

HKL Pantebrevs Invest II ApS

Greve Strandvej 7, 2670 Greve

CVR-nr. 24 22 57 98

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2018.

Jan Moustgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 8. maj 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 8. maj 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9459

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30140

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
Stockholmegade 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 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 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 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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 nettorealisationseværdien 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 nettorealisationseværdien 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).

Anvendt regnskabspraksis

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 kildeskatte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 immaterielle, materielle og finansielle 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 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

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	6.901.138	3.109
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.300.000	0
2 Personaleomkostninger	-1.463.301	-1.464
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-671	0
Andre driftsomkostninger	-283.528	0
Driftsresultat	6.453.638	1.645
Andre finansielle indtægter	0	92
3 Øvrige finansielle omkostninger	-994.578	-312
Resultat før skat	5.459.060	1.425
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	5.459.060	1.425
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.459.060	1.425
Disponeret i alt	5.459.060	1.425

Balance 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
	133.529	0
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.325.000	5.500
Investeringsejendomme	10.458.529	5.500
Materielle anlægsaktiver i alt	10.458.529	5.500
Anlægsaktiver i alt	10.458.529	5.500
Omsætningsaktiver		
	4.779.859	6.487
Grunde og bygninger i midlertidig besiddelse	4.779.859	6.487
Varebeholdninger i alt	4.439.168	1.494
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1
Andre tilgodehavender	4.439.168	1.495
Tilgodehavender i alt	101.935.662	44.402
5 Pantebrevsbeholdning	101.935.662	44.402
Værdipapirer i alt	606.331	1.210
Likvide beholdninger	111.761.020	53.594
Omsætningsaktiver i alt	111.761.020	53.594
Aktiver i alt	122.219.549	59.094

Balance 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
	125.000	125
6	59.463.727	47.758
	59.588.727	47.883
Gældsforpligtelser		
	9.586.665	11.049
	9.586.665	11.049
7	48.000	65
	52.891.535	0
	104.622	91
	0	6
	53.044.157	162
	62.630.822	11.211
	122.219.549	59.094
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter	
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9	Eventualposter	

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	125	37.686	37.811
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.425	1.425
Koncerntilskud	0	8.647	8.647
Egenkapital 1. januar 2017	125	47.758	47.883
Årets overførte overskud eller underskud	0	5.459	5.459
Koncerntilskud	0	6.247	6.247
	125	59.464	59.589

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Årets resultat	5.459.062	1.427
10 Reguleringer	15.102.595	10.223
11 Ændring i driftskapital	-8.864	4
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	20.552.793	11.654
Renteindbetalinger og lignende	0	92
Renteudbetalinger og lignende	-994.580	-313
Pengestrøm fra ordinær drift	19.558.213	11.433
Betalt selskabsskat	0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	19.558.213	11.433
Køb af pantebreve	-73.668.085	-18.576
Salg af ejendomme i behold	2.434.000	800
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.659.200	0
Salg af materielle anlægsaktiver	0	151
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-74.893.285	-17.625
Afdrag på langfristet gæld	51.429.445	-562
Ændring mellemregninger med koncernselskaber	3.301.577	7.153
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	54.731.022	6.591
Ændring i likvider	-604.050	399
Likvider 1. januar 2017	1.210.381	811
Likvider 31. december 2017	606.331	1.210
Likvider		
Likvide beholdninger	606.331	1.210
Likvider 31. december 2017	606.331	1.210

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).

	2017 kr.	2016 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.456.485	1.457
Andre omkostninger til social sikring	6.816	7
	1.463.301	1.464
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	58.717	89
Andre finansielle omkostninger	935.861	223
	994.578	312

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	8.500.000	8.500
Tilgang i årets løb	3.525.000	0
Kostpris 31. december 2017	12.025.000	8.500
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-3.000.000	-3.000
Årets regulering til dagsværdi	1.300.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	-1.700.000	-3.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	10.325.000	5.500

Ved opgørelse af afkastet for Lyngen 1 tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene 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 3,6 %. Der er for Lyngen 1 endvidere foretaget en ejendomsmægler vurdering til t.kr. 7.495, hvorfor ejendommen er opskrevet i årets løb.

Ejendommen Trylleskov Alle 67 er anskaffet i årets løb og forventes fuldt udlejet i 2018.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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.

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	47.757.667	37.686
Årets overførte overskud eller underskud	5.459.060	1.425
Koncerntilskud	6.247.000	8.647
	59.463.727	47.758

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 t.kr.
Prioritetsgæld	0	1.355.163	1.626.252	2.952
Kreditinstitutter i øvrigt	0	7.730.017	7.960.413	8.097
Deposita	48.000	48.000	48.000	65
	48.000	9.133.180	9.634.665	11.114

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt øvrig pantebrevsgæld på t.kr. 9.487, er der stillet sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 15.805.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld på t.kr. 52.892, er der stillet sikkerhed i pantebrevsbeholdning med bogført værdi på t.kr. 65.001.

9. Eventualposter

Sambeskatning

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

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

10. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	671	0
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-1.010.800	-189
Værdiregulering af ejendom	-1.016.472	0
Andre finansielle indtægter	0	-93
Øvrige finansielle omkostninger	994.580	313
Afdrag og indfrieede pantebreve	15.553.802	9.348
Konstaterede tab og årets nedskrivning af pantebreve	580.814	844
	<u>15.102.595</u>	<u>10.223</u>

11. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	500	0
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-9.364	9
Ændring i forudbetaling fra kunder	0	-5
	<u>-8.864</u>	<u>4</u>

Penneo

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

2018-05-17 12:50:58Z

NEM ID 

Jan Moustgaard

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-125002725214

IP: 93.161.10.118

2018-05-22 11:46:05Z

NEM ID 

Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 62.243.184.60

2018-05-22 12:14:53Z

NEM ID 

Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.184.60

2018-05-22 13:56:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HD5ZT-5M7Cl-8W681-35100-500AP-2E063

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 tidsstemplet 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>