

Nasdaq OMX Copenhagen A/S  
Nikolaj Plads 6  
Postboks 1040  
1007 København K

**Meddelelse nr. 5**  
side 1 af 18  
dato 24. februar 2015  
ref. SRL/IK/ls

**Delårsrapport  
pr. 31. december 2014**

Investeringsselskabet Luxor A/S' bestyrelse har dags dato godkendt delårsrapporten pr. 31. december 2014.

**Regnskabsårets 1. kvartal:**

- Basisindtjeningen for regnskabsårets 1. kvartal udgør kr. 4,5 mio. (kr. 2,7 mio.), hvilket er på niveau med det forudsatte.
- Koncernens resultat før skat for regnskabsårets 1. kvartal er et underskud på kr. 13,3 mio. (kr. 4,7 mio.). Resultatet er præget af negative dagsværdireguleringer på obligationer med kr. 14,9 mio., negativ dagsværdiregulering af gæld til kreditinstitutter, realkreditlån og renteswaps med kr. 5,7 mio. og realiserede avancer på obligationer med kr. 2,3 mio.
- Indre værdi pr. cirkulerende aktie andrager 402,38 (411,15).

**Forventet årsresultat 2014/15**

- Det forventede årsresultat før skat er uændret kr. 2,0 - 6,0 mio. I det forventede årsresultat indgår basisindtjeningen uændret med kr. 17,0 - 21,0 mio.

Nærværende delårsrapport indeholder:

- Koncernens hoved- og nøgletal
- Delårsrapport
- Ledelsespåtegning
- Koncerntotalindkomstopgørelse for 1. oktober - 31. december 2014
- Koncernbalance pr. 31. december 2014
- Egenkapitalopgørelse
- Pengestrømsopgørelse
- Segmentoplysninger
- Væsentlige noter.

Eventuelle henvendelser vedrørende nærværende delårsrapport kan rettes til undertegnede.

Med venlig hilsen  
Investeringsselskabet Luxor A/S

Svend Rolf Larsen  
direktør

**KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**

**OKTOBER - DECEMBER**

<u>Millioner kroner</u>	<u>2014/15</u> <u>delår</u>	<u>2013/14</u> <u>delår</u>	<u>2012/13</u> <u>delår</u>	<u>2013/14</u> <u>hele året</u>
<u>Hovedtal</u>				
Indtægter .....	17,1	14,1	18,1	59,9
Bruttoindtjening .....	-0,8	7,7	7,9	60,4
Resultat før skat .....	-13,3	4,7	2,5	15,0
Periodens resultat .....	-10,4	3,5	1,9	11,1
Basisindtjening.....	4,5	2,7	1,6	13,8
Aktiver .....	893,9	794,9	757,4	888,2
Egenkapital.....	402,4	411,2	399,2	412,8
Resultat til analyseformål:				
Periodens resultat (efter skat).....	<u>-10,4</u>	<u>3,5</u>	<u>1,9</u>	<u>11,1</u>
<u>Nøgletal</u>				
<u>Værdier pr. 100 kr. aktie</u>				
Indtjening pr. aktie (kroner) (EPS) .....	-10,40	3,52	1,89	11,15
Indre værdi pr. cirkulerende aktie (kroner) ..	402,38	411,15	399,19	412,78
Egenkapitalforrentning i procent p.a.....	-10,20	3,44	1,90	2,72
Egenkapitalandel i procent.....	45,01	51,72	52,70	46,47
<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 .....	261	216	185	216
Højeste .....	305	233	203	264
Ultimo .....	305	233	186	264
Omsætning på fondsbørsen, stk. ....	7.685	6.062	3.065	20.679
Noteret på fondsbørsen, stk.....	825.000	825.000	825.000	825.000

Nøgletallene er beregnet efter finansanalytikerforeningens ”Anbefalinger og nøgletal 2010”. Resultat og udvandet resultat pr. aktie er i overensstemmelse med IAS 33.

**DELÅRSRAPPORT**

Koncernens resultat før skat er et underskud på kr. 13,3 mio. mod et overskud på kr. 4,7 mio. i det foregående år. Efter indregning af periodens skat på kr. -2,9 mio. (kr. 1,2 mio.), er periodens resultat efter skat negativ med kr. 10,4 mio. (kr. 3,5 mio.).

Reguleres delårets resultat før skat for dagsværdireguleringer på værdipapirer, valutakursbevægelser, realiserede avancer på værdipapirer og avance ved salg af ejendom til videresalg, udgør basisindtjeningen før skat kr. 4,5 mio. (kr. 2,7 mio.), hvilket er på niveau med det forudsatte i fondsbørsmeddelelse af 18. december 2014.

Basisindtjeningen er i forhold til samme periode sidste år forbedret med kr. 1,8 mio., hvilket primært skyldes en forøgelse af nettofinansieringsindtægter med kr. 1,8 mio.

Forventningen til basisindtjeningen for hele regnskabsåret fastholdes i niveauet kr. 17,0 - 21,0 mio.

Koncernens resultat for delåret er på niveau med det forudsatte i fondsbørsmeddelelse af 18. december 2014. Forventningerne til årets resultat før skat fastholdes i niveauet kr. 2,0 - 6,0 mio.

Koncernens balance, der i forhold til samme tidspunkt sidste år er forøget fra kr. 794,9 mio. til kr. 893,9 mio., indeholder følgende forretningsområder:

	2014/15 <u>mio. kr.</u>	2013/14 <u>mio. kr.</u>
Pantebreve.....	392,8	312,1
Obligationer .....	<u>243,4</u>	<u>210,1</u>
Værdipapirer i alt .....	636,2	522,2
Investeringsejendomme .....	<u>180,1</u>	<u>179,7</u>
I alt .....	<u>816,3</u>	<u>701,9</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. 392,8 mio. (kr. 312,1 mio.).

Det samlede afkast af pantebrevsbeholdningen for regnskabsperioden er som følger:

	2014/15 <u>mio. kr.</u>	2013/14 <u>mio. kr.</u>
Renteindtægter .....	6,8	5,5
Kursavancer .....	0,5	0,1
Regulering til dagsværdi .....	<u>1,2</u>	<u>0,5</u>
Bruttoafkast.....	8,5	6,1

	2014/15 <u>mio. kr.</u>	2013/14 <u>mio. kr.</u>
Bruttoafkast.....	8,5	6,1
Realiserede og urealiserede tab på pantebreve, indgået på tidligere afskrevne fordringer, samt gevinst ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg.....	<u>-2,4</u>	<u>-2,1</u>
	<u>6,1</u>	<u>4,0</u>

Koncernens pantebrevsbeholdning er fordelt med kr. 256,1 mio. (kr. 189,2 mio.) fastforrentede pantebreve og kr. 136,7 mio. (kr. 122,9 mio.) variabelt forrentede cibor pantebreve.

Koncernens beholdning af pantebreve er fortsat for en væsentlig dels vedkommende placeret i villaer, ejerlejligheder og sommerhuse med gennemsnitlig kursværdi pr. pantebrev på tkr. 293,0 (tkr. 322,1).

Fastforrentede pantebreve og cibor pantebreve er værdiansat til dagsværdi. Koncernens beholdning af fastforrentede pantebreve er uanset restløbetid og den nuværende markedsrente for nye pantebreve på ca. 7,5% - 9,5% p.a. (7,5% - 9,5% p.a.) værdiansat til dagsværdi på grundlag af en gennemsnitlig effektiv rente på 8,5% p.a. (8,5% p.a.). Regulering til dagsværdi af pantebreve er positiv med kr. 1,2 mio. mod kr. 0,5 mio. i det foregående regnskabsår.

Nettotab/gevinst og direkte omkostninger udgør kr. -2,5 mio. (kr. -2,2 mio.). Posten indeholder en forbedring af regulering til imødegåelse af kreditrisiko på pantebreve med kr. 0,1 mio. (kr. 2,2 mio.), hvorefter den samlede regulering til dagsværdi for kreditrisiko på pantebreve udgør kr. 17,6 mio. (kr. 22,6 mio.) svarende til 4,3% (6,8%) af beholdningen. Indgået på tidligere afskrevne fordringer udgør kr. 0,4 mio. mod kr. 0,3 mio. i det foregående regnskabsår. Avance ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg udgør kr. 0,5 mio. (kr. 0,0 mio.), og der er tilbageført kr. 2,6 mio. (kr. -0,2 mio.) i hensættelser til tab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg. Ejendomme overtaget med henblik på videresalg er hjemtaget til sikring af koncernens udlån.

Kvartalets nettotab/gevinst på pantebreve er på niveau med det forudsatte.

Koncernen forventer i indeværende regnskabsår en fortsat forøgelse af pantebrevsbeholdningen.

Obligationer.

Dagsværdi af koncernens obligationsbeholdning udgør kr. 243,4 mio. (kr. 210,1 mio.).

Det samlede afkast af obligationsbeholdningen for regnskabsperioden er som følger:

	<u>2014/15</u> <u>mio. kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>mio. kr.</u>
Renteindtægter .....	4,6	3,8
Realiserede obligationsavancer (inkl. valuta) ...	2,3	0,4
Regulering til dagsværdi .....	<u>-14,9</u>	<u>-2,6</u>
	<u>-8,0</u>	<u>1,6</u>

I regulering til dagsværdi indgår en urealiseret valutakursavance på kr. 1,3 mio. (kr. -3,0 mio.), ligesom der i realiserede obligationsavancer indgår en realiseret valutakursavance på kr. 2,6 mio. (kr. -1,1 mio.). Beløbene er i hovedsagen valutamæssigt afdækket.

Der er i perioden konstateret en udvidelse i beholdningens rentespænd over til statsobligationer, hvilket har resulteret i negativ regulering til dagsværdi.

Obligationensbeholdningen indeholder pr. 31. december 2014 en samlet negativ dagsværdiregulering og forventede indfrielsesavancer på op til ca. kr. 13,8 mio. ekskl. valuta (ca. kr. 20,4 mio. ekskl. valuta), som forventes udlignet over obligationernes restløbetid frem til 2022/23. Obligationensbeholdningen er kendetegnet ved en overvægt af obligationer med forholdsvis kort til mellemlang løbetid og en gennemsnitlig varighed (Macaulay duration) på ca. 4,3 år (ca. 3,9 år).

Siden afslutningen af regnskabsperioden og frem til 18. februar 2015 har koncernen haft en positiv dagsværdiregulering på obligationer på kr. 20,4 mio. samt et realiseret tab på kr. 0,2 mio. I førnævnte dagsværdiregulering og realiserede tab indgår en valutaavance med kr. 16,3 mio. Obligationensbeholdningen er valutamæssigt afdækket.

Investeringssejendomme.

Koncernens balance indeholder 6 (6) investeringsejendomme med en dagsværdi på kr. 180,1 mio. (kr. 179,7 mio.).

Det samlede afkast på investeringsejendomme for regnskabsperioden er som følger:

	<u>2014/15</u> <u>mio. kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>mio. kr.</u>
Husleje.....	3,7	3,7
Direkte omkostninger, investeringsejendomme	<u>1,6</u>	<u>2,2</u>
	<u>2,1</u>	<u>1,5</u>

Ejendomme overtaget med henblik på videresalg.

Ejendomme overtaget med henblik på videresalg kr. 15,6 mio. (kr. 26,8 mio.) består af 5 (9) ejendomme overtaget til sikring af koncernens udlån. Ejendommene fordeler sig med kr. 12,3 mio. på erhvervsrelaterede ejendomme og kr. 3,3 mio. på ejendomme til beboelse.

Koncernen har i regnskabsårets 1. kvartal solgt en erhvervsrelateret ejendom, og efter regnskabsperiodens afslutning har koncernen solgt en mindre beboelsesejendom.

Finansiering og gæld.

Dagsværdi af koncernens kortfristede gæld til kreditinstitutter andrager kr. 396,3 mio. (kr. 287,6 mio.). Gælden er efter omlægning via matchende terminsforretninger fordelt som følger:

<u>Valuta</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
EUR.....	9,48%	15,12%
DKK .....	30,19%	21,01%
USD.....	55,53%	57,91%
NOK .....	<u>4,80%</u>	<u>5,96%</u>
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Koncernen har fastlåst renten for i alt kr. 25,0 mio. (kr. 0,0 mio.) med en restvarighed på 4,25 år via en renteswap. Periodens dagsværdiregulering er negativ med kr. 0,1 mio. (kr. 0,0 mio.).

Periodens nettobevægelse fra valutakursreguleringer af lån i udenlandsk valuta, terminsforretninger, værdipapirer mv. er negativ med kr. 1,2 mio. (kr. 0,0 mio.).

En andel af koncernens aktiver er placeret i udenlandsk valuta. Koncernens samlede valutaeksponeering på aktiver og passiver procentuelt er følgende:

<u>Valuta</u>	<u>31. december 2014</u>		<u>31. december 2013</u>	
	<u>Aktiver</u>	<u>Passiver</u>	<u>Aktiver</u>	<u>Passiver</u>
DKK	73,44%	69,00%	73,27%	71,43%
EUR	0,58%	4,21%	2,03%	5,46%
NOK	2,38%	2,13%	2,66%	2,16%
USD	<u>23,60%</u>	<u>24,66%</u>	<u>22,04%</u>	<u>20,95%</u>
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Periodens regulering til dagsværdi af realkreditinstitutter inkl. renteswaps er negativ med kr. 1,0 mio. (kr. 0,0 mio.) som følge af renteforskydninger. Beløbet udlignes ved løbende dagsværdireguleringer over lånenes/kontrakternes restløbetid.

Indfrielse og optagelse af realkreditlån.

Domicilejendom:

Moderselskabet har i regnskabsperioden 1/10 - 31/12 2014:

- optaget nye realkreditlån for kr. 5,3 mio. fordelt med kr. 1,3 mio. obligationslån med variabel rente med udløb i år 2037, og kr. 4,0 mio. kontantlån udstedt på basis af 2,0%´s obligationer med udløb i år 2037.
- indfriet kr. 3,0 mio. kontantlån udstedt på basis af 4%´s obligationer med udløb i år 2028.

Investeringssejendomme:

Moderselskabet har primo regnskabsperioden 1/1 - 31/3 2015:

- optaget nye realkreditlån for kr. 25,3 mio., lånene er optaget som cibor lån, med udløb i år 2025. Der er indgået aftale om renteswap for lånenes hovedstole.
- optaget nye realkreditlån for kr. 21,6 mio., lånene er optaget som kontantlån udstedt på basis af 2%´s obligationer med udløb i år 2037.
- indfriet kr. 24,4 mio. kontantlån udstedt på basis af 1,5%´s obligationslån med udløb i år 2024.

Risiko på egenkapital og markedsværdier ved parameterændringer.

Nedenstående skema viser følsomheden på en række væsentlige balanceposter pr. 31. december 2014 og 31. december 2013.

<u>Mio. kr.</u>	<u>Stigning i parameter</u>	<u>2014/15 Dagsværdi</u>	<u>2014/15 Ændring af værdi</u>	<u>2013/14 Dagsværdi</u>	<u>2013/14 Ændring af værdi</u>
Pantebreve	1% effektiv rente	392,8	12,9	312,1	10,0
Obligationer	1% effektiv rente	243,4	10,0	210,1	9,7
Investeringssejendomme	0,5% afkastkrav	180,1	10,8	179,7	11,0
Lån i fremmed valuta	10% kursændring	255,5	25,6	197,3	19,7
Værdipapirer i fremmed valuta	10% i kursændring	232,9	23,3	199,9	20,0

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.

Beskrivelse af koncernens finansielle risici og finansielle instrumenter fremgår af årsrapportens note 37. Der henvises til selskabets hjemmeside [www.luxor.dk](http://www.luxor.dk).

Fremtidsudsigter og begivenheder efter regnskabsperiodens afslutning.

Under hensyntagen til det meddelte resultat samt forløbet frem til 18. februar d.å. i regnskabsårets 2. kvartal, fastholdes forventningen til årsresultat før skat på kr. 2,0 - 6,0 mio. som følge af negative dagsværdireguleringer og realiserede tab på obligationer i regnskabsårets 1. kvartal. Forventningen forudsætter stabile rente-, værdipapir- og valutaforhold. Basisindtjeningen indgår uændret i ovennævnte med kr. 17,0 - 21,0 mio.

Under hensyntagen til den generelle økonomiske udvikling er estimat af basisindtjening forbundet med en vis usikkerhed, herunder udviklingen i tab og regulering til dagsværdi for kreditrisiko på pantebreve.

Regnskabsgrundlag.

Delårsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som årsrapporten for 2013/2014, 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 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 2014 for Investeringselskabet Luxor A/S.

Delårsrapporten, der omfatter et sammendraget koncernregnskab for Investeringselskabet Luxor A/S, er aflagt ved anvendelse af International Financial Reporting Standards (IFRS), som godkendt af EU, herunder IAS 34 om delårsrapporter samt yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober - 31. december 2014.

Delårsrapporten er ikke revideret af selskabets revisor.

København, den 24. februar 2015

Direktion:

Svend Rolf Larsen

Bestyrelse:

Casper Moltke  
Formand

Steffen Heegaard

Michael Hedegaard Lyng

Jannik Rolf Larsen

**TOTALINDKOMSTOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER - 31. DECEMBER 2014**

K O N C E R N				
	Note	1/10 - 31/12 2014 tkr.	1/10 - 31/12 2013 tkr.	1/10 2013- 30/9 2014 tkr.
<b>Indtægter</b>				
Finansieringsindtægter .....	1	13.094	10.036	39.795
Huslejeindtægter .....		3.659	3.741	15.092
Andre indtægter .....		325	326	5.061
Indtægter i alt.....		17.078	14.103	59.948
Nettotab/gevinst og direkte omkostninger.....	2	-2.529	-2.171	-10.738
Direkte omkostninger, ejendomme.....		1.636	2.175	7.247
		12.913	9.757	41.963
Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver...	3	-13.674	-2.056	18.030
Regulering til dagsværdi af investeringsejendomme .....		0	0	400
<b>Bruttoindtjening i alt.....</b>		-761	7.701	60.393
Finansieringsomkostninger.....	5	9.187	-124	31.691
		-9.948	7.825	28.702
Andre eksterne omkostninger .....		805	683	3.360
Andre indtægter og omkostninger .....		0	0	1
Personaleomkostninger.....	4	2.476	2.399	10.047
Afskrivninger.....		59	59	235
		3.340	3.141	13.643
<b>Resultat før skat.....</b>		-13.288	4.684	15.059
Skat af periodens resultat.....	6	-2.891	1.162	3.910
<b>PERIODENS RESULTAT .....</b>		-10.397	3.522	11.149
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr. ....		-10,4	3,5	11,1
Resultat pr. A & B-aktie (EPS) i kr. (udvandet værdi).....		-10,4	3,5	11,1

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014**

**AKTIVER**

	K O N C E R N		
	31/12 2014 tkr.	31/12 2013 tkr.	30/9 2014 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
Domicilejendomme .....	11.504	11.691	11.551
Driftsmateriel og inventar .....	282	330	294
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>11.786</b>	<b>12.021</b>	<b>11.845</b>
<b>Investeringsejendomme .....</b>	<b>180.100</b>	<b>179.700</b>	<b>180.100</b>
Værdipapirer .....	636.239	522.239	637.009
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>636.239</b>	<b>522.239</b>	<b>637.009</b>
Udskudt skat.....	13.489	13.161	10.599
<b>Langfristede aktiver .....</b>	<b>841.614</b>	<b>727.121</b>	<b>839.553</b>
Ejendomme overtaget med henblik på videresalg .....	15.632	26.817	20.647
Øvrige ejendomme bestemt for salg .....	0	1.813	0
<b>Ejendomme bestemt for salg .....</b>	<b>15.632</b>	<b>28.630</b>	<b>20.647</b>
Andre tilgodehavender .....	31.252	27.195	25.869
Tilgodehavende selskabsskat .....	215	0	213
Terminforretninger, valutaswaps.....	289	270	0
Periodeafgrænsningsposter .....	445	208	526
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>32.201</b>	<b>27.673</b>	<b>26.608</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>4.446</b>	<b>11.503</b>	<b>1.394</b>
<b>Kortfristede aktiver .....</b>	<b>52.279</b>	<b>67.806</b>	<b>48.649</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>893.893</b>	<b>794.927</b>	<b>888.202</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014**

**PASSIVER**

	<u>K O N C E R N</u>		
	<u>31/12 2014</u> tkr.	<u>31/12 2013</u> tkr.	<u>30/9 2014</u> tkr.
Aktiekapital.....	100.000	100.000	100.000
Foreslået udbytte.....	50.000	6.000	50.000
Overført overskud .....	<u>252.380</u>	<u>305.150</u>	<u>262.777</u>
<b>Egenkapital</b> .....	<u>402.380</u>	<u>411.150</u>	<u>412.777</u>
Realkreditinstitutter.....	60.409	61.248	59.257
Terminsforetninger, renteswaps.....	<u>7.801</u>	<u>3.923</u>	<u>6.486</u>
<b>Langfristede forpligtelser</b> .....	<u>68.210</u>	<u>65.171</u>	<u>65.743</u>
Realkreditinstitutter, ejendomme overtaget med henblik på videresalg.....	1.267	1.641	1.362
Realkreditinstitutter, øvrige ejendomme bestemt for salg .....	<u>0</u>	<u>969</u>	<u>0</u>
<b>Realkreditinstitutter, ejendomme bestemt for salg</b> .....	1.267	2.610	1.362
Realkreditinstitutter.....	3.916	3.802	3.871
Kreditinstitutter .....	396.306	287.564	382.897
Deposita .....	2.985	3.087	3.010
Anden gæld .....	18.248	21.202	17.910
Terminsforetninger, valuta- og renteswaps.....	224	0	337
Periodeafgrænsningsposter .....	<u>357</u>	<u>341</u>	<u>295</u>
<b>Kortfristede forpligtelser</b> .....	<u>423.303</u>	<u>318.606</u>	<u>409.682</u>
<b>Forpligtelser</b> .....	<u>491.513</u>	<u>383.777</u>	<u>475.425</u>
<b>PASSIVER</b> .....	<u><b>893.893</b></u>	<u><b>794.927</b></u>	<u><b>888.202</b></u>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**  
**Koncern**

	Akte- kapital A-aktier tkr.	Akte- kapital B-aktier tkr.	Overført overskud tkr.	Foreslået udbytte tkr.	I alt tkr.
<b>Egenkapital A &amp; B-aktier</b>					
<b>1. oktober 2013</b> .....	<b>17.500</b>	<b>82.500</b>	<b>301.628</b>	<b>6.000</b>	<b>407.628</b>
Periodens resultat (totalindkomst) .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.522</u>	<u>0</u>	<u>3.522</u>
<b>Egenkapital A &amp; B-aktier</b>					
<b>31. december 2013</b> .....	<u><b>17.500</b></u>	<u><b>82.500</b></u>	<u><b>305.150</b></u>	<u><b>6.000</b></u>	<u><b>411.150</b></u>
<b>Egenkapital A &amp; B-aktier</b>					
<b>1. oktober 2014</b> .....	<b>17.500</b>	<b>82.500</b>	<b>262.777</b>	<b>50.000</b>	<b>412.777</b>
Periodens resultat (totalindkomst) .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-10.397</u>	<u>0</u>	<u>-10.397</u>
<b>Egenkapital A &amp; B-aktier</b>					
<b>31. december 2014</b> .....	<u><b>17.500</b></u>	<u><b>82.500</b></u>	<u><b>252.380</b></u>	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>402.380</b></u>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER - 31. DECEMBER 2014**

	K O N C E R N	
	2014/15	2013/14
	tkr.	tkr.
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		
Modtagne pantebrevs- og obligationsrenter .....	11.453	10.392
Andre finansieringsindbetalinger .....	-1.152	255
Andre indtægter .....	325	326
Huslejeindbetalinger .....	3.721	3.911
Renteudbetalinger .....	-3.723	-3.369
Driftsomkostninger, udbetalinger .....	-10.183	-2.009
Ejendomme overtaget med henblik på videresalg .....	8.108	-172
Betalt skat .....	-2	-616
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet .....</b>	<b>8.547</b>	<b>8.718</b>
 <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		
Pantebrevs- og obligationstilgang .....	-64.026	-41.607
Pantebrevs- og obligationsafgang .....	48.050	45.711
Deposita, indbetalinger .....	5	61
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet .....</b>	<b>-15.971</b>	<b>4.165</b>
 <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		
Låntagning, kreditinstitutter .....	46.701	30.343
Afdrag, kreditinstitutter .....	-37.504	-34.544
Afdrag, realkreditinstitutter, ejendomme overtaget med henblik på videresalg .....	-95	-91
Låntagning, realkreditinstitutter .....	5.311	39.857
Afdrag, realkreditinstitutter .....	-3.906	-40.401
Deposita, udbetalinger .....	-31	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet .....</b>	<b>10.476</b>	<b>-4.836</b>
Nettoforskydning i likviditet .....	3.052	8.047
Likvider primo .....	1.394	3.456
<b>Likvider ultimo .....</b>	<b>4.446</b>	<b>11.503</b>

**SEGMENTOPLYSNINGER**  
**Koncern**

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

<b><u>Koncern 2014/15</u></b>						
Indtægter (realiserede) ..	7.059	5.933	102	3.659	325	17.078
Dagsværdiregulering .....	1.238	-14.912	0	0	0	-13.674
Bruttoindtjening .....	5.768	-8.979	102	2.023	325	-761
Aktiver .....	433.022	248.181	0	157.145	55.545	893.893
Anlægsinvesteringer .....	40.025	24.001	0	0	0	64.026
Forpligtelser (segmenter)	244.522	154.087	0	65.844	5.246	469.699

<b><u>Koncern 2013/14</u></b>						
Indtægter (realiserede) ..	5.363	4.673	0	3.741	326	14.103
Dagsværdiregulering .....	529	-2.585	0	0	0	-2.056
Bruttoindtjening .....	3.721	2.088	0	1.566	326	7.701
Aktiver .....	362.094	213.911	0	156.834	62.088	794.927
Anlægsinvesteringer .....	16.337	25.270	0	0	0	41.607
Forpligtelser (segmenter)	185.235	103.970	0	65.791	4.151	359.147

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. 17.603 (tkr. 22.602). Der er i regnskabsperioden foretaget en positiv regulering til dagsværdi for kreditrisiko med tkr. 74 (tkr. 2.238). 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	
	2014/15 tkr.	2013/14 tkr.
Forpligtelser, segmenter.....	469.699	359.147
Deposita .....	2.985	3.087
Anden gæld .....	18.248	21.202
Terminforretninger og valutaswaps...	224	0
Periodeafgrænsning .....	357	341
Segmentforpligtelser .....	491.513	383.777

K O N C E R N

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	tkr.	tkr.
<b>1. Finansieringsindtægter</b>		
Pantebreve, renter .....	6.816	5.459
Obligationer, renter.....	<u>4.596</u>	<u>3.802</u>
	11.412	9.261
Kursavancer, pantebreve .....	460	99
Kursavancer, obligationer.....	-299	1.505
Kursavancer, aktier.....	102	0
Terminsforsretninger.....	-936	451
Valutakursreguleringer, værdipapirer.....	2.572	-1.085
Andre finansieringsindtægter .....	<u>-217</u>	<u>-195</u>
	<u>13.094</u>	<u>10.036</u>
<b>2. Nettotab/gevinst og direkte omkostninger</b>		
Konstaterede nettotab på pantebreve og tilgodehavende pantebrevs- ydelser .....	5.987	4.495
Ændring af regulering til dagsværdi for kreditrisiko, pantebreve .....	-74	-2.238
Avance/tab ved salg af ejendomme overtaget med henblik på videresalg	-493	11
Hensættelse til tab på ejendomme overtaget med henblik på videresalg	-2.600	200
Indgået på tidligere afskrevne fordringer .....	<u>415</u>	<u>332</u>
	-2.405	-2.136
Gebyrer.....	46	2
Inkassoomkostninger.....	<u>78</u>	<u>33</u>
	<u>-2.529</u>	<u>-2.171</u>
<b>3. Regulering til dagsværdi af finansielle aktiver</b>		
Regulering til dagsværdi, pantebreve .....	1.238	529
Regulering til dagsværdi, obligationer .....	<u>-14.912</u>	<u>-2.585</u>
	<u>-13.674</u>	<u>-2.056</u>
<b>4. Personalemkostninger</b>		
Bestyrelses, vederlag .....	<u>181</u>	<u>156</u>
Gager og lønninger.....	2.107	2.120
Bidragbaseret pension.....	171	107
Andre omkostninger til social sikring .....	<u>17</u>	<u>16</u>
Øvrigt personale i alt .....	<u>2.295</u>	<u>2.243</u>
Personalemkostninger i alt.....	<u>2.476</u>	<u>2.399</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere .....	<u>10</u>	<u>10</u>



**Note 4 fortsat**

I henhold til lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. skal det oplyses, at lønpolitik og praksis er i overensstemmelse med krav om sund og effektiv risikostyring. Vederlag i moderselskabet til direktion og ansatte i alt tre personer, der har væsentlig indflydelse på moderselskabets risikoprofil, udgør kr. 0,9 mio.

	<b>K O N C E R N</b>	
	2014/15	2013/14
	tkr.	tkr.
<b>5. Finansieringsomkostninger</b>		
Kreditinstitutter.....	2.933	2.345
Renteswaps, kreditinstitutter .....	58	0
Renteswaps kreditinstitutter, regulering til dagsværdi .....	122	0
Kurstab/-gevinst på udlandslån m.v. netto .....	4.212	-3.595
	7.325	-1.250
Realkreditinstitutter .....	438	516
Renteswaps, realkreditinstitutter .....	214	215
Realkreditinstitutter, regulering til dagsværdi .....	-103	74
Renteswaps, realkreditinstitutter regulering til dagsværdi .....	1.193	-102
Omkostninger og kurstab ved konvertering af gæld til realkreditinstitutter .....	120	423
	9.187	-124
<b>6. Selskabsskat</b>		
Skat af delårets ordinære resultat kan forklares således:		
Beregnet skat 23,5% (24,5%) af periodens resultat før skat.....	-3.123	1.148
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter, omkostninger, værdireguleringer m.m....	-26	14
Nedsættelse af skatteprocenten fra 24,5% til 22% - 23,5% frem til 2016	258	0
	-2.891	1.162
Effektiv skatteprocent.....	-21,76%	24,81%
Skatteaktiv 1. oktober 2014.....	34.521	37.745
Overført til DI-Ejendoms Invest A/S.....	-172	-130
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	3.058	-1.036
Skatteaktiv 31. december 2014.....	37.407	36.579
Udskudt skat 1. oktober 2014.....	23.922	23.422
Ændring i udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen.....	-4	-4
Udskudt skat pr. 31. december 2014 .....	23.918	23.418
Skatteaktiv 31. december 2014 i alt.....	13.489	13.161

K O N C E R N

	2014/15	2013/14
	tkr.	tkr.

**Note 6 fortsat:**

Det udskudte skatteaktiv er indregnet med den skattesats, som forventes at være gældende, når den udskudte skat realiseres. Beregningen er foretaget med 23,5% - 22% (24,5% - 22%). Værdien er fordelt på følgende poster:

Skatteaktiv:		
Materielle anlægsaktiver .....	-23.900	-23.378
Finansielle anlægsaktiver, pantebreve, obligationer samt regulering til dagsværdi for realkreditinstitutter og kreditinstitutter m.m. ....	1.218	2.489
Fremførbare skattemæssige underskud .....	36.171	34.050
Skatteaktiv .....	13.489	13.161

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. 13,5 mio. (kr. 13,2 mio.) vil kunne realiseres inden for en periode på op til 5 år. Udnyttelsen af skatteaktivet er opgjort på baggrund af forventet basisindtjening og avance på selskabets obligationsbeholdning.

Det kildeartsbegrænsede tabsfradrag på aktier er ikke indregnet i det skattemæssige underskud. Underskuddet udgør pr. 31. december 2014 kr. 97,6 mio. (kr. 97,6 mio.) målt på baggrund af en skatteprocent på 22%.

K O N C E R N

	2014/15	2013/14
	mio. kr.	mio. kr.

**7. Opgørelse af basisindtjening**

Finansieringsindtægter .....	11,6	9,2
Huslejeindtægter .....	3,7	3,7
Andre indtægter .....	0,3	0,3
Nettotab/gevinst og direkte omkostninger .....	2,5	2,2
Direkte omkostninger, ejendomme .....	1,6	2,2
Finansieringsomkostninger .....	3,6	3,0
Andre eksterne omkostninger .....	0,8	0,7
Personaleomkostninger .....	2,5	2,4
Afskrivninger .....	0,1	0,0
<b>Basisindtjening .....</b>	<b>4,5</b>	<b>2,7</b>