

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **HKL Pantebrevs Invest II ApS**

Greve Strandvej 7, 2670 Greve

CVR-nr. 24 22 57 98

## **Årsrapport**

### **2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2024.

---

Jan Moustgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Pengestrømsopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 8. april 2024

### **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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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. april 2024

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen  
statsautoriseret revisor  
mne9459

Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor  
mne30140

## 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, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Husejernes Kreditlån Ejendomscreditselskab A/S

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

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>58.862.480</b>	<b>45.754</b>
2 Personaleomkostninger	-2.958.131	-2.503
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-71.488	34
Andre driftsomkostninger	-244.099	-252
<b>Driftsresultat</b>	<b>55.588.762</b>	<b>43.033</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	597
Andre finansielle indtægter	1.721	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-25.619.445	-13.803
<b>Resultat før skat</b>	<b>29.971.038</b>	<b>29.827</b>
Skat af årets resultat	-6.655.350	-6.542
<b>Årets resultat</b>	<b>23.315.688</b>	<b>23.285</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	23.315.688	23.285
<b>Disponeret i alt</b>	<b>23.315.688</b>	<b>23.285</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	6.100.000	6.100
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	456.912	18
6 Investeringsejendomme	13.763.208	10.600
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.320.120</u>	<u>16.718</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.320.120</u></b>	<b><u>16.718</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Grunde og bygninger i midlertidig besiddelse	1.830.000	1.830
Varebeholdninger i alt	<u>1.830.000</u>	<u>1.830</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.136.109	4.619
Periodeafgrænsningsposter	117.827	285
Tilgodehavender i alt	<u>16.253.936</u>	<u>4.904</u>
7 Pantebrevsbeholdning	618.890.080	605.496
Værdipapirer i alt	<u>618.890.080</u>	<u>605.496</u>
Likvide beholdninger	1.455.743	110
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>638.429.759</u></b>	<b><u>612.340</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>658.749.879</u></b>	<b><u>629.058</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	225.805.169	181.609
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>225.930.169</b>	<b>181.734</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	50.248	50
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>50.248</b>	<b>50</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	4.440.623	4.567
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.440.623	4.567
8 Kortfristet del af langfristet gæld	133.452	233
Gæld til pengeinstitutter	421.265.028	441.618
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	6.620.000	690
Anden gæld	310.359	166
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	428.328.839	442.707
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>432.769.462</b>	<b>447.274</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>658.749.879</b>	<b>629.058</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 9 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital t.kr.</b>	<b>Overført resultat t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2022	125	150.719	150.844
Årets overførte overskud	0	23.285	23.285
Koncerntilskud	0	7.605	7.605
Egenkapital 1. januar 2023	125	181.609	181.734
Årets overførte overskud	0	23.316	23.316
Koncerntilskud	0	20.880	20.880
	<b>125</b>	<b>225.805</b>	<b>225.930</b>

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

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 t.kr.
Årets resultat	23.315.688	23.285
12 Reguleringer	197.045.660	182.343
13 Ændring i driftskapital	138.183	-155
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	220.499.531	205.473
Renteindbetalinger og lignende	1.721	0
Renteudbetalinger og lignende	-25.619.444	-13.802
Pengestrøm fra ordinær drift	194.881.808	191.671
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>194.881.808</b>	<b>191.671</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-509.900	0
Salg af materielle anlægsaktiver	0	70
Køb af investeringsejendomme	-3.162.758	-6.191
Køb af pantebreve	-202.857.786	-291.833
Salg af pantebreve	24.935.043	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-181.595.401</b>	<b>-297.954</b>
Optagelse af lån, netto	-20.579.480	88.646
Ændring i mellemregninger med koncernselskaber	8.638.992	16.573
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-11.940.488</b>	<b>105.219</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>1.345.919</b>	<b>-1.064</b>
Likvider 1. januar 2023	109.824	1.174
<b>Likvider 31. december 2023</b>	<b>1.455.743</b>	<b>110</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	1.455.743	110
<b>Likvider 31. december 2023</b>	<b>1.455.743</b>	<b>110</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).

	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.944.499	2.489
Andre omkostninger til social sikring	13.632	14
	<b>2.958.131</b>	<b>2.503</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	2
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	107.368	0
Andre finansielle omkostninger	25.512.077	13.803
	<b>25.619.445</b>	<b>13.803</b>

## Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	6.100.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>6.100</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>6.100.000</u></b>	<b><u>6.100</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>6.100.000</u></b>	<b><u>6.100</u></b>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	60.000	194
Tilgang i årets løb	509.900	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-134</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>569.900</u></b>	<b><u>60</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-41.500	-140
Årets afskrivninger	-71.488	-10
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>108</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-112.988</u></b>	<b><u>-42</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>456.912</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	10.600.450	10.509
Tilgang i årets løb	<u>3.162.758</u>	<u>91</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>13.763.208</u></b>	<b><u>10.600</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>13.763.208</u></b>	<b><u>10.600</u></b>

## Noter

---

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet samt med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, bolig (%)	1%
-----------------------	----

#### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.kr. 2.753. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende t.kr. 204.087 til t.kr. 201.334.

### 7. Pantebrevsbeholdning

Værdipapirer der er indregnet under omsætningsaktiver, omfatter pantebrev, 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

### 8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.574.075	133.452	4.440.623	3.362.108
	<u>4.574.075</u>	<u>133.452</u>	<u>4.440.623</u>	<u>3.362.108</u>

### 9. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023	13.763.208
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.574, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 8.814.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 421.265, er der stillet sikkerhed i pantebrevsbeholdning med bogført værdi på t.kr. 598.935.

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på t.kr. 196. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 9 måneder og en samlet restleasingydelse på t.kr. 147.

#### Sambeskatning

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

---

### 11. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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

	2023 kr.	2022 t.kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>12. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	71.488	-34
Andre finansielle indtægter	-1.721	-597
Øvrige finansielle omkostninger	25.619.445	13.803
Skat af årets resultat	6.655.350	6.542
Andre hensættelser	172.500	667
Afdrag og indfrieede pantebreve	163.189.812	160.191
Konstaterede tab og årets nedskrivning af pantebreve	1.338.786	1.771
	<u><b>197.045.660</b></u>	<u><b>182.343</b></u>
<b>13. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-5.327	-71
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	143.510	-84
	<u><b>138.183</b></u>	<u><b>-155</b></u>



## 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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne "Indtægter af ærdipapirer", "Andre driftsindtægter" 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 salg, 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 materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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. 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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	0-20 %

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.

#### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme”.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### 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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og 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 selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

### 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 selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt 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, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

# PENNEO

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

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

## Jan Moustgaard

Direktør og dirigent

Serienummer: 08f9b5da-a70b-484c-b824-bf53319dd99b

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-04-09 06:59:01 UTC



## Christina Hagman

Direktør

Serienummer: a4ee2804-e1fd-4df4-8bb3-0bb1e1c184b9

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-04-09 12:06:13 UTC



## Claus Koskelin

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a177889e-e1cf-43ed-b293-7c6658ed8958

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-09 14:49:33 UTC



## Jan Poul Crilles Tønnesen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 2a692044-118d-457f-8db6-321e18b409f1

IP: 109.57.xxx.xxx

2024-04-09 15:17:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: SSDEW-CL50J-D70UG-SL7HE-XZ80N-1TM51

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/validator**