

# **HKL Pantebrevs Invest II ApS**

**Greve Strandvej 7, 2670 Greve**

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

**Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2020.

---

**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 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 6. maj 2020

### **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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 6. maj 2020

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen  
statsautoriseret revisor  
mne9459

Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor  
mne30140

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

HKL Pantebrevs Invest II ApS  
Greve Strandvej 7  
2670 Greve

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

### Direktion

Christina Hagman  
Jan Moustgaard

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

### Modervirksomhed

Husejernes Kreditlån Pantebrevsselskab A/S

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de forfalder, der foretages periodisering. 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.

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", "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 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 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 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.

#### Investeringsjendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

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 nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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

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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Pengestrømsopgørelse

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

#### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

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

#### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af pantebreve samt køb og salg af ejendomme i behold og investeringsejendomme samt materielle anlægsaktiver.

#### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse og afdrag af lån samt ændring i mellemregninger.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>19.149.892</b>	<b>11.392</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-63.388	100
2 Personaleomkostninger	-1.449.952	-1.449
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-37.340	-27
Andre driftsomkostninger	-352.252	-171
<b>Driftsresultat</b>	<b>17.246.960</b>	<b>9.845</b>
Andre finansielle indtægter	0	66
3 Øvrige finansielle omkostninger	-4.607.862	-2.954
<b>Resultat før skat</b>	<b>12.639.098</b>	<b>6.957</b>
Skat af årets resultat	-2.429.350	-1.496
<b>Årets resultat</b>	<b>10.209.748</b>	<b>5.461</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	10.209.748	5.461
<b>Disponeret i alt</b>	<b>10.209.748</b>	<b>5.461</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	129.349	107
4 Investeringsejendomme	3.525.000	10.425
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.654.349</u>	<u>10.532</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.654.349</u></b>	<b><u>10.532</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Grunde og bygninger i midlertidig besiddelse	6.748.476	4.180
Varebeholdninger i alt	<u>6.748.476</u>	<u>4.180</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.156.606	862
Periodeafgrænsningsposter	15.992	18
Tilgodehavender i alt	<u>6.172.598</u>	<u>880</u>
5 Pantebrevsbeholdning	275.548.506	200.319
Værdipapirer i alt	<u>275.548.506</u>	<u>200.319</u>
Likvide beholdninger	<u>3.815</u>	<u>275</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>288.473.395</u></b>	<b><u>205.654</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>292.127.744</u></b>	<b><u>216.186</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	86.084.885	67.762
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>86.209.885</u></b>	<b><u>67.887</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	4.772.579	9.387
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.772.579</u>	<u>9.387</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	105.052	113
Gæld til pengeinstitutter	197.282.731	137.212
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.046.783	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.429.350	1.496
Anden gæld	281.364	91
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>201.145.280</u>	<u>138.912</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>205.917.859</u></b>	<b><u>148.299</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>292.127.744</u></b>	<b><u>216.186</u></b>
<b>1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2018	125	59.464	59.589
Årets overførte overskud	0	5.461	5.461
Koncerntilskud	0	2.837	2.837
Egenkapital 1. januar 2019	125	67.762	67.887
Årets overførte overskud	0	10.210	10.210
Koncerntilskud	0	8.113	8.113
	<b>125</b>	<b>86.085</b>	<b>86.210</b>



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

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Årets resultat	10.209.751	5.459
9 Reguleringer	53.761.620	30.564
10 Ændring i driftskapital	1.226.631	-67
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	65.198.002	35.956
Renteindbetalinger og lignende	0	66
Renteudbetalinger og lignende	-4.607.852	-2.829
Pengestrøm fra ordinær drift	60.590.150	33.193
Betalt selskabsskat	-1.495.670	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>59.094.480</b>	<b>33.193</b>
Salg af investeringsejendom	6.836.612	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-60.000	0
Salg af ejendomme i behold	0	600
Køb af ejendomme i behold	-2.568.617	0
Køb af pantebreve	-144.634.159	-124.761
Salg af pantebreve	22.781.275	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-117.644.889</b>	<b>-124.161</b>
Optagelse af lån, netto	55.461.550	84.221
Ændring mellemregninger med koncernselskaber	2.818.042	6.415
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>58.279.592</b>	<b>90.636</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-270.817</b>	<b>-332</b>
Likvider 1. januar 2019	274.632	606
<b>Likvider 31. december 2019</b>	<b>3.815</b>	<b>274</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	3.815	274
<b>Likvider 31. december 2019</b>	<b>3.815</b>	<b>274</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).

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.443.136	1.442
Andre omkostninger til social sikring	6.816	7
	<b>1.449.952</b>	<b>1.449</b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 2	 2
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	93.559	0
Andre finansielle omkostninger	4.514.303	2.954
	<b>4.607.862</b>	<b>2.954</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	12.025.000	12.025
Afgang i årets løb	-8.500.000	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>3.525.000</b>	<b>12.025</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	-1.600.000	-1.700
Årets regulering til dagsværdi	0	100
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	1.600.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>-1.600</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	 <b>3.525.000</b>	 <b>10.425</b>

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.

Ejendommen Troldmands Alle 67 er baseret på at den er fuldt udlejet samt at den blev anskaffet i 2017.

## Noter

---

### 5. Pantebrevsbeholdning

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

Såfremt ledelsens ved regnskabsafslæggelse 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. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.877.631	105.052	4.772.579	4.138.302
	<b>4.877.631</b>	<b>105.052</b>	<b>4.772.579</b>	<b>4.138.302</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt øvrig bankgæld på t.kr. 4.878, er der stillet sikkerhed i ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 10.273.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 197.283, er der stillet sikkerhed i pantebrevsbeholdning med bogført værdi på t.kr. 258.027.

### 8. 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 vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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

	2019 kr.	2018 t.kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>9. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	37.340	27
Værdiregulering af ejendom	63.388	-100
Andre finansielle indtægter	0	-66
Øvrige finansielle omkostninger	4.607.852	2.829
Skat af årets resultat	2.429.350	1.496
Afdrag og indfrieede pantebreve	46.383.402	25.318
Konstaterede tab og årets nedskrivning af pantebreve	240.288	1.060
	<b><u>53.761.620</u></b>	<b><u>30.564</u></b>
<b>10. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	1.785	-18
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	178.066	-49
Ændring i forudbetaling fra kunder	1.046.780	0
	<b><u>1.226.631</u></b>	<b><u>-67</u></b>

# 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.xxx.xxx

2020-05-11 10:20:27Z

NEM ID 

## Jan Moustgaard

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-125002725214

IP: 93.161.xxx.xxx

2020-05-12 11:05:14Z

NEM ID 

## Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-05-12 11:07:18Z

NEM ID 

## Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-05-12 13:59:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LMX1Q-X4J01-5DNZE-FUKZD-HEIQH-0GUAL

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](mailto: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>