

# **HKL Pantebrevs Invest II ApS**

**Greve Strandvej 7, 2670 Greve**

**CVR-nr. 24 22 57 98**

**Årsrapport**

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

**Jan Moustgaard**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den

### **Direktion**

Christina Hagman

Jan Moustgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i HKL Pantebrevs Invest II ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HKL Pantebrevs Invest II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen  
statsautoriseret revisor

Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Christina Hagman Jan Moustgaard
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	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, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab 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.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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.

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.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **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.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.109.165</b>	<b>2.504</b>
2 Personaleomkostninger	-1.463.757	-1.464
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	-32
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.645.408</b>	<b>1.008</b>
Andre finansielle indtægter	92.454	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-312.507	-395
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.425.355</b>	<b>613</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.425.355</b>	<b>613</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.425.355	613
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.425.355</b>	<b>613</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	151
4	Investeringsejendomme	5.500.000	5.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.500.000	5.651
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.500.000</b>	<b>5.651</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger i midlertidig besiddelse	6.486.587	7.097
	Varebeholdninger i alt	6.486.587	7.097
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.493.745	0
	Andre tilgodehavender	500	1
	Tilgodehavender i alt	1.494.245	1
5	Pantebrevsbeholdning	44.402.193	36.019
	Værdipapirer i alt	44.402.193	36.019
	Likvide beholdninger	1.210.381	810
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>53.593.406</b>	<b>43.927</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>59.093.406</b>	<b>49.578</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	47.757.668	37.685
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>47.882.668</b>	<b>37.810</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	11.048.754	11.610
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.048.754	11.610
Kortfristet del af langfristet gæld	65.400	94
Anden gæld	91.136	64
Periodeafgrænsningsposter	5.448	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	161.984	158
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.210.738</b>	<b>11.768</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>59.093.406</b>	<b>49.578</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	29.072.267	29.197.267
Årets overførte overskud eller underskud	0	613.277	613.277
Koncerntilskud	0	8.000.002	8.000.002
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	37.685.546	37.810.546
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.425.355	1.425.355
Koncerntilskud	0	8.646.767	8.646.767
	<b>125.000</b>	<b>47.757.668</b>	<b>47.882.668</b>



**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Årets resultat	1.425.354	612
8 Reguleringer	10.222.985	3.373
9 Ændring i driftskapital	3.976	-44
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>11.652.315</b>	<b>3.941</b>
Renteindbetalinger og lignende	92.454	0
Renteudbetalinger og lignende	-312.509	-395
Pengestrøm fra ordinær drift	11.432.260	3.546
Betalt selskabsskat	0	1.552
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>11.432.260</b>	<b>5.098</b>
Køb af pantebreve	-18.575.559	-10.334
Salg af ejendomme i behold	800.000	1.710
Salg af materielle anlægsaktiver	151.243	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-17.624.316</b>	<b>-8.624</b>
Afdrag prioritetsgæld	-561.508	-1.083
Ændring mellemregninger med koncernselskaber	7.153.022	6.924
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	0	-1.564
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>6.591.514</b>	<b>4.277</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>399.458</b>	<b>751</b>
Likvider 1. januar 2016	810.923	59
<b>Likvider 31. december 2016</b>	<b>1.210.381</b>	<b>810</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	1.210.381	810
<b>Likvider 31. december 2016</b>	<b>1.210.381</b>	<b>810</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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).

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.456.941	1.461
Andre omkostninger til social sikring	6.816	3
	<b>1.463.757</b>	<b>1.464</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	89.121	118
Andre finansielle omkostninger	223.386	277
	<b>312.507</b>	<b>395</b>

### 4. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen på t.kr. 199. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje på 0 % for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af kvm. priser ved realiserede salg i området, den anvendte afkastsats udgør 3,1 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

	31/12 2016	31/12 2015
	kr.	t.kr.

### 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 ledelsens ved regnskabsaflæggelse 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.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt øvrig pantebrevsgæld på t.kr. 11.049, er der stillet sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 11.987.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Husejernes Kreditlån Holding ApS, CVR-nr. 21 53 26 73 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

**Noter**

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>8. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	32
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-189.190	-652
Andre finansielle indtægter	-92.454	0
Øvrige finansielle omkostninger	312.509	395
Afdrag og indfrieede pantebreve	9.348.306	2.918
Konstaterede tab og årets nedskrivning af pantebreve	843.814	680
	<b>10.222.985</b>	<b>3.373</b>
<b>9. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	0	35
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	9.426	-79
Ændring i forudbetaling fra kunder	-5.450	0
	<b>3.976</b>	<b>-44</b>

# PEÑNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christina Hagman

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-127022709882

IP: 93.161.10.118

2017-05-01 08:09:35Z

NEM ID 

## Jan Moustgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-125002725214

IP: 93.161.10.118

2017-05-30 10:51:04Z

NEM ID 

## Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.184.60

2017-05-30 13:34:00Z

NEM ID 

## Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 62.243.184.60

2017-05-30 14:09:48Z

NEM ID 

## Jan Moustgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-125002725214

IP: 93.161.10.118

2017-05-30 14:49:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FTX3D-8DZPV-22VJG-0NU7D-E8N74-5DBN3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>