

# 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, 2018/19**  
side 1 af 20  
dato 22. februar 2019  
ref. IK

## **Delårsrapport pr. 31. december 2018**

Investeringselskabet Luxor A/S' bestyrelse har dags dato godkendt delårsrapporten pr. 31. december 2018.

### **1. kvartal 2018/19:**

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

Delårets resultatet før skat er kr. 2,8 mio. lavere end basisindtjeningen som følge af regulering til dagsværdi af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter samt finansielle aktiver.

- Koncernens resultat efter skat udgør kr. 4,1 mio. (kr. 2,3 mio.).

### **Forventet basisindtjening 2018/19:**

- For regnskabsåret 2018/19 forventes på indeværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 28 mio., hvilket er i overensstemmelse med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 1, 2018/19 af 13. december 2018.
- Dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 13. februar 2019 påvirke årets resultat før skat med kr. -4,8 mio. Beløbet er fordelt med kr. -2,8 mio. for delåret og kr. -2,0 mio. i perioden 1. januar - 13. februar 2019.

Eventuelle henvendelser vedrørende delårsrapporten kan rettes til direktør Jannik Rolf Larsen (tlf. nr. 33325015).

Meddelelse nr. 3 af 22. februar 2018  
Delårsrapport for 1. oktober til 31. december 2018

### 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
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

<u>Millioner kroner</u>	<u>OKTOBER - DECEMBER</u>			
	<u>2018/19</u> <u>delår</u>	<u>2017/18</u> <u>delår</u>	<u>2016/17</u> <u>delår</u>	<u>2017/18</u> <u>hele året</u>
<u>Hovedtal</u>				
Indtægter.....	19,3	16,7	18,4	53,4
Bruttoindtjening.....	16,0	11,0	19,3	61,6
Resultat før skat.....	5,2	2,9	12,9	29,6
Periodens resultat.....	4,1	2,3	10,0	23,3
Basisindtjening.....	8,0	5,0	7,1	27,1
Aktiver.....	878,6	865,2	829,2	867,1
Egenkapital.....	357,6	354,5	366,4	353,6
Investering i materielle anlægsaktiver.....	0,0	0,3	0,0	0,3
Resultat til analyseformål:				
Periodens resultat (efter skat).....	<u>4,1</u>	<u>2,3</u>	<u>10,0</u>	<u>23,3</u>
<u>Nøgletal</u>				
<u>Værdier pr. 100 kr. aktie</u>				
Indtjening pr. aktie (kroner) (EPS).....	4,06	2,29	10,03	23,32
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kroner).....	357,62	354,54	366,38	353,57
Egenkapitalforrentning i procent p.a. ....	4,56	2,59	11,10	6,61
Egenkapitalandel i procent.....	40,70	40,98	44,19	40,77
<u>Aktiekapital</u>				
Nom. aktiekapital ultimo (mio. kr.).....	100,0	100,0	100,0	100,0
Antal cirkulerende aktier (mio. kr.).....	100,0	100,0	100,0	100,0
Fondsbørsens officielle kurs pr. 100 kr. aktie:				
Laveste.....	416	405	333	405
Højeste.....	456	440	355	460
Ultimo.....	446	415	350	426
Omsætning på fondsbørsen, stk.....	2.021	3.605	2.364	13.249
Noteret på fondsbørsen, stk. ....	825.000	825.000	825.000	825.000

Nøgletallene er beregnet efter finansanalytikerforeningens ”Recommendations & Ratios januar 2018”. Resultat og udvandet resultat pr. aktie er i overensstemmelse med IAS 33.

### Periodens basisindtjening og resultat

Koncernens basisindtjening for 1. kvartal udgør kr. 8,0 mio. (kr. 5,0 mio.).

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

Koncernens resultat før skat for delåret udgør kr. 5,2 mio. (kr. 2,9 mio.)

Delårets resultat før skat er kr. 2,8 mio. lavere end basisindtjeningen, som følge af:

- regulering til dagsværdi af renteswaps og gæld til realkreditinstitutter med kr. -2,7 mio.
- regulering til dagsværdi af finansielle aktiver med kr. -0,1 mio.

Tilsvarende var delårets resultat før skat for 2017/18 kr. 2,1 mio. lavere end basisindtjeningen, som følge af:

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

Indregnes kvartalets skat på kr. 1,1 mio. (kr. 0,6 mio.), er delårets resultat efter skat kr. 4,1 mio. (kr. 2,3 mio.).

### Forretningsområder

Koncernens balance, der i forhold til samme tidspunkt sidste år er forøget fra kr. 865,2 mio. til kr. 878,6 mio., indeholder følgende forretningsområder:

	2018/19	2017/18
	<u>mio. kr.</u>	<u>mio. kr.</u>
Pantebreve.....	655,7	640,3
Obligationer .....	0,0	5,6
Aktier .....	<u>0,7</u>	<u>1,2</u>
Værdipapirer i alt .....	656,4	647,1
Investeringsejendomme .....	<u>187,9</u>	<u>184,1</u>
I alt .....	<u>844,3</u>	<u>831,2</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. 655,7 mio. (kr. 640,3 mio.) og den nominelle værdi udgør kr. 719,6 mio. (kr. 719,6 mio.).

Dagsværdien af koncernens pantebrevsbeholdning er fordelt med kr. 487,3 mio. (kr. 465,6 mio.) i fastforrentede pantebreve og kr. 168,4 mio. (kr. 174,7 mio.) i variabelt forrentede cibor pantebreve.

Afkast af pantebrevsbeholdningen for regnskabsåret er som følger:

	2018/19 mio. kr.	2017/18 mio. kr.
Renteindtægter .....	13,3	12,4
Kursavancer .....	2,1	0,4
Regulering til dagsværdi .....	<u>0,2</u>	<u>-0,3</u>
	15,6	12,5
Direkte omkostninger pantebreve .....	0,5	0,5
Realiserede tab på pantebreve, regulering til dagsværdi for kreditrisiko samt omkostninger ved salg af nødlidende panter.....	-2,0	-3,9
Indgået på tidligere afskrevne fordringer.....	<u>1,5</u> <u>-0,5</u>	<u>1,5</u> <u>-2,4</u>
	<u>14,6</u>	<u>9,6</u>

Fastforrentede pantebreve nom. kr. 490,3 mio. måles i balancen til dagsværdi på grundlag af en effektiv rente på 8,5% p.a. (gennemsnitlig 8,5% p.a.). Fastforrentede pantebreve nom. kr. 37,9 mio. og nom. kr. 191,4 mio. cibor pantebreve måles til dagsværdi, der i al væsentlighed svarer til pantebrevenes kostpris. Ved værdiansættelsen af pantebrevsporteføljen til dagsværdi er der fratrukket regulering for kreditrisiko.

Koncernens beholdning af pantebreve har en gennemsnitlig dagsværdi pr. pantebrev på tkr. 299,4 (tkr. 293,1).

Nettotab/gevinster pantebreve udgør kr. -0,5 mio. (kr. -2,4 mio.), hvilket er lidt lavere end det forudsatte.

I nettotab/gevinst pantebreve er der indregnet:

- konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med kr. -2,0 mio. (kr. -3,9 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. 1,5 mio. (kr. 1,5 mio.).

Den samlede regulering til dagsværdi for kreditrisiko på pantebreve udgør kr. 15,1 mio. (kr. 22,0 mio.), hvilket svarer til 2,3% (3,3%) af beholdningen.

Koncernen forventer i indeværende regnskabsår en mindre forøgelse af pantebrevsbeholdningen.

## Investeringsejendomme

Koncernens balance indeholder 5 (5) investeringsejendomme med en dagsværdi på kr. 187,9 mio. (kr. 184,1 mio.).

Afkast for investeringsejendomme for delåret er følgende:

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

Om koncernens samlede ejendomsportefølje, der udgør ca. 34.085 m<sup>2</sup>, kan oplyses, at udlejningsprocenten ved udgangen af indeværende kvartal udgør 85,5% i forhold til 79,7% pr. 30. september 2018.

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

## Finansiering og gæld

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter andrager kr. 406,4 mio. (kr. 415,7 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. 9,00 år. Delårets regulering til dagsværdi af renteswaps er negativ med kr. 2,7 mio. (kr. -1,0 mio.) som følge af faldende renter.

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af renterisiko på basisindtjeningen. Den samlede dagsværdiregulering på renteswaps med kreditinstitutter er negativ med kr. 7,8 mio. (kr. -5,9 mio.). Beløbet udlignes ved løbende dagsværdiregulering over kontraktens løbetid.

## Realkreditlån investeringsejendomme

Dagsværdien af koncernens gæld til realkreditinstitutter andrager kr. 88,3 mio. (kr. 73,4 mio.).

Koncernen har fastlåst renten på kr. 34,9 mio. (kr. 39,0 mio.) via renteswaps med en varighed på op til 8,75 år. Delårets regulering til dagsværdi fra realkreditinstitutter er kr. 0,0 mio. (kr. -0,1 mio.).

De indgåede renteswaps anvendes til afdækning af variabelt forrentede realkreditlån. Den samlede regulering til dagsværdi fra renteswaps med realkreditinstitutter er negativ med kr. 4,4 mio. (kr. -5,2). Beløbet udlignes ved løbende regulering til dagsværdi over kontraktens løbetid.

Koncernen har i kvartalet optaget kr. 22 mio. i realkreditlån. Lånene er optaget som kontantlån udstedt på basis af 1,5%’s obligationer med udløb i år 2038.

## Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter pr. 31. december 2018 og 31. december 2017.

<u>Mio. kr.</u>	<u>Stigning i parameter</u>	<u>2018/19 Dagsværdi</u>	<u>2018/19 Ændring af værdi</u>	<u>2017/18 Dagsværdi</u>	<u>2017/18 Ændring af værdi</u>
Pantebreve	1% effektiv rente	655,7	25,3	640,3	24,4
Obligationer	10% kursændring	0,0	0,0	5,6	0,6
Aktier	10% kursændring	0,7	0,1	1,2	0,1
Investeringsjendomme	0,5% afkastkrav	187,9	12,3	184,1	11,8
Værdipapirer i fremmed valuta	10% i kursændring	0,7	0,1	6,7	0,7
Renteswaps	0,5% procent	12,2	8,4	11,1	7,9

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

Beskrivelse af koncernens finansielle risici og finansielle instrumenter fremgår af årsrapportens note 31. Der henvises til selskabets hjemmeside [www.luxor.dk](http://www.luxor.dk).

## Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning

For regnskabsåret 2018/19 forventes på indeværende tidspunkt en basisindtjening i niveauet kr. 28 mio., hvilket er i overensstemmelse med den seneste udmelding i selskabsmeddelelse nr. 1, 2018/19 af 13. december 2018. Dagsværdiregulering af renteswaps og finansielle aktiver indgår ikke i basisindtjeningen, og vil fra regnskabsårets start og frem til 13. februar 2019 påvirke årets resultat før skat med kr. -4,8 mio. Beløbet er fordelt med kr. -2,8 mio. for delåret og kr. -2,0 mio. i perioden 1. januar - 13. februar 2019.

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

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

## Regnskabsgrundlag

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

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

Den valgte præsentation af delårsrapporten pr. 31. december 2018 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 2018 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 2018 samt resultatet af koncernens  
aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober - 31. december 2018.

Delårsrapporten er ikke revideret af selskabets revisor.

København, den 22. februar 2019

Direktion:

Jannik Rolf Larsen

Bestyrelse:

Steffen Heegaard

Casper Moltke  
Formand

Michael Hedegaard Lyng



**TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER - 31. DECEMBER 2018**

		K O N C E R N		
	Note	1/10 - 31/12 2018 tkr.	1/10 - 31/12 2017 tkr.	1/10 2017- 30/9 2018 tkr.
Finansieringsindtægter .....	2	15.477	13.165	44.358
Nettotab/gevinst, pantebreve .....	3	-461	-2.441	-5.927
Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver.....	4	-58	-1.570	14.694
		14.958	9.154	53.125
Huslejeindtægter.....		3.195	2.943	12.549
Andre indtægter .....		641	586	2.373
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme..		0	0	1.256
		3.836	3.529	16.178
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>18.794</b>	<b>12.683</b>	<b>69.303</b>
Direkte omkostninger, værdipapirer.....		472	535	1.931
Direkte omkostninger, ejendomme.....		2.315	1.135	5.768
<b>Bruttoindtjening i alt .....</b>		<b>16.007</b>	<b>11.013</b>	<b>61.604</b>
Finansieringsomkostninger.....	5	6.490	3.990	15.386
		9.517	7.023	46.218
Andre eksterne omkostninger.....		925	797	2.916
Andre indtægter og omkostninger .....		0	-80	-78
Personaleomkostninger.....	6	3.277	3.267	13.336
Afskrivninger.....		103	92	401
		4.305	4.076	16.575
<b>Resultat før skat.....</b>		<b>5.212</b>	<b>2.947</b>	<b>29.643</b>
Skat af periodens resultat.....	7	1.157	659	6.326
<b>PERIODENS RESULTAT (TOTALINDKOMST) .....</b>		<b>4.055</b>	<b>2.288</b>	<b>23.317</b>
Resultat pr. aktie for A & B-aktier (EPS) i kr. ....		4,1	2,3	23,3
Resultat pr. aktie for A & B-aktier (EPS) i kr. (udvandet værdi).....		4,1	2,3	23,3

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**

**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>K O N C E R N</u>		
		<u>31/12 2018</u> tkr.	<u>31/12 2017</u> tkr.	<u>30/9 2018</u> tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>				
Domicilejendomme .....		10.784	10.973	10.831
Driftsmateriel og inventar.....		<u>653</u>	<u>876</u>	<u>709</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....		<u>11.437</u>	<u>11.849</u>	<u>11.540</u>
Investeringsejendomme .....		187.886	184.104	187.886
Igangværende ombygning .....		<u>2.465</u>	<u>1.206</u>	<u>1.614</u>
<b>Investeringsejendomme</b> .....		<u>190.351</u>	<u>185.310</u>	<u>189.500</u>
Værdipapirer.....	8	<u>656.400</u>	<u>647.067</u>	<u>646.054</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....		<u>656.400</u>	<u>647.067</u>	<u>646.054</u>
Udskudt skat .....	7	<u>0</u>	<u>1.384</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede aktiver</b> .....		<u>858.188</u>	<u>845.610</u>	<u>847.094</u>
<b>Ejendom overtaget med henblik på videresalg</b> ...		<u>0</u>	<u>2.644</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender .....		8.758	10.826	8.917
Valutaswaps.....		0	60	0
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>262</u>	<u>223</u>	<u>588</u>
<b>Tilgodehavender</b> .....		<u>9.020</u>	<u>11.109</u>	<u>9.505</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....		<u>11.421</u>	<u>5.874</u>	<u>10.535</u>
<b>Kortfristede aktiver</b> .....		<u>20.441</u>	<u>19.627</u>	<u>20.040</u>
<b>AKTIVER</b> .....		<u><b>878.629</b></u>	<u><b>865.237</b></u>	<u><b>867.134</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**

**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>K O N C E R N</u>		
		<u>31/12 2018</u> tkr.	<u>31/12 2017</u> tkr.	<u>30/9 2018</u> tkr.
Aktiekapital .....		100.000	100.000	100.000
Foreslået udbytte .....		23.000	22.000	23.000
Overført overskud.....		<u>234.622</u>	<u>232.538</u>	<u>230.567</u>
<b>Egenkapital .....</b>		<u>357.622</u>	<u>354.538</u>	<u>353.567</u>
Udskudt skat .....		<u>3.839</u>	<u>0</u>	<u>2.682</u>
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>		<u>3.839</u>	<u>0</u>	<u>2.682</u>
Realkreditinstitutter .....	9	80.111	66.331	60.983
Renteswaps .....	11	<u>11.877</u>	<u>11.061</u>	<u>9.086</u>
<b>Langfristede forpligtelser .....</b>		<u>91.988</u>	<u>77.392</u>	<u>70.069</u>
Realkreditinstitutter .....	9	7.939	6.876	6.915
Kreditinstitutter.....	10	406.413	415.716	422.679
Deposita .....		3.544	3.123	3.153
Selskabsskat.....		0	57	1.476
Anden gæld.....		5.163	4.979	4.517
Renteswaps .....	11	354	0	398
Periodeafgrænsningsposter.....		<u>1.767</u>	<u>2.556</u>	<u>1.678</u>
<b>Kortfristede forpligtelser .....</b>		<u>425.180</u>	<u>433.307</u>	<u>440.816</u>
<b>Forpligtelser .....</b>		<u>521.007</u>	<u>510.699</u>	<u>513.567</u>
<b>PASSIVER .....</b>		<u>878.629</u>	<u>865.237</u>	<u>867.134</u>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**  
**Koncern**

	Aktie- kapital A-aktier tkr.	Aktie- kapital B-aktier tkr.	Overført overskud tkr.	Foreslået udbytte tkr.	I alt tkr.
<b>Egenkapital A- og B-aktier</b>					
<b>1. oktober 2017</b> .....	<b>17.500</b>	<b>82.500</b>	<b>230.250</b>	<b>22.000</b>	<b>352.250</b>
Periodens resultat (totalindkomst) .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.288</u>	<u>0</u>	<u>2.288</u>
<b>Egenkapital A- og B-aktier</b>					
<b>31. december 2017</b> .....	<u><b>17.500</b></u>	<u><b>82.500</b></u>	<u><b>232.538</b></u>	<u><b>22.000</b></u>	<u><b>354.538</b></u>
<b>Egenkapital A- og B-aktier</b>					
<b>1. oktober 2018</b> .....	<b>17.500</b>	<b>82.500</b>	<b>230.567</b>	<b>23.000</b>	<b>353.567</b>
Periodens resultat (totalindkomst) .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.055</u>	<u>0</u>	<u>4.055</u>
<b>Egenkapital A- og B-aktier</b>					
<b>31. december 2018</b> .....	<u><b>17.500</b></u>	<u><b>82.500</b></u>	<u><b>234.622</b></u>	<u><b>23.000</b></u>	<u><b>357.622</b></u>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER - 31. DECEMBER 2018**

	K O N C E R N	
	2018/19 tkr.	2017/18 tkr.
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		
Modtagne pantebrevsrenter .....	13.376	12.389
Andre finansieringsindbetalinger .....	87	174
Andre indtægter .....	641	586
Huslejeindbetalinger .....	3.638	3.603
Renteudbetalinger .....	-3.507	-3.742
Driftsomkostninger og øvrige udbetalinger .....	-5.316	-6.583
Omkostninger ved salg af nødlidende panter .....	-13	-17
Selskabsskat .....	-1.476	-3.059
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet .....</b>	<b>7.430</b>	<b>3.351</b>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		
Pantebrevstilgang .....	-39.110	-43.899
Pantebrevs- og aktieafgang .....	29.106	24.413
Deposita, indbetalinger .....	392	479
Anlægsinvesteringer .....	-850	-476
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet .....</b>	<b>-10.462</b>	<b>-19.483</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		
Afdrag, kreditinstitutter .....	-16.266	20.352
Låntagning, realkreditinstitutter .....	21.907	0
Afdrag, realkreditinstitutter .....	-1.723	-1.162
Deposita, udbetalinger .....	0	-29
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet .....</b>	<b>3.918</b>	<b>19.161</b>
Nettoforskydning i likviditet .....	886	3.029
Likvider primo .....	10.535	2.845
<b>Likvider ultimo .....</b>	<b>11.421</b>	<b>5.874</b>

**SEGMENTOPLYSNINGER**

**Koncern**

	<u>Pantebreve</u> tkr.	<u>Obligationer</u> tkr.	<u>Aktier</u> tkr.	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> tkr.	<u>Øvrige</u> tkr.	<u>I alt</u> tkr.
<b>Koncern 2018/19</b>						
Indtægter (realiserede) ..	15.477	0	0	3.195	641	19.313
Dagsværdiregulering.....	228	0	-286	0	0	-58
Bruttoindtjening.....	14.772	0	-286	880	641	16.007
Aktiver .....	663.162	0	667	190.522	24.278	878.629
Anlægsinvesteringer .....	39.110	0	0	850	0	39.960
Forpligtelser (segmenter)	413.767	0	413	113.735	-13.838	514.077

<b>Koncern 2017/18</b>						
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

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. 15.117 (tkr. 21.997). Der er i regnskabsperioden foretaget en positiv regulering til dagsværdi for kreditrisiko for pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser med tkr. 3.297 (tkr. -2.377) jf. note 3. Regulering til dagsværdi for kreditrisiko foretages for pantebreve på baggrund af et individuelt skøn, og for tilgodehavende pantebrevsydelser dels som en sumhensættelse og dels på baggrund af et individuelt skøn.

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

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

	<u>Koncern</u>	
	<u>2018/19</u> tkr.	<u>2017/18</u> tkr.
Bruttoindtjening .....	16.007	11.013
Finansieringsomkostninger.....	6.490	3.990
Andre eksterne omkostninger .....	925	797
Andre indtægter og omkostninger .....	0	80
Personaleomkostninger .....	3.277	3.267
Afskrivninger .....	<u>103</u>	<u>92</u>
Resultat før skat.....	<u>5.212</u>	<u>2.947</u>

Forpligtelser i segmentoplysningerne kan afstemmes til koncerntotalerne således:

	<u>Koncern</u>	
	2018/19	2017/18
	<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
Forpligtelser, segmenter.....	514.077	503.107
Anden gæld.....	5.163	4.979
Selskabsskat.....	0	57
Periodeafgrænsning .....	<u>1.767</u>	<u>2.556</u>
Forpligtelser.....	<u>521.007</u>	<u>510.699</u>

	<u>K O N C E R N</u>	
	2018/19	2017/18
	<u>tkr.</u>	<u>tkr.</u>
<b>1. Opgørelse af basisindtjening</b>		
Finansieringsindtægter .....	15.477	13.053
Huslejeindtægter.....	3.195	2.943
Andre indtægter.....	641	586
Nettotab/gevinst, pantebreve .....	461	2.441
Direkte omkostninger, værdipapirer.....	472	535
Direkte omkostninger, ejendomme.....	2.315	1.135
Finansieringsomkostninger.....	3.732	3.389
Andre eksterne omkostninger.....	925	717
Personaleomkostninger.....	3.277	3.267
Afskrivninger.....	<u>103</u>	<u>92</u>
<b>Basisindtjening.....</b>	<u>8.028</u>	<u>5.006</u>
 <b>2. Finansieringsindtægter</b>		
Pantebreve, renter.....	13.331	12.429
Obligationer, renter.....	<u>0</u>	<u>145</u>
	13.331	12.574
 Kursavancer, pantebreve .....	2.061	418
Kursavance, aktier .....	-1	0
Valutaswaps.....	1	112
Andre finansieringsindtægter .....	<u>85</u>	<u>61</u>
	<u>15.477</u>	<u>13.165</u>

K O N C E R N

	2018/19	2017/18
	tkr.	tkr.

**3. Nettotab/gevinst, pantebreve**

Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevsydelser .....	5.297	1.389
Regulering til dagsværdi for kreditrisiko, pantebreve og pantebrevsydelser .....	3.297	-2.377
Tab/avance ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg.....	0	-1
Omkostninger ved salg af nødlidende panter .....	-13	0
Hensættelse til tab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg .....	0	200
	-2.013	-3.967
Indgået på tidligere afskrevne fordringer .....	1.552	1.526
	-461	-2.441

**4. Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver**

Regulering til dagsværdi, pantebreve .....	228	-302
Regulering til dagsværdi, obligationer .....	0	-959
Regulering til dagsværdi, aktier.....	-286	-309
	-58	-1.570

**5. Finansieringsomkostninger**

Kreditinstitutter.....	2.723	2.645
Renteswaps, kreditinstitutter .....	77	59
Renteswaps kreditinstitutter, regulering til dagsværdi .....	2.755	985
	5.555	3.689
Realkreditinstitutter .....	367	366
Renteswaps, realkreditinstitutter .....	297	317
Realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi .....	-34	-119
Renteswaps, realkreditinstitutter regulering til dagsværdi .....	37	-265
Omkostninger ved optagelse af gæld til realkreditinstitutter.....	268	0
Andre renteomkostninger .....	0	2
	6.490	3.990

**6. Personaleomkostninger**

Bestyrelse, vederlag.....	153	153
Gager og lønninger .....	2.869	2.933
Bidragbaseret pension .....	233	166
Andre omkostninger til social sikring .....	22	15
Øvrigt personale i alt .....	3.124	3.114
Personaleomkostninger i alt.....	3.277	3.267
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. 1,1 mio. (kr. 0,8 mio.).

	<b>K O N C E R N</b>	
	2018/19 tkr.	2017/18 tkr.
<b>7. Selskabsskat</b>		
Skat af periodens ordinære resultat kan forklares således:		
Beregnet skat 22% af periodens resultat før skat.....	1.147	648
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.m....	10	11
	1.157	659
Effektiv skatteprocent.....	22,20%	22,36%
Skatteaktiv 1. oktober 2018.....	22.911	27.242
Overført til DI-Ejendoms Invest A/S.....	-173	-185
Overført til Metalvarefabriken A/S .....	0	0
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	-755	-408
Skatteaktiv 31. december 2018.....	21.983	26.649
Udskudt skat 1. oktober 2018.....	25.593	25.199
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	229	66
Udskudt skat 31. december 2018.....	25.822	25.265
Udskudt skat 31. december 2018.....	-3.839	1.384
Værdien af den udskudte skat fordeles således:		
Investeringsjendomme .....	-25.624	-25.247
Finansielle anlægsaktiver, regulering til dagsværdi for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.m. ....	308	390
Fremførbare skattemæssige underskud .....	21.477	26.241
Udskudt skat .....	-3.839	1.384

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 2018 kr. 97,2 mio. (kr. 97,6 mio.) målt på baggrund af en skatteprocent på 22%, udnyttelsen af tabsfradraget er ikke tidsbegrænset.

## 8. Værdipapirer

	K O N C E R N	
	2018/19 tkr.	2017/18 tkr.
Pantebreve antal stk.....	2.241	2.260
Pantebreve fordelt på nominal værdi:		
Fastforrentede pantebreve:		
Målt til dagsværdi på grundlag af en gennemsnitlig effektiv rente på 8,5% p.a. (8,5% p.a.) .....	490.326	470.235
Målt til dagsværdi der i al væsentlighed svarer til pantebrevenes kostpris .....	37.850	43.030
Fastforrentede pantebreve i alt .....	528.176	513.265
Cibor pantebreve, målt til dagsværdi på grundlag af pantebrevenes kostpris .....	191.429	206.318
	719.605	719.583

Beholdningen af værdipapirer i moderselskab og koncern specificeres pr. 31. december 2018 som følger:

	Pantebreve	Aktier	I alt
Samlet kostpris .....	664.973	1.610	666.583
Regulering til dagsværdi.....	5.877	-943	4.934
Regulering til dagsværdi, kreditrisiko .....	-15.117	0	-15.117
Dagsværdi.....	655.733	667	656.400

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. 63.872 (tkr. 79.250), heraf vedrører tkr. 15.117 (tkr. 21.997) regulering til dagsværdi for kreditrisiko.

	K O N C E R N	
	2018/19 tkr.	2017/18 tkr.
<b>9. Realkreditinstitutter</b>		
Kontantlånsrestgæld .....	87.345	72.237
Dagsværdi af obligationsrestgæld .....	88.270	73.362
Værdiansættelse af gæld til realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme, dagsværdi.....	80.411	68.632
Domicilejendom, amortiseret kostpris.....	7.639	4.575
	88.050	73.207

K O N C E R N

2018/19      2017/18  
tkr.                      tkr.

**10. Kreditinstitutter**

Dagsværdi af lån, kreditinstitutter .....	<u>406.413</u>	<u>415.716</u>
---	----------------	----------------

**11. Valuta- og renteswaps**

Koncernen har indgået valutasikringsaftaler, der ikke kan indregnes som regnskabsmæssig sikring. Valutaswaps sikringsværdi netto kr. 0 mio. (kr. 8,8 mio.) til afdækning af værdipapirer i udenlandsk valuta specificeres således:

<b>Valutaswaps</b>	<u>Rest- løbetid</u>	<u>Kontrakt- mæssig værdi pr. valuta i tusinder</u>	<u>Sikringsværdi tkr.</u>	<u>Værdi- regulering i resultat- opgørelsen tkr.</u>
Koncern				
31. december 2018				
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. 34,9 mio. (kr. 39,0 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.

<b>Renteswaps, realkreditinstitutter</b>	<u>Kontrakt- mæssig værdi pr. valuta i mio.</u>	<u>Rest løbetid</u>	<u>Dagsværdi tkr.</u>	<u>Værdi- regulering i resultat- opgørelsen tkr.</u>
Koncern				
31. december 2018				
Renteswaps cibor 6 måneder	DKK 20,6 mio.	31.12.2027	-3.918	-3
Renteswaps cibor 3 måneder	DKK 14,3 mio.	31.12.2024	<u>-546</u>	<u>40</u>
			<u>-4.464</u>	<u>37</u>

Note 11 fortsat

<b>Renteswaps, realkreditinstitutter</b>	Kontrakt- mæssig værdi pr. valuta i <u>mio.</u>	Rest løbetid <u></u>	Dagsværdi <u>tkr.</u>	Værdi- regulering i resultat- opgørelsen <u>tkr.</u>
Koncern				
31. december 2018				
Renteswap	25,0	13.03.2019	-354	0
Renteswap	25,0	03.07.2020	-476	31
Renteswap	50,0	09.07.2022	-1.978	379
Renteswap	25,0	26.06.2025	-509	340
Renteswap	25,0	29.07.2025	-1.559	370
Renteswap	25,0	26.06.2026	-575	378
Renteswap	50,0	26.06.2027	-1.262	814
Renteswap	25,0	25.01.2028	<u>-1.054</u>	<u>443</u>
			<u>-7.767</u>	<u>2.755</u>

## 12. Finansiell gearing

	<u>K O N C E R N</u>	
	2018/19 <u>tkr.</u>	2017/18 <u>tkr.</u>
Koncernens finansielle gearing opgøres således:		
Kreditinstitutter.....	406.413	415.716
Realkreditinstitutter.....	88.050	73.207
Anden gæld.....	5.163	4.979
Selskabsskat.....	0	57
Likvider.....	<u>-11.421</u>	<u>-5.874</u>
	<u>488.205</u>	<u>488.085</u>
Egenkapital.....	<u>357.622</u>	<u>354.538</u>
Finansiell gearing.....	<u>1,37</u>	<u>1,38</u>