
HD Ejendomme A/S

Unsbjergvej 2b, 5220 Odense SØ

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 19 32 94 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Lars Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Beretning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 13

Noter til årsregnskabet 14

Regnskabspraksis 25

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for HD Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. maj 2016

Direktion

Peter Uldall Borch

Bestyrelse

Lars Jensen

Marianne Philip

Poul Hedegaard

Nicolas Delbing

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HD Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HD Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæringer

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 30. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

René Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

HD Ejendomme A/S
Unsbjergvej 2b
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 19 32 94 96
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Odense

Bestyrelse

Lars Jensen
Marianne Philip
Poul Hedegaard
Nicolas Delbing

Direktion

Peter Uldall Borch

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK	2012 TDKK	2011 TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	365.635	396.584	406.188	408.452	427.925
Bruttoresultat	277.308	317.817	312.169	313.659	313.301
Resultat før finansielle poster	233.607	273.986	236.948	202.028	230.569
Resultat af finansielle poster	-167.526	-206.498	-179.640	-176.620	-228.043
Årets resultat	57.708	-2.122	-294.759	-365.202	-179.268
Balance					
Investeringsejendomme	4.062.548	4.901.190	5.780.183	6.319.492	6.736.113
Projektgrunde og ejendomme under opførsel	192.129	175.607	282.497	306.923	338.658
Balancesum	4.316.065	5.579.247	6.099.686	6.718.040	7.160.772
Egenkapital	63.204	5.496	7.618	302.377	606.372
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	40.647	59.099	42.207	89.702	6.519
- investeringsaktivitet	1.209.974	465.439	127.512	61.789	84.930
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-20.787	-26.826	-23.368	-20.656	-20.658
- finansieringsaktivitet	-1.331.827	-439.222	-168.568	-136.163	-114.191
Årets forskydning i likvider	-81.206	85.316	1.151	15.328	-22.742
Antal medarbejdere	82	93	103	104	114
Nøgletal i %					
Bruttomargin	75,8%	80,1%	76,9%	76,8%	73,2%
Overskudsgrad	64,0%*	69,1%	58,3%	49,5%	53,9%
Afkastningsgrad	5,4%	4,9%	3,9%	3,0%	3,2%
Soliditetsgrad	1,5%	0,1%	0,1%	4,5%	8,5%
Forrentning af egenkapital	168,0%	-32,4%	-190,2%	-80,4%	-25,8%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

*) Korrigeret for engangsudgifter (DKK 20 mio.) udgør denne 69,8%, der henvises til nærmere omtale på side 6.

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og drift af bolig- og erhvervsejendomme.

Udvikling i året

Selskabet realiserede i 2015 et resultat af ejendomsdriften (EBITDA) med et overskud på DKK 235 mio. (2014: DKK 273 mio.), svarende til en overskudsgrad på 64,0% og et overskud efter finansielle omkostninger på DKK 66 mio. (2014: DKK 67 mio.). Den faldende indtjening kan henføres til frasalg af ejendomme. Korrigeres der for engangsudgifter i forbindelse med håndtering af Bankaftale 2, jf. note 3, svarer det til en overskudsgrad på 69,8%. Overskudsgraden har været stigende de seneste 4 år som et resultat af en løbende forbedring af driftseffektiviteten, herunder udlejningen, af selskabets ejendomsportefølje.

I årets resultat indgår værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende gæld på DKK 26 mio. (2014: DKK -118 mio.). Herudover er årets resultat negativt påvirket med DKK 20 mio. (2014: DKK 4,6 mio.) vedrørende omkostninger ved håndtering af Bankaftale 2, herunder omkostninger til rådgivere i forbindelse med sikring af fremtidig kapitalgrundlag, nye ejere mv.

Tilsvarende udviste pengestrømme af driftsaktiviteten et resultat på DKK 40,6 mio. Der henvises til side 13 for den detaljerede opgørelse.

Der er i årets løb sket en tilpasning af balancen ved frasalg af udvalgte ejendomme. I alt er der solgt for DKK 1,2 mia. i 2015. Salg af ejendomme er stort set sket til bogførte værdier. De frasalgte ejendomme indgår i årets omsætning med DKK 71,7 mio. og i årets bruttoresultat med DKK 53,2 mio.

Som beskrevet nærmere i afsnit herunder om begivenheder efter balancedagen forventes selskabets kapitalberedskab i 2016 væsentligt styrket ved tilførsel af ny egenkapital.

Forventet udvikling

Selskabet forventer for 2016 et resultat af ejendomsdriften (EBITDA) i niveau DKK 180-200 mio. excl. værdireguleringer. Beløbet er på niveau med det i 2015 realiserede, hvis der reguleres for de frasalgte ejendomme. Der henvises til note 1 for omtale af forventede fremtidige rente- og bidragsforhold.

Beretning

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Den væsentligste driftsmæssige risiko knytter sig til evnen til at genudleje opsagte lejemål. Boligudlejning varetages af selskabets egne ansatte. Tomgang er reduceret i løbet af 2015 til gennemsnitlig ca. 2,3% og var ultimo 2015 på 2,3%.

Med hensyn til selskabets erhvervslejemål forestår selskabet selv hovedparten af genudlejningerne. I løbet af 2015 har der været en positiv udvikling med faldende tomgang. Året startede med tomgang på ca. 14,9%, der faldt til 10,3% ultimo året.

Der knytter sig genudlejningsrisici til erhvervsjendomme på grund af et stort udbud af ledige arealer på markedet. Den samlede tomgang er i årets løb reduceret fra 7,4% til 5,9%.

Finansielle risici

Selskabets ejendomme er finansieret med prioritetslån med fast rente i 1-3 år, hvoraf mere end 2/3-dele ligger i F3-lån. Udsving i den korte rente vil på kort sigt påvirke selskabets renteomkostninger i forbindelse med fremtidige refinansieringer af porteføljen. Der er ikke gjort brug af afledte finansielle instrumenter. Selskabets politik er, at der ved ordinære refinansieringer omlægges til længst mulig løbetid uden øgede renteomkostninger. Op til ordinære refinansieringer overvåges renteutviklingen, og renten kan låses hvis/når dette vurderes fordelagtigt. Om selskabets finansielle forhold, herunder den langsigtede finansiering og fremtidig rentevilkår henvises til note 1.

Videnressourcer

Selskabet råder bl.a. over egne drifts-, bygge-, udlejnings- og administrationsfunktioner, som løbende varetager driften af selskabets ejendomme. Der er i organisationen opbygget et særligt kendskab til driften af selskabets ejendomme. Fastholdelse af de specialkompetencer, som selskabet råder over, er vigtige i relation til at underbygge virksomhedens drift og værdier samt evne til at imødekomme løbende rapporteringskrav.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 12 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien. Markedsvilkår for selskabets ejendomme medfører, at der knytter sig en vis usikkerhed om ejendommenes måling (værdiansættelse) som enkeltaktiver. Der henvises til note 2 for uddybning heraf og til note 12 for en talmæssig følsomhedsberegning.

Beretning

Ejendomsportefølje

Selskabets portefølje omfatter pr. 31. december 2015 i alt 165 ejendomme (194 pr. 31.12.2014) fordelt på boligejendomme, erhvervsnejendomme, blandede ejendomme og projektgrunde. Ejendommene er alle beliggende i Danmark. Udviklingen for de enkelte ejendomstyper kan specificeres således:

Antal	Ejendomstype	Bogført værdi, primo, tkr.	Til-/afgang 2015, tkr.	Årets regulering til handelsværdi, tkr.	Bogført værdi 31.12.2015 tkr.	Afkast gennemsnit
63	Boligejendomme	3.420.843	-887.388	125.431	2.658.886	5,66%
69	Erhvervsnejendomme	1.741.067	-353.817	-95.736	1.291.514	8,91%
8	Blandede ejendomme	119.826	-4.270	-3.408	112.148	7,00%
140	I alt	5.281.736	-1.245.475	26.287	4.062.548	6,73%
25	Projektgrunde	175.607	6.745	9.777	192.129	-
165	I alt	5.457.343	-1.238.730	36.064	4.254.677	-

Begivenheder efter balancedagen

Der forventes i 2016 indgået aftale med ny ejer af selskabet, hvorefter denne overtager samtlige aktier i HD Ejendomme A/S. Aftalen forhandles pt. og der udestår afklaring af visse forhold, men det er ledelsens opvæntning, at der vil blive indgået en aftale i 2016. Aftalen forventes at indebære, at selskabets egenkapital styrkes samt, at selskabets finansieringsstruktur sikres fremadrettet. På baggrund heraf vurderer ledelsen, at der er tilstrækkeligt kapitalgrundlag og likviditet til gennemførelse af driften minimum de 12 næste måneder.

Den nuværende bankaftale udløber 31. december 2016, mens aftale om fastlåsning af rente- og bidrag udløber 30. juni 2016. Efter udløb af rente- og bidragsaftale kan det ikke afvises, at rente- og bidrag vil stige. I kraft af den forventede aftale med ny ejer vil denne bankaftale bortfalde samtidig med closing af transaktionen. Såfremt handlen med ny ejer, mod forventningen, ikke gennemføres vil kapitalgrundlaget for selskabets drift være sikret frem til 31. december 2016 via bankaftalen. Selvom rente- og bidrag måtte stige efter 30. juni 2016 er det fortsat ledelsens vurdering, at der vil være tilstrækkelig likviditet og kapitalberedskab til gennemførelse af driften min. indtil 31. december 2016. Efter denne dato foreligger der pt. intet specifikt aftalegrundlag for selskabets fortsatte finansiering, og en betydelig stigning i udgifterne til renter, bidrag og øvrige lånevilkår kan ikke udelukkes.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet andre forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Beretning

Samfundsansvar

Denne lovpligtige redegørelse for samfundsansvar, jf. ÅRL § 99a, for HD Ejendomme A/S dækker regnskabsåret 2015 og knytter sig til årsrapporten 2015.

HD Ejendomme A/S ønsker at leve op til lovgivningen. Der er dog ikke vedtaget politikker for frivillig integrering af samfundsansvar som en del af selskabets strategi og aktiviteter. Derfor afgives ikke en særskilt redegørelse om samfundsansvar.

Kønsfordeling i bestyrelsen og ledelsen

Mens HD Ejendomme A/S anser mangfoldighed som en styrke i sig selv, vil selskabet ved rekruttering af medarbejdere først og fremmest prioritere faglige og personlige kompetencer i relation til den stilling, der skal besættes.

Det er HD Ejendomme A/S' målsætning, at bestyrelsen og ledelsen repræsenterer forskellig uddannelsesmæssig baggrund og forskellige køn. Bestyrelsen vil én gang årligt - som led i den organisatoriske gennemgang - vurdere HD Ejendomme A/S' konkrete mål for mangfoldighed på organisationens ledelsesniveauer og opfølgning på disse mål. HD Ejendomme A/S har for nærværende et kvindeligt bestyrelsesmedlem, svarende til 1/4 af bestyrelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Nettoomsætning	4	365.635	396.584
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-41.226	-51.424
Andre eksterne omkostninger	3	-47.101	-27.343
Bruttoresultat		277.308	317.817
Personaleomkostninger	5	-42.536	-45.151
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	6	-1.165	1.320
Resultat før finansielle poster		233.607	273.986
Andre finansielle indtægter	7	435	1.317
Andre finansielle omkostninger	8	-167.961	-207.815
Resultat før værdireguleringer		66.081	67.488
Værdireguleringer af investeringsaktiver	9	25.812	-118.133
Resultat før skat		91.893	-50.645
Skat af årets resultat	10	-34.185	48.523
Årets resultat		57.708	-2.122

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	57.708	-2.122
	57.708	-2.122

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Investeringsejendomme	12	4.062.548	5.281.736
Projektgrunde og ejendomme under opførsel	12	192.129	175.607
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	1.716	2.234
Materielle anlægsaktiver		4.256.393	5.459.577
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.595	2.552
Finansielle anlægsaktiver	13	1.595	2.552
Anlægsaktiver		4.257.988	5.462.129
Varebeholdninger		2.530	3.597
Tilgodehavender hos lejere		1.684	370
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	144
Andre tilgodehavender		29.193	7.131
Tilgodehavender		30.877	7.645
Likvide beholdninger	17	24.670	105.876
Omsætningsaktiver		58.077	117.118
Aktiver		4.316.065	5.579.247

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		38.870	38.870
Overført resultat		24.334	-33.374
Egenkapital	14	63.204	5.496
Hensættelse til udskudt skat	15	195.109	177.323
Andre hensættelser		0	459
Hensatte forpligtelser		195.109	177.782
Gæld til realkreditinstitutter		2.800.182	3.618.131
Kreditinstitutter		1.063.221	1.371.189
Modtagne forudbetalinger fra kunder (deposita)		85.059	104.532
Anden gæld		43	1.348
Langfristede gældsforpligtelser	16	3.948.505	5.095.200
Gæld til realkreditinstitutter	16	55.542	231.530
Kreditinstitutter	16	4.000	14.426
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.942	10.200
Selskabsskat		13.198	9.482
Anden gæld		21.565	29.991
Periodeafgrænsningsposter		0	5.140
Kortfristede gældsforpligtelser		109.247	300.769
Gældsforpligtelser		4.057.752	5.395.969
Passiver		4.316.065	5.579.247
Sikring af finansiering og likviditet	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	18		
Nærtstående parter og ejerforhold	19		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Årets resultat		57.708	-2.122
Reguleringer	20	177.065	276.302
Ændring i driftskapital	21	-13.916	2.051
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		220.857	276.231
Renteindbetalinger og lignende		435	1.317
Renteudbetalinger og lignende		-167.961	-207.814
Pengestrømme fra ordinær drift		53.331	69.734
Betalt selskabsskat		-12.684	-10.635
Pengestrømme fra driftsaktivitet		40.647	59.099
Køb af materielle anlægsaktiver		-20.787	-26.826
Salg af materielle anlægsaktiver		1.229.804	491.636
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		957	629
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		1.209.974	465.439
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-994.615	-326.187
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-318.396	-109.830
Ændring af tilgodehavende vedr. salg af ejendomme		-18.816	-3.205
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.331.827	-439.222
Ændring i likvider		-81.206	85.316
Likvider 1. januar		105.876	20.560
Likvider 31. december		24.670	105.876
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		24.670	105.876
Likvider 31. december	17	24.670	105.876

Noter til årsregnskabet

1 Sikring af finansiering og likviditet

Der forventes i 2016 indgået aftale med ny ejer af selskabet, hvorefter denne overtager samtlige aktier i HD Ejendomme A/S. Aftalen forhandles pt. og der udestår afklaring af visse forhold, men det er ledelsens forventning, at der vil blive indgået en aftale i 2016. Aftalen forventes at indebære, at selskabets egenkapital styrkes samt, at selskabets finansieringsstruktur sikres fremadrettet. På baggrund heraf vurderer ledelsen, at der er tilstrækkeligt kapitalgrundlag og likviditet til gennemførelse af driften minimum de 12 næste måneder.

Den nuværende bankaftale udløber 31. december 2016, mens aftale om fastlåsning af rente- og bidrag udløber 30. juni 2016. Efter udløb af rente- og bidragsaftale kan det ikke afvises, at rente- og bidrag vil stige. I kraft af den forventede aftale med ny ejer vil denne bankaftale bortfalde samtidig med closing af transaktionen. Såfremt handlen med ny ejer, mod forventningen, ikke gennemføres vil kapitalgrundlaget for selskabets drift være sikret frem til 31. december 2016 via bankaftalen. Selvom rente- og bidrag måtte stige efter 30. juni 2016 er det fortsat ledelsens vurdering, at der vil være tilstrækkelig likviditet og kapitalberedskab til gennemførelse af driften min. indtil 31. december 2016. Efter denne dato foreligger der pt. intet specifikt aftalegrundlag for selskabets fortsatte finansiering, og en betydelig stigning i udgifterne til renter, bidrag og øvrige lånevilkår kan ikke udelukkes.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

HD Ejendomme A/S har, i lighed med foregående år, valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen.

Trods stigende omsættelighed og aktivitet på markedet for investeringsejendomme, særligt boligejendomme, anses markedet fortsat ikke for fuldt effektivt på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende.

Usikkerheden kan primært henføres til selskabets portefølje af erhvervsejendomme, der af natur ikke har den samme hurtige omsættelighed som boligejendomme. Erhvervsejendommene udgør ca. DKK 1,3 mia.

Selskabets ledelse har, til understøttelse af den foretagne værdiansættelse, lagt vægt på erfaringer fra gennemførte handler, herunder priser og afkastkrav mv. samt indhentet eksterne værdiansættelser af udvalgte ejendomme.

Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er retvisende og forsvarlig ud fra den valgte strategi. Der henvises til note 12 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

3 Andre eksterne omkostninger

Af andre eksterne omkostninger vedrører de DKK 20 mio. (2014: DKK 4,6 mio.) håndtering af bankaftale 2, herunder omkostninger i form af honorarer til advokat, revisor og andre rådgivere i forbindelse med sikring af fremtidigt kapitalgrundlag, ny ejer mv.

Noter til årsregnskabet

	2015 TDKK	2014 TDKK
4 Nettoomsætning		
Geografiske markeder		
Nettoomsætning, indland	365.635	396.584
	365.635	396.584
Forretningsområder		
Boligejendomme	218.934	248.476
Erhvervsejendomme	138.917	140.710
Øvrig omsætning	7.784	7.398
	365.635	396.584
5 Personaleomkostninger		
Lønninger	37.847	40.315
Pensioner	2.394	2.631
Andre omkostninger til social sikring	2.295	2.205
	42.536	45.151
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	4.809	3.769
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	82	93
<p>I 2015 er der aktiveret TDKK 1.954 i lønomkostninger i forbindelse med forbedring af udlejningsejendomme mod TDKK 1.252 i 2014.</p>		
6 Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	885	724
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	268	-1.768
Gevinst og tab ved afhændelse	12	-276
	1.165	-1.320

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
7 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	3	26
Andre finansielle indtægter	<u>432</u>	<u>1.291</u>
	<u>435</u>	<u>1.317</u>
8 Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>167.961</u>	<u>207.815</u>
	<u>167.961</u>	<u>207.815</u>
9 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	36.064	-152.623
Værdiregulering af solgte ejendomme	-9.574	12.096
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-678</u>	<u>22.394</u>
	<u>25.812</u>	<u>-118.133</u>
10 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	16.400	14.315
Årets udskudte skat	17.785	-24.838
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-38.000</u>
	<u>34.185</u>	<u>-48.523</u>

Noter til årsregnskabet

11 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	14.894
Tilgang i årets løb	522
Afgang i årets løb	<u>-3.056</u>
Kostpris 31. december	<u>12.360</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	12.660
Årets afskrivninger	885
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-2.901</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>10.644</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.716</u>

Noter til årsregnskabet

12 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme TDKK	Projektgrunde og ejendomme under opførsel TDKK
Kostpris 1. januar	4.926.021	313.341
Tilgang i årets løb	24.531	9
Afgang i årets løb	-1.252.433	-10.479
Overførsler i årets løb	-16.315	16.315
Kostpris 31. december	<u>3.681.804</u>	<u>319.186</u>
Værdireguleringer 1. januar	355.715	-137.734
Årets værdireguleringer	26.287	9.777
Årets tilbageførte værdireguleringer	-1.258	900
Værdireguleringer 31. december	<u>380.744</u>	<u>-127.057</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.062.548</u>	<u>192.129</u>

De i året frasolgte ejendomme indgår i omsætningen for 2015 med DKK 71,7 mio. og i bruttoresultatet med DKK 53,2 mio.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 32% erhvervs ejendomme, 3% blandede ejendomme og 65% boligejendomme.

Værdiregulering fordeles på:

Erhvervs ejendomme	DKK - 95,7 mio.
Blandede ejendomme	DKK - 3,4 mio.
Boligejendomme	DKK 125,4 mio.
I alt	DKK 26,3 mio.

Noter til årsregnskabet

12 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,73 % (sidste år 6,90 %), der fordeler sig således:

	2015	2014
Boligejendomme:	5,66 %	6,04 %
Erhvervs ejendomme:	8,91 %	8,57 %
Blandede ejendomme:	7,00 %	6,90 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK mio.	Basis DKK mio.	0,5 % DKK mio.
Dagsværdi	4.406	4.079	3.797
Ændring i dagsværdi	327	0	-282

13 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele TDKK
Kostpris 1. januar	2.552
Afgang i årets løb	-957
Kostpris 31. december	1.595
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.595

Noter til årsregnskabet

14 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	38.870	-33.374	5.496
Årets resultat	0	57.708	57.708
Egenkapital 31. december	38.870	24.334	63.204

Selskabskapitalen består af 38.869.300 aktier à nominelt TDKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015 TDKK	2014 TDKK	2013 TDKK	2012 TDKK	2011 TDKK
Selskabskapital 1. januar	38.870	38.870	38.870	35.306	35.306
Kapitalforhøjelse	0	0	0	3.564	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	38.870	38.870	38.870	38.870	35.306

15 Hensættelse til udskudt skat

	2015 TDKK	2014 TDKK
Materielle anlægsaktiver	199.933	221.571
Låneomkostninger	-311	-1.630
Gældsforpligtelser mv.	-4.513	-4.618
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-38.000
	195.109	177.323

Noter til årsregnskabet

16 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.786.082	3.618.131
Mellem 1 og 5 år	14.100	0
Langfristet del	<u>2.800.182</u>	<u>3.618.131</u>
Inden for 1 år	<u>55.542</u>	<u>231.530</u>
	<u>2.855.724</u>	<u>3.849.661</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	1.060.120	1.368.089
Mellem 1 og 5 år	3.101	3.100
Langfristet del	<u>1.063.221</u>	<u>1.371.189</u>
Inden for 1 år	<u>4.000</u>	<u>14.426</u>
	<u>1.067.221</u>	<u>1.385.615</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder (deposita)		
Mellem 1 og 5 år	85.059	104.532
Langfristet del	<u>85.059</u>	<u>104.532</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>85.059</u>	<u>104.532</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	43	1.348
Langfristet del	<u>43</u>	<u>1.348</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>21.565</u>	<u>29.991</u>
	<u>21.608</u>	<u>31.339</u>

Der forventes ikke væsentlige opsigelser indenfor det kommende år, hvorfor deposita er klassificeret som langfristede forpligtelser

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Leje- og leasingkontrakter		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	768	847
Mellem 1 og 5 år	417	594
	<u>1.185</u>	<u>1.441</u>

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed:

Prioritets- og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme og ejendomme under opførsel.

HD Ejendomme A/S har afgivet sikkerhed i indestående på likvide konti DKK 24,6 mio., (heraf DKK 7,4 mio. i deponering vedr. uafsluttede ejendomshandler) til fordel for selskabernes finansielle kreditorer.

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke udnyttet skatteaktiv på ca. DKK 13 mio. (2014: DKK 7 mio.) vedrørende rentebegrænsningsunderskud, som ikke er indregnet i selskabets balance pr. 31. december 2015. Efter salg til ny ejer i 2016 fortabes det skattemæssige underskud for selskabet, hvorfor der ikke er indregnet værdi heraf.

18 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Revisionshonorar	620	620
Skatterådgivning	438	853
Andre ydelser	1.462	0
	<u>2.520</u>	<u>1.473</u>

Noter til årsregnskabet

19 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Heine Delbing

Hovedaktionær ved direkte eller indirekte ejerskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

HD Ejendomme Holding ApS, Odense, CVR-nr. 34 20 68 64

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet HD Ejendomme Holding ApS.

20 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
Finansielle indtægter	-435	-1.317
Finansielle omkostninger	167.961	207.815
Værdiregulering af materielle anlægsaktiver	-25.324	140.975
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	678	-22.394
Øvrige resultatposter, uden likviditetseffekt	0	1.514
Skat af årets resultat	34.185	-48.523
Regulering af mellemr. selskaber med familieband	0	-1.768
	<u>177.065</u>	<u>276.302</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	TDKK	TDKK
21 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	1.068	-463
Ændring i tilgodehavender	-4.417	3.262
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-459	-489
Ændring i leverandører m.v.	-10.108	-259
	<u>-13.916</u>	<u>2.051</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HD Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og andre indtægter fra drift af selskabets ejendomme.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder årets driftsomkostninger vedrørende ejendomme.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til administration af selskabet, herunder omkostninger knyttet til udlejning af investeringsejendomme, kontoromkostninger, rådgiveromkostninger samt it-omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Der henvises til note 2 herom.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 50.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$