

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

HKL Pantebrevs Invest II ApS

Greve Strandvej 7, 2670 Greve

CVR-nr. 24 22 57 98

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2016.



Jan Moustgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for HKL Pantebrevs Invest II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et revisende 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 28. april 2016

Direktion



Christina Hageman



Jan Moustgaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i HKL Pantebrevs Invest II ApS

Vi har revideret årsregnskabet for HKL Pantebrevs Invest II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 28. april 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Jan Tønnesen
statsautoriseret revisor



Claus Koskelin
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

HKL Pantebrevs Invest II ApS
Greve Strandvej 7
2670 Greve

CVR-nr.: 24 22 57 98
Stiftet: 1. juli 1999
Hjemsted: Greve
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Christina Hagman
Jan Moustgaard

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Modervirksomhed

Husejernes Kreditlån Pantebrevsselskab A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HKL Pantebrevs Invest II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne "Indtægter af værdipapirer" og "Andre eksterne omkostninger" under posten bruttofortjeneste.

Indtægter af værdipapirer ved opkrævning af renter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt renterne er forfaldne inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-7 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger vedrører selskabets beholdning af ejendomme i midlertidig besiddelse, ejendommene måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer

Værdipapirer der er indregnet under omsætningsaktiver, omfatter pantebreve. pantebrevene måles til kostpris ved første indregning og efterfølgende til amortiseret kostpris. De løbende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Såfremt ledelsen ved regnskabsaflæggelsen vurderer, at der er indikationer for tab på dele af eller hele hovedstolen foretages der en vurdering af pantebrevet. Vurderingen baseres på en konkret og individuel vurdering af det enkelte udlån. Såfremt det vurderes, at debtors betalingsevne ikke er dækkende for hovedstolen, vil der ske nedskrivning heraf til nutidsværdien af estimerede faktiske betalinger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HKL Pantebrevs Invest II ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Udskudt skat indregnes til 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	2.504.566	-4.103
2 Personaleomkostninger	-1.463.627	-1.459
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-32.141	-21
Resultat før finansielle poster	1.008.798	-5.583
Andre finansielle indtægter	95	0
3 Andre finansielle omkostninger	-395.616	-661
Resultat før skat	613.277	-6.244
4 Skat af årets resultat	0	1.552
Årets resultat	613.277	-4.692
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	613.277	0
Disponeret fra overført resultat	0	-4.692
Disponeret i alt	613.277	-4.692

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	5.500.000	5.500
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	151.243	183
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.651.243</u>	<u>5.683</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.651.243</u>	<u>5.683</u>
Omsætningsaktiver			
	Grunde og bygninger i midlertidig besiddelse	<u>7.097.397</u>	<u>8.155</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>7.097.397</u>	<u>8.155</u>
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.552
	Andre tilgodehavender	<u>500</u>	<u>35</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>500</u>	<u>1.587</u>
5	Pantebrevsbeholdning	<u>36.018.754</u>	<u>29.283</u>
	Værdipapirer i alt	<u>36.018.754</u>	<u>29.283</u>
	Likvide beholdninger	<u>810.923</u>	<u>58</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>43.927.574</u>	<u>39.083</u>
	Aktiver i alt	<u>49.578.817</u>	<u>44.766</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125
7	Overført resultat	37.685.546	29.072
	Egenkapital i alt	37.810.546	29.197
Gældsforpligtelser			
	Prioritetsgæld på omsætningsaktiver	11.610.262	12.693
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.610.262	12.693
	Deposita	94.300	119
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.565
	Gæld til associerede virksomheder	0	1.076
	Anden gæld	63.709	116
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	158.009	2.876
	Gældsforpligtelser i alt	11.768.271	15.569
	Passiver i alt	49.578.817	44.766
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Årets resultat	613.276	-4.692
10 Reguleringer	3.374.001	7.930
11 Ændring i driftskapital	-43.928	52
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	3.943.349	3.290
Renteindbetalinger og lignende	95	0
Renteudbetalinger og lignende	-395.616	-660
Pengestrøm fra ordinær drift	3.547.828	2.630
Betalt selskabsskat	1.552.199	5
Pengestrømme fra driftsaktivitet	5.100.027	2.635
Køb af pantebreve	-10.333.991	-2.544
Salg af ejendomme i behold	1.709.716	2.910
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-8.624.275	366
Afdrag prioritetsgæld	-1.082.934	-2.212
Ændring mellemregninger med koncernselskaber	6.924.071	363
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-1.564.236	-1.380
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	4.276.901	-3.229
Ændring i likvider	752.653	-228
Likvider 1. januar 2015	58.270	286
Likvider 31. december 2015	810.923	58
Likvider		
Likvide beholdninger	810.923	58
Likvider 31. december 2015	810.923	58

Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået af at drive investeringsvirksomhed, herunder at investere i værdipapirer og anden hermed beslægtet virksomhed. Der er tale om en stor risikospredning med mange mindre pantebreve med pant i villaer, rækkehuse, sommerhuse og andelsboliger (ældre foreninger).

	2015 kr.	2014 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.460.747	1.455
Andre omkostninger til social sikring	2.880	4
	<u>1.463.627</u>	<u>1.459</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	117.922	345
Andre renteomkostninger	277.694	316
	<u>395.616</u>	<u>661</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-1.552
	<u>0</u>	<u>-1.552</u>

5. Pantebrevsbeholdning

Værdipapirer der er indregnet under omsætningsaktiver, omfatter pantebreve. pantebrevene måles til kostpris ved første indregning og efterfølgende til amortiseret kostpris. De løbende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Såfremt ledelsen ved regnskabsaflæggelsen vurderer, at der er indikationer for tab på dele af eller hele hovedstolen foretages der en vurdering af pantebrevet. Vurderingen baseres på en konkret og individuel vurdering af det enkelte udlån. Såfremt det vurderes, at debtors betalingsevne ikke er dækkende for hovedstolen, vil der ske nedskrivning heraf til nutidsværdien af estimerede faktiske betalinger.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125
	125.000	125

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.

7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	29.072.267	27.302
Årets overførte overskud eller underskud	613.277	-4.692
Koncerntilskud	8.000.002	6.462
	37.685.546	29.072

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt øvrig pantebrevsgæld på t.kr. 11.610 er der stillet sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 12.597.

9. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Husejernes Kreditlån Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
10. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	32.141	21
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-652.416	-304
Andre finansielle indtægter	-95	0
Andre finansielle omkostninger	395.616	660
Afdrag og indfrie pantebreve	2.918.312	3.382
Konstaterede tab og årets nedskrivning af pantebreve	680.443	5.712
Skat af årets resultat	0	-1.552
Øvrige reguleringer	0	11
	3.374.001	7.930
11. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	34.500	67
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-78.428	-15
	-43.928	52