapport for 1. oktober 2019 til 31. marts 2020

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Koncernens hoved- og nøgletal.....	3
Bemærkninger til halvårsrapport.....	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 - MARTS

<u>Millioner kroner</u>	<u>2019/20</u> <u>halvår</u>	<u>2018/19</u> <u>halvår</u>	<u>2017/18</u> <u>halvår</u>	<u>2018/19</u> <u>hele året</u>
<u>Hovedtal</u>				
Indtægter.....	48,3	41,7	31,4	85,1
Bruttoindtjening.....	37,3	32,8	24,7	69,0
Resultat før skat.....	27,1	8,4	9,4	19,7
Periodens resultat.....	21,0	6,6	7,3	15,3
Basisindtjening.....	20,7	15,9	9,2	29,0
Aktiver.....	892,2	878,7	869,8	908,3
Egenkapital.....	343,9	337,1	337,6	345,8
Investering i materielle anlægsaktiver.....	0,0	0,0	0,3	0,0
Resultat til analyseformål: Periodens resultat (efter skat).....	<u>21,0</u>	<u>6,6</u>	<u>7,3</u>	<u>15,3</u>
<u>Nøgletal</u>				
<u>Værdier pr. 100 kr. aktie</u>				
Indtjening pr. aktie (kroner) (EPS).....	21,02	6,55	7,31	15,26
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kroner).....	343,85	337,12	337,56	345,83
Egenkapitalforrentning i procent p.a.	12,19	3,80	4,24	4,36
Egenkapitalandel i procent.....	38,54	38,37	38,81	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.....	384	416	401	402
Højeste.....	442	555	460	555
Ultimo.....	390	438	424	416
Omsætning på fondsbørsen, stk.....	8.274	6.994	7.953	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.

Halvårets basisindtjening og resultat

Koncernens basisindtjening for halvåret udgør kr. 20,7 mio. (kr. 15,9 mio.).

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

Koncernens resultat før skat for halvåret udgør kr. 27,1 mio. (kr. 8,4 mio.).

Halvårets resultat før skat er kr. 6,4 mio. højere end basisindtjeningen primært som følge af regulering til dagsværdi af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter kr. 6,8 mio. samt regulering til dagsværdi af finansielle aktiver kr. -0,4 mio.

Tilsvarende var halvårets resultat før skat for 2018/19 kr. 7,5 mio. lavere end basisindtjeningen primært som følge af regulering til dagsværdi af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter samt finansielle aktiver.

Indregnes halvårets skat på kr. 6,1 mio. (kr. 1,8 mio.), er halvårets resultat efter skat kr. 21,0 mio. (kr. 6,6 mio.).

Forretningsområder

Koncernens balance, der i forhold til samme tidspunkt sidste år er forøget fra kr. 878,7 mio. til kr. 892,2 mio., indeholder følgende forretningsområder:

	2019/20	2018/19
	<u>mio. kr.</u>	<u>mio. kr.</u>
Pantebreve	672,0	658,3
Aktier	<u>0,6</u>	<u>0,7</u>
Værdipapirer i alt.....	672,6	659,0
Investerings ejendomme	<u>191,4</u>	<u>187,9</u>
I alt.....	<u>864,0</u>	<u>846,9</u>

Pantebreve

Dagsværdi af koncernens pantebrevsbeholdning udgør kr. 672,0 mio. (kr. 658,3 mio.), og den nominelle værdi udgør kr. 716,8 mio. (kr. 720,5 mio.).

Dagsværdien af koncernens pantebrevsbeholdning er fordelt med kr. 515,4 mio. (kr. 490,4 mio.) i fastforrentede pantebreve og kr. 156,6 mio. (kr. 167,9 mio.) i variabelt forrentede cibor pantebreve.

Afkast af pantebrevsbeholdningen for halvåret er som følger:

	2019/20 mio. kr.	2018/19 mio. kr.
Renteindtægter	27,4	26,6
Kursavancer	5,2	3,8
Regulering til dagsværdi	-0,3	0,2
	32,3	30,6
Direkte omkostninger pantebreve	1,2	0,8
Konstaterede tab på pantebreve, regulering til dagsværdi for kreditrisiko samt omkostninger ved salg af nødlidende panter.....	-4,1	-3,8
Indgået på tidligere afskrevne fordringer.....	6,3	3,3
	2,2	-0,5
	33,3	29,3

Fastforrentede pantebreve nom. kr. 513,2 mio. (kr. 492,9 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. 30,8 mio. (36,9 mio.) og ci-bor pantebreve nom. kr. 172,7 mio. (kr. 190,7 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. 298,5 (tkr. 301,0).

Nettotab/gevinst på pantebreve udgør kr. 2,2 mio. (kr. -0,5 mio.), hvilket er højere end det forudsatte.

I nettotab/gevinst pantebreve er der indregnet:

- konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med kr. -4,1 mio. (kr. -3,8 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. 6,3 mio. (kr. 3,3 mio.).

Den samlede regulering til dagsværdi for kreditrisiko på pantebreve udgør kr. 11,3 mio. (kr. 14,7 mio.), hvilket svarer til 1,7% (2,2%) af beholdningen.

Koncernen forventer i indeværende regnskabsår en mindre forøgelse af pantebrevsbeholdningen.

Investeringsjendomme

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

Afkast for investeringsejendomme for halvåret er følgende:

	2019/20 mio. kr.	2018/19 mio. kr.
Huslejeindtægter.....	7,7	6,5
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	5,3	4,2
	2,4	2,3

Om koncernens samlede ejendomsportefølje, der udgør ca. 34.085 m², kan oplyses, at udlejningsprocenten pr. 31. marts 2020 udgør ca. 93,6% (85,5%).

I forbindelse med genudlejning er der indregnet omkostninger til ombygning og renovering af de udlejede m² med ca. kr. 3,4 mio.

Finansiering og gæld

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter andrager kr. 404,3 mio. (kr. 422,8 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 år. Halvårets regulering til dagsværdi af renteswaps er kr. 4,8 mio. (kr. -7,2 mio.) som følge af renteudviklingen.

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af renterisiko på basisindtjeningen. Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med kreditinstitutter er kr. -14,5 mio. (kr. -12,2 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

Realkreditlån investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens gæld til realkreditinstitutter andrager kr. 104,1 mio. (kr. 86,4 mio.).

Halvårets regulering til dagsværdi på realkreditlån udgør kr. 1,1 mio. (kr. -0,1 mio.).

Koncernen har fastlåst renten på kr. 29,8 mio. (kr. 34,0 mio.) via renteswaps med en varighed på op til 7,75 år. Halvårets regulering til dagsværdi af renteswaps er kr. 0,9 mio. (kr. -0,2 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af variabelt forrentede realkreditlån. Den samlede regulering til dagsværdi af renteswaps med realkreditinstitutter er kr. -3,8 mio. (kr. -4,6 mio.). Beløbet udlignes ved løbende regulering til dagsværdi over kontraktens løbetid.

Koncernen har i kvartalet 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. marts 2020 og 31. marts 2019.

<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	672,0	26,6	658,3	25,5
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	18,3	7,9	16,8	9,4

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 identisk med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 5, 2019/20 af 21. februar 2020.

Dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 18. maj 2020 påvirke årets resultat før skat med kr. 4,6 mio. Beløbet er fordelt med kr. 6,4 mio. for halvåret og kr. -1,8 mio. i perioden 31. marts - 18. maj 2020.

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

Selskabets basisindtjening har frem til dato ikke været nævneværdigt påvirket af covid-19. I det forventede niveau for årets basisindtjening kr. 33 mio. er der taget højde for de usikkerheder, der ligger i det skøn vi på nuværende tidspunkt har af situationen.

Selskabet er i et vist omfang afhængig af samfundspåvirkningen fra covid-19 og foretager løbende vurdering af om, der skal foretages justeringer på baggrund heraf.

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

Halvårsrapporten 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 halvårsrapporten pr. 31. marts 2020 er uændret i forhold til sidste år.

Halvårsrapporten 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 halvårsrapporten for perioden 1. oktober 2019 - 31. marts 2020 for Investeringselskabet Luxor A/S.

Halvårsrapporten, 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 halvårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober 2019 - 31. marts 2020.

Halvårsrapporten er ikke revideret af selskabets revisor.

København, den 27. maj 2020

Direktion:

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse:

Steffen Heegaard

Casper Moltke
Formand

Michael Hedegaard Lyng

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2019 - 31. MARTS 2020

		K O N C E R N				
	Note	1/1 - 31/3 2020 tkr.	1/1 - 31/3 2019 tkr.	1/10 2019 - 31/3 2020 tkr.	1/10 2018 - 31/3 2019 tkr.	1/10 2018 - 30/9 2019 tkr.
Finansieringsindtægter	2	15.541	15.186	32.782	30.663	61.797
Nettotab/gevinst, pantebreve	3	2.184	-31	2.186	-492	-3.511
Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver	4	-98	-45	-395	-103	6.463
		<u>17.627</u>	<u>15.110</u>	<u>34.573</u>	<u>30.068</u>	<u>64.749</u>
Huslejeindtægter		3.887	3.302	7.701	6.497	13.987
Andre indtægter		682	614	1.537	1.255	2.615
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme		0	0	0	0	219
		<u>4.569</u>	<u>3.916</u>	<u>9.238</u>	<u>7.752</u>	<u>16.821</u>
Indtægter i alt		22.196	19.026	43.811	37.820	81.570
Direkte omkostninger, værdipapirer		623	349	1.218	821	1.853
Direkte omkostninger, ejendomme		<u>3.470</u>	<u>1.915</u>	<u>5.293</u>	<u>4.230</u>	<u>10.759</u>
Bruttoindtjening i alt		18.103	16.762	37.300	32.769	68.958
Finansieringsomkostninger	5	<u>3.625</u>	<u>8.804</u>	<u>709</u>	<u>15.294</u>	<u>32.773</u>
		<u>14.478</u>	<u>7.958</u>	<u>36.591</u>	<u>17.475</u>	<u>36.185</u>
Andre eksterne omkostninger		983	1.004	2.075	1.929	3.299
Personaleomkostninger	6	4.193	3.658	7.227	6.935	12.753
Afskrivninger		<u>98</u>	<u>103</u>	<u>201</u>	<u>206</u>	<u>412</u>
		<u>5.274</u>	<u>4.765</u>	<u>9.503</u>	<u>9.070</u>	<u>16.464</u>
Resultat før skat		9.204	3.193	27.088	8.405	19.721
Skat af periodens resultat	7	<u>2.119</u>	<u>693</u>	<u>6.066</u>	<u>1.850</u>	<u>4.459</u>
PERIODENS RESULTAT (TOTALINDKOMST)		<u>7.085</u>	<u>2.500</u>	<u>21.022</u>	<u>6.555</u>	<u>15.262</u>
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr.		7,1	2,5	21,0	6,6	15,3
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr. (udvandet værdi)		7,1	2,5	21,0	6,6	15,3

BALANCE PR. 31. MARTS 2020

AKTIVER

	<u>Note</u>	Koncern		
		31/3 2020 tkr.	31/3 2019 tkr.	30/9 2019 tkr.
Anlægsaktiver				
Domicilejendomme		10.548	10.737	10.642
Driftsmateriel og inventar.....		379	597	486
Materielle anlægsaktiver		10.927	11.334	11.128
Investeringsejendomme		191.400	187.886	191.400
Igangværende ombygning		0	3.146	0
Investeringsejendomme		191.400	191.032	191.400
Værdipapirer.....	8	672.581	658.981	687.984
Finansielle anlægsaktiver		672.581	658.981	687.984
Langfristede aktiver		874.908	861.347	890.512
Andre tilgodehavender		6.536	7.035	7.063
Selskabsskat.....		0	278	0
Periodeafgrænsningsposter.....		1.370	622	1.081
Tilgodehavender		7.906	7.935	8.144
Likvide beholdninger		9.419	9.371	9.659
Kortfristede aktiver		17.325	17.306	17.803
AKTIVER		892.233	878.653	908.315

BALANCE PR. 31. MARTS 2020

PASSIVER

	<u>Note</u>	Koncern		
		31/3 2020 tkr.	31/3 2019 tkr.	30/9 2019 tkr.
Aktiekapital		100.000	100.000	100.000
Foreslået udbytte		0	0	23.000
Overført overskud.....		243.851	237.122	222.829
Egenkapital		343.851	337.122	345.829
Udskudt skat	7	10.805	4.540	6.253
Realkreditinstitutter	9	95.120	78.276	86.723
Renteswaps	11	18.074	16.798	23.775
Anden gæld.....		771	0	97
Langfristede forpligtelser		124.770	99.614	116.848
Realkreditinstitutter	9	8.799	7.879	8.381
Kreditinstitutter.....	10	404.341	422.833	425.559
Deposita.....		4.586	4.329	4.363
Selskabsskat.....		1.036	0	618
Anden gæld.....		3.854	6.058	5.837
Renteswaps	11	241	0	290
Periodeafgrænsningsposter.....		755	818	590
Kortfristede forpligtelser		423.612	441.917	445.638
Forpligtelser		548.382	541.531	562.486
PASSIVER		892.233	878.653	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
Udbetalt udbytte	0	0	0	-23.000	-23.000
Periodens resultat (totalindkomst)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.555</u>	<u>0</u>	<u>6.555</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
31. marts 2019	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>237.122</u>	<u>0</u>	<u>337.122</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
1. oktober 2019	17.500	82.500	222.829	23.000	345.829
Udbetalt udbytte	0	0	0	-23.000	-23.000
Periodens resultat (totalindkomst)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21.022</u>	<u>0</u>	<u>21.022</u>
Egenkapital A- og B-aktier					
31. marts 2020	<u>17.500</u>	<u>82.500</u>	<u>243.851</u>	<u>0</u>	<u>343.851</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2019 - 31.MARTS 2020

	Koncern	
	2019/2020 tkr.	2018/19 tkr.
Pengestrømme fra driftsaktivitet		
Modtagne pantebrevsrenter	27.454	26.636
Andre finansieringsindbetalinger	196	234
Andre indtægter	1.537	1.255
Huslejeindbetalinger	8.147	6.893
Renteudbetalinger	-7.485	-7.681
Driftsomkostninger og øvrige udbetalinger	-17.299	-11.629
Omkostninger ved salg af nødlidende panter	0	-13
Selskabsskat	-1.096	-1.746
Pengestrømme fra driftsaktivitet	11.454	13.949
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		
Pantebrevstilgang	-61.381	-68.331
Pantebrevsafgang	83.724	58.194
Deposita, indbetalinger	238	1.209
Anlægsinvesteringer	0	-1.532
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	22.581	-10.460
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Afdrag, kreditinstitutter	-21.218	154
Låntagning, realkreditinstitutter	15.465	21.980
Afdrag, realkreditinstitutter	-5.508	-3.755
Udbytte	-23.000	-23.000
Deposita, udbetaling	-14	-32
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-34.275	-4.653
Nettoforskydning i likviditet	-240	-1.164
Likvider primo	9.659	10.535
Likvider ultimo	9.419	9.371

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncern

	<u>Pantebreve</u> tkr.	<u>Investerings- ejendomme</u> tkr.	<u>Øvrige</u> tkr.	<u>I alt</u> tkr.
<u>Koncern 2019/20</u>				
Indtægter (realiserede).....	39.091	7.701	1.537	48.329
Dagsværdiregulering.....	-332	0	-63	-395
Bruttoindtjening.....	33.418	2.408	1.474	37.300
Aktiver.....	677.816	192.662	21.755	892.233
Anlægsinvesteringer.....	61.381	0	0	61.381
Forpligtelser (segmenter).....	418.493	131.292	-7.819	541.966

<u>Koncern 2018/19</u>				
Indtægter (realiserede).....	33.890	6.497	1.358	41.745
Dagsværdiregulering.....	189	0	-292	-103
Bruttoindtjening.....	29.436	2.267	1.066	32.769
Aktiver.....	664.167	191.633	22.853	878.653
Anlægsinvesteringer.....	68.331	1.532	0	69.863
Forpligtelser (segmenter).....	434.587	112.925	-12.857	534.655

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. 11.323 (tkr. 14.686). Der er i regnskabsperioden foretaget en positiv regulering til dagsværdi for kreditrisiko for pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. 3.817 (tkr. 3.716), 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 halvårsresultat før skat således:

	Koncern	
	2019/20	2018/19
	tkr.	tkr.
Bruttoindtjening.....	37.300	32.769
Finansieringsomkostninger.....	709	15.294
Andre eksterne omkostninger.....	2.075	1.929
Personaleomkostninger.....	7.227	6.935
Afskrivninger.....	201	206
Resultat før skat.....	27.088	8.405

Forpligtelser i segmentoplysningerne kan afstemmes til koncerntotalerne således:

	Koncern	
	2019/20	2018/19
	tkr.	tkr.
Forpligtelser, segmenter.....	541.966	534.655
Anden gæld.....	4.625	6.058
Selskabsskat.....	1.036	0
Periodeafgrænsning	755	818
Forpligtelser.....	548.382	541.531

	Koncern	
	2019/20	2018/19
	tkr.	tkr.
1. Opgørelse af basisindtjening		
Finansieringsindtægter	32.782	30.599
Huslejeindtægter.....	7.701	6.497
Andre indtægter.....	1.537	1.255
Nettotab/gevinst, pantebreve	2.186	-492
Direkte omkostninger, værdipapirer.....	1.218	821
Direkte omkostninger, ejendomme.....	5.293	4.230
Finansieringsomkostninger.....	7.493	7.832
Andre eksterne omkostninger.....	2.076	1.929
Personaleomkostninger.....	7.227	6.935
Afskrivninger.....	201	206
Basisindtjening.....	20.698	15.906
 2. Finansieringsindtægter		
Pantebreve, renter.....	27.378	26.565
Renter, obligationer	0	40
Kursavancer, pantebreve	5.208	3.762
Kursavance, aktie	0	62
Valutaswaps.....	0	1
Andre finansieringsindtægter	196	233
	32.782	30.663

	Koncern	
	2019/20	2018/19
	tkr.	tkr.
3. Nettotab/gevinst, pantebreve		
Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser	7.940	7.523
Regulering til dagsværdi for kreditrisiko, pantebreve og pantebrevsydelser	3.817	3.716
Omkostninger ved salg af nødlidende panter	0	15
	-4.123	-3.822
Indgået på tidligere afskrevne fordringer	6.309	3.330
	2.186	-492
4. Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver		
Regulering til dagsværdi, pantebreve	-332	189
Regulering til dagsværdi, aktier.....	-63	-292
	-395	-103
5. Finansieringsomkostninger		
Kreditinstitutter.....	5.308	5.340
Renteswaps, kreditinstitutter	825	825
Renteswaps, kreditinstitutter, regulering til dagsværdi	-4.828	7.166
	1.305	13.331
Realkreditinstitutter	813	815
Renteswaps, realkreditinstitutter	542	584
Realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi	-1.148	104
Renteswaps, realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi	-922	192
Renteomkostninger, SKAT	5	0
Omkostninger ved optagelse af gæld til realkreditinstitutter.....	114	268
	709	15.294
6. Personaleomkostninger		
Bestyrelse, vederlag.....	340	305
Gager og lønninger.....	6.290	6.107
Bidragbaseret pension.....	551	479
Andre omkostninger til social sikring	46	44
Personale i alt	6.887	6.630
Personaleomkostninger i alt.....	7.227	6.935
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. 1,5 mio. (kr. 2,0 mio.).

	Koncern	
	2019/20 tkr.	2018/19 tkr.
7. Selskabsskat		
Skat af periodens ordinære resultat:		
Beregnet skat 22% af periodens resultat før skat.....	5.959	1.849
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.m....	107	1
	6.066	1.850
Effektiv skatteprocent.....	22,39%	22,01%
Skatteaktiv 1. oktober.....	19.930	22.911
Overført til DI-Ejendoms Invest A/S.....	-500	-237
Regulering af udskudt skat	-45	12
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	-3.802	-1.511
Skatteaktiv 31. marts	15.583	21.175
Udskudt skat 1. oktober	26.183	25.593
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	205	122
Udskudt skat 31. marts	26.388	25.715
Udskudt skat i alt 31. marts	10.805	4.540
Værdien af den udskudte skat fordeles således:		
Investeringsjendomme	26.258	25.684
Finansielle anlægsaktiver, regulering til dagsværdi for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.m.	-160	-335
Fremførbare skattemæssige underskud	-15.293	-20.809
Udskudt skat	10.805	4.540

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. marts 2020 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.	2.289	2.236
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.)	513.232	492.885
Målt til dagsværdi der i al væsentlighed svarer til pantebrevenes kostpris	30.837	36.892
Fastforrentede pantebreve i alt	544.069	529.777
Cibor pantebreve, målt til dagsværdi på grundlag af pantebrevenes kostpris	172.702	190.714
	716.771	720.491

Beholdningen af værdipapirer i moderselskab og koncern specificeres pr. 31. marts 2020 som følger:

	Pantebreve	Aktier	I alt
Samlet kostpris	671.234	1.610	672.844
Regulering til dagsværdi.....	12.120	-1.060	11.060
Regulering til dagsværdi, kreditrisiko	-11.323	0	-11.323
Dagsværdi.....	672.031	550	672.581

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. 33.417 (tkr. 62.171), heraf vedrører tkr. 11.323 (tkr. 14.686) regulering til dagsværdi for kreditrisiko.

	Koncern	
9. Realkreditinstitutter	2019/20	2018/19
	tkr.	tkr.
Kontantlånsrestgæld	103.891	85.313
Dagsværdi af obligationsrestgæld	104.132	86.401
Værdiansættelse af gæld til realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme, dagsværdi.....	96.760	78.624
Domicilejendom, amortiseret kostpris.....	7.159	7.531
	103.919	86.155

Koncern

2019/20 2018/19
tkr. tkr.

10. Kreditinstitutter

Dagsværdi af lån (DKK), kreditinstitutter 404.341 422.833

11. Renteswaps

Koncernen har indgået renteswaps til afdækning af renterisici på variabelt forrentede realkreditlån med en kontraktmæssig værdi på nom. kr. 29,8 mio. (kr. 34,0 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.

Renteswaps, realkreditinstitutter	<u>Kontrakt- mæssig værdi i mio.</u>	<u>Rest løbetid</u>	<u>Dagsværdi tkr.</u>	<u>Værdi- regulering i resultat- opgørelsen tkr.</u>
Koncern				
31. marts 2020				
Renteswaps cibor 6 måneder	DKK 18,2	31.12.2027	-3.384	-710
Renteswaps cibor 3 måneder	DKK 11,6	31.12.2024	<u>-448</u>	<u>-212</u>
			<u>-3.832</u>	<u>-922</u>

Renteswaps, kreditinstitutter

Koncern				
31. marts 2020				
Renteswap	DKK 25,0	03.07.2020	-241	-49
Renteswap	DKK 50,0	09.07.2022	-1.779	-437
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2025	-1.223	-454
Renteswap	DKK 25,0	29.07.2025	-2.147	-467
Renteswap	DKK 25,0	26.06.2026	-1.576	-526
Renteswap	DKK 50,0	26.06.2027	-3.896	-1.168
Renteswap	DKK 25,0	25.01.2028	-2.224	-913
Renteswaps	DKK 25,0	22.03.2029	<u>-1.397</u>	<u>-814</u>
			<u>-14.483</u>	<u>-4.828</u>

12. Finansiell gearing

	Koncern	
	2019/20 tkr.	2018/19 tkr.
Koncernens finansielle gearing opgøres således:		
Kreditinstitutter.....	404.341	422.833
Realkreditinstitutter	103.919	86.155
Anden gæld.....	4.625	6.058
Selskabsskat.....	1.036	-278
Likvider	-9.419	-9.371
	504.502	505.397
Egenkapital.....	343.851	337.122
Finansiell gearing	1,47	1,50