
HD Ejendomme Holding ApS

Unsbjergvej 2b, 5220 Odense SØ

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 20 68 64

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Nicolas Delbing
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Beretning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 11

Balance 31. december 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

Regnskabspraksis 27

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for HD Ejendomme Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016

Direktion

Heine Delbing

Bestyrelse

Heine Delbing

Camilla Delbing Pitzner

Nicolas Delbing

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HD Ejendomme Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for HD Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Hellerup, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

René Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	HD Ejendomme Holding ApS Unsbjergvej 2b 5220 Odense SØ CVR-nr.: 34 20 68 64 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
Bestyrelse	Heine Delbing Camilla Delbing Pitzner Nicolas Delbing
Direktion	Heine Delbing
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	365.635	396.584	406.188	408.452	427.925
Bruttofortjeneste	303.049	198.202	312.107	313.659	313.301
Resultat før finansielle poster	259.348	155.789	236.886	202.016	230.557
Resultat af finansielle poster	-167.529	-206.505	-179.643	-176.623	-228.043
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	25.812	-118.133	-462.395	-406.075	-234.487
Årets resultat efter minoritetsinteresser	48.153	-1.844	-246.382	-305.215	-164.946
Balance					
Investeringsejendomme	4.062.548	5.281.736	5.780.183	6.319.492	6.736.113
Projektgrunde og ejendomme under opførsel	143.902	175.607	282.497	306.923	338.658
Balancesum	4.316.080	5.579.119	6.099.686	6.718.040	7.160.772
Egenkapital eksklusiv minoritetsinteresser	52.605	4.452	6.296	252.678	557.895
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	40.650	55.892	42.210	89.702	6.519
- investeringsaktivitet	1.209.974	465.439	127.512	61.789	84.930
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-20.787	-26.826	-23.368	-20.656	-20.658
- finansieringsaktivitet	-1.331.827	-436.015	-168.571	-136.163	-114.191
Årets forskydning i likvider	-81.203	85.316	1.151	15.328	-22.742
Antal medarbejdere	82	93	103	104	114

Hoved- og nøgletal

	Koncern				
	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nøgletal i %					
Bruttomargin	82,9%	50,0%	76,8%	76,8%	73,2%
Overskudsgrad	70,9%	39,3%	58,3%	49,5%	53,9%
Afkastningsgrad	6,0%	2,8%	3,9%	3,0%	3,2%
Soliditetsgrad	1,2%	0,1%	0,1%	3,8%	7,8%
Forrentning af egenkapital	168,8%	-34,3%	-190,3%	-75,3%	-24,6%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ved beregning af nøgletallet "Forrentning af egenkapital" for 2010 er anvendt egenkapital ultimo, da egenkapitalen primo ikke er kendt som følge af omstrukturering.

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet, via datterselskabet HD Ejendomme A/S, består i investering i og drift af bolig- og erhvervsjendomme.

Udvikling i året

Koncernen realiserede i 2015 et tilfredsstillende resultat af ejendomsdriften (EBITDA) med et overskud på DKK 235 mio. (2014: DKK 273 mio.), svarende til en overskudsgrad på 64,2% og et overskud efter finansielle omkostninger på DKK 66 mio. (2014: DKK 67 mio.). Den faldende indtjening kan henføres til frasalg af ejendomme. Korrigeres der for engangsudgifter i forbindelse med håndtering af Bankaftale 2, jf. note 3, salget svarer det til en overskudsgrad på 69,8%. Overskudsgraden har været stigende de seneste 4 år som et resultat af den løbende forbedring af driftseffektiviteten, herunder udlejningen, af selskabets ejendomsportefølje.

Tilsvarende udviste pengestrømme af driftsaktiviteten et resultat på DKK 21 mio. Der henvises til side 13 for den detaljerede opgørelse.

Der er i årets løb sket en tilpasning af balancen ved frasalg af udvalgte ejendomme. I alt er der solgt for DKK 1,2 mia. i 2015. Salg af ejendomme er stort set sket til bogførte værdier. De frasolgte ejendomme indgår i årets omsætning med DKK 71,7 mio. og i årets bruttoresultat med DKK 53,2 mio.

I moderselskabsregnskabet er kapitalandele i datterselskabet nedskrevet til DKK 0, som følge af indgået aftale om salg af kapitalandelene, jf. omtale under "Begivenheder efter balancedagen". Moderselskabets resultat er negativt påvirket heraf.

Forventet udvikling

Selskabets egenkapital er negativ. Selskabets samlede gæld forventes eftergivet i forbindelse med salg af aktierne i HD Ejendomme A/S.

Det er ledelsens forventning, at der vil blive indgået aftale med långiver i forbindelse med salg af aktierne i HD Ejendomme A/S og dermed ophør af Bankaftale 2.

Selskabets ledelse overvejer selskabets fremtid og vil på den ordinære generalforsamling redegøre nærmere herfor, herunder reetablering af selskabskapitalen mv.

Beretning

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Den væsentligste driftsmæssige risiko knytter sig til evnen til at genudleje opsagte lejemål. Boligudlejning varetages af selskabets egne ansatte. Tomgang er reduceret i løbet af 2015 til gennemsnitlig ca. 2,9% og var ultimo 2015 på 2,2%

Med hensyn til selskabets erhvervslejemål forestår selskabet selv hovedparten af genudlejningerne. I løbet af 2015 har der været en positiv udvikling med faldende tomgang. Året startede med tomgang på ca. 20%, der faldt til 14,9% ultimo året. Der knytter sig genudlejningsrisici til erhvervsjendomme på grund af et stort udbud af ledige arealer på markedet.

Den samlede tomgang er i årets løb reduceret fra 11,1% til 9,1%.

Finansielle risici

Selskabets ejendomme er finansieret med prioritetslån med fast rente i 1-3 år, hvoraf mere end 2/3-dele ligger i F3-lån. Udsving i den korte rente vil på kort sigt påvirke selskabets renteomkostninger i forbindelse med fremtidige refinansieringer af porteføljen.

Der er ikke gjort brug af finansielle instrumenter. Selskabets politik er, at der ved ordinære refinansieringer omlægges til længst mulig løbetid uden øgede renteomkostninger. Op til ordinære refinansieringer overvåges renteutviklingen, og renten kan låses hvis/når dette vurderes fordelagtigt. Om selskabets finansielle forhold, herunder den langsigtede finansiering og fremtidig rentevilkår, henvises til note 1.

Videnressourcer

Selskabet råder bl.a. over egne drifts-, bygge-, udlejnings- og administrationsfunktioner, som løbende varetager driften af selskabets ejendomme. Der er i organisationen opbygget et særligt kendskab til driften af selskabets ejendomme. Fastholdelse af de specialkompetencer, som selskabet råder over, er vigtige i relation til at underbygge virksomhedens drift og værdier samt evne til at imødekomme løbende rapporteringskrav.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 12 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien. Markedsvilkår for selskabets ejendomme medfører at der knytter sig en vis usikkerhed om ejendommens måling (værdiansættelse) som enkeltaktiver. Der henvises til note 2 for uddybning heraf og til note 12 for en talmæssig følsomhedsberegning.

Beretning

Ejendomsportefølje

Selskabets portefølje omfatter pr. 31. december 2015 i alt 165 ejendomme (194 pr. 31.12.2014) fordelt på boligejendomme, erhvervsejendomme, blandede ejendomme, andelsbeviser og projektgrunde. Ejendommene er alle beliggende i Danmark. Udviklingen for de enkelte ejendomstyper kan specificeres således:

Antal	Ejendomstype	Bogført værdi, primo, tkr.	Til-/afgang 2015, tkr.	Årets regulering til handelsværdi, tkr.	Bogført værdi 31.12.2014 tkr.	Afkast gennemsnit
63	Boligejendomme	3.420.843	-887.388	125.431	2.658.886	5,66%
69	Erhvervsejendomme	1.741.067	-353.817	-95.736	1.291.514	8,91%
8	Blandede ejendomme	119.826	-4.270	-3.408	112.148	7,00%
140	I alt	5.281.736	-1.245.475	26.287	4.062.548	6,73%
25	Projektgrunde	175.607	6.745	9.777	192.129	-
165	I alt	5.457.343	-1.238.730	36.064	4.254.677	-

Begivenheder efter balancedagen

Der forventes i 2016 indgået aftale med ny ejer af HD Ejendomme A/S, hvorefter denne overtager samtlige aktier i HD Ejendomme A/S. Aftalen forhandles pt. og der udestår afklaring af visse forhold, men det er ledelsens forventning, at der vil blive indgået en aftale i 2016.

Som følge heraf er selskabets kapitalandele i HD Ejendomme A/S nedskrevet til forventet salgspris i moderselskabsregnskabet. Efter gennemførelse af det forventede salg af kapitalandelene i HD Ejendomme A/S i 2016 vil HD Ejendomme Holding ApS være uden aktivitet. Selskabets ledelse vil tage stilling til de fremtidige aktiviteter efter endelig frasalg af kapitalandelene i HD Ejendomme A/S.

Beretning

Samfundsansvar

Denne lovpligtige redegørelse for samfundsansvar, jf. ÅRL § 99a, for HD Ejendomme A/S dækker regnskabsåret 2015 og knytter sig til årsrapporten 2015.

HD Ejendomme A/S ønsker at leve op til lovgivningen. Der er dog ikke vedtaget politikker for frivillig integrering af samfundsansvar som en del af selskabets strategi og aktiviteter. Derfor afgives ikke en særskilt redegørelse om samfundsansvar.

Kønsfordeling i bestyrelsen og ledelsen

Mens HD Ejendomme A/S anser mangfoldighed som en styrke i sig selv, vil selskabet ved rekruttering af medarbejdere først og fremmest prioritere faglige og personlige kompetencer i relation til den stilling, der skal besættes.

Det er HD Ejendomme A/S' målsætning, at bestyrelsen og ledelsen repræsenterer forskellig uddannelsesmæssig baggrund og forskellige køn. Bestyrelsen vil én gang årligt - som led i den organisatoriske gennemgang – vurdere HD Ejendomme A/S' konkrete mål for mangfoldighed på organisationens ledelsesniveauer og opfølgning på disse mål. HD Ejendomme A/S har for nærværende et kvindeligt bestyrelsesmedlem, svarende til 1/3 af bestyrelsen. Måltallet er sat til 20%.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
Nettoomsætning		365.635	396.584	0	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-41.226	-51.426	0	0
Andre eksterne omkostninger		-47.172	-28.823	-71	-64
Bruttoresultat før værdireguleringer		277.237	316.335	-71	-64
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	4	25.812	-118.133	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		303.049	198.202	-71	-64
Personaleomkostninger	5	-42.536	-43.733	0	0
Driftsresultat (EBITDA)		260.513	154.469	-71	-64
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	6	-1.165	1.320	0	0
Resultat før finansielle poster og værdireguleringer (EBIT)		259.348	155.789	-71	-64
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-4.593	-1.773
Finansielle indtægter	7	432	1.291	0	0
Finansielle omkostninger	8	-167.961	-207.796	-3	-7
Resultat før skat		91.819	-50.716	-4.667	-1.844
Skat af årets resultat	9	-34.185	48.523	0	0
Resultat før minoritetsinteresser		57.634	-2.193	-4.667	-1.844
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat		-9.481	349	0	0
Årets resultat		48.153	-1.844	-4.667	-1.844

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>-4.667</u>	<u>-1.844</u>
	<u>-4.667</u>	<u>-1.844</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
Investeringsejendomme	11	4.062.548	5.281.736	0	0
Projektgrunde og ejendomme under opførsel	11	192.129	175.607	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	1.716	2.234	0	0
Materielle anlægsaktiver		4.256.393	5.459.577	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	12	0	0	0	4.593
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.595	2.552	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.595	2.552	0	4.593
Anlægsaktiver		4.257.988	5.462.129	0	4.593
Varebeholdninger		2.530	3.597	0	0
Tilgodehavender hos lejere		1.684	370	0	0
Andre tilgodehavender		29.193	7.131	0	0
Selskabsskat		12	16	12	16
Tilgodehavender		30.889	7.517	12	16
Likvide beholdninger		24.673	105.876	4	0
Omsætningsaktiver		58.092	116.990	16	16
Aktiver		4.316.080	5.579.119	16	4.609

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		32.484	32.484	32.484	32.484
Overført resultat		20.121	-28.032	-32.699	-28.032
Egenkapital	13	52.605	4.452	-215	4.452
Minoritetsinteresser		10.384	903	0	0
Hensættelse til udskudt skat	14	195.109	177.323	0	0
Andre hensættelser		0	459	0	0
Hensatte forpligtelser		195.109	177.782	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.800.182	3.618.131	0	0
Kreditinstitutter		1.063.221	1.371.190	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder (deposita)		85.059	104.532	0	0
Anden gæld		43	1.348	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	3.948.505	5.095.201	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	15	55.542	231.530	0	0
Kreditinstitutter	15	4.000	14.426	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.942	10.200	0	0
Selskabsskat		13.198	9.482	0	0
Anden gæld		21.795	30.003	231	157
Periodeafgrænsningsposter	15	0	5.140	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		109.477	300.781	231	157
Gældsforpligtelser		4.057.982	5.395.982	231	157
Passiver		4.316.080	5.579.119	16	4.609
Going concern	1				
Usikkerhed ved indregning og måling	2				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	20				
Nærtstående parter og ejerforhold	17				

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2015 TDKK	2014 TDKK
Årets resultat		48.153	-1.844
Reguleringer	18	186.549	275.960
Ændring i driftskapital	19	-13.843	-1.086
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		220.859	273.030
Renteindbetalinger og lignende		432	1.291
Renteudbetalinger og lignende		-167.961	-207.794
Pengestrømme fra ordinær drift		53.330	66.527
Betalt selskabsskat		-12.680	-10.635
Pengestrømme fra driftsaktivitet		40.650	55.892
Køb af materielle anlægsaktiver		-20.787	-26.826
Salg af materielle anlægsaktiver		1.229.804	491.636
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		957	629
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		1.209.974	465.439
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-994.615	-326.187
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-318.396	-109.828
Ændring i tilgodehavende vedr. salg af ejendomme		-18.816	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.331.827	-436.015
Ændring i likvider		-81.203	85.316
Likvider 1. januar		105.876	20.560
Likvider 31. december		24.673	105.876
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		24.673	105.876
Likvider 31. december		24.673	105.876

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets egenkapital er negativ. Selskabets samlede gæld forventes eftergivet i forbindelse med salg af aktierne i HD Ejendomme A/S.

Det er ledelsens forventning, at der vil blive indgået aftale med långiver i forbindelse med salg af aktierne i HD Ejendomme A/S og dermed ophør af Bankaftale 2.

Selskabets ledelse overvejer selskabets fremtid og vil på den ordinære generalforsamling redegøre nærmere herfor, herunder reetablering af selskabskapitalen mv.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Datterselskabet, HD Ejendomme A/S har, i lighed med foregående år, valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen.

Trods stigende omsættelighed og aktivitet på markedet for investeringsejendomme, særligt boligejendomme, anses markedet fortsat ikke for fuldt effektivt på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende.

Usikkerheden kan primært henføres til selskabets portefølje af erhvervsejendomme, der af natur ikke har den samme hurtige omsættelighed som boligejendomme. Erhvervsejendommene udgør ca. DKK 1,3 mia.

Selskabets ledelse har, til understøttelse af den foretagne værdiansættelse, lagt vægt på erfaringer fra gennemførte handler, herunder priser og afkastkrav mv. samt indhentet eksterne værdiansættelser af udvalgte ejendomme.

Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er retvisende og forsvarlig ud fra den valgte strategi. Der henvises til note 12 for en følsomhedsanalyse af usikkerhedene ved opgørelsen af dagsværdien.

Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er retvisende og forsvarlig ud fra en værdiansættelse af de enkelte ejendomme til dagsværdi ved salg på normale salgsvilkår mv. Der henvises til note 11 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

3 Andre eksterne omkostninger

Af andre eksterne omkostninger i koncernregnskabet vedrører de DKK 20,0 mio. (2014: DKK 4,6 mio.) omkostninger i form af honorarer til advokat, revisor og andre rådgivere i forbindelse med selskabets håndtering af bankaftale 2 og deraf følgende omkostninger til omstruktureringer, fusioner og tilbudspligt ved overdragelse af boligejendomme.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
4 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	36.064	-152.623	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-678	22.394	0	0
Solgte ejendomme	-9.574	12.096	0	0
	25.812	-118.133	0	0
5 Personaleomkostninger				
Lønninger	37.847	38.897	0	0
Pensioner	2.394	2.631	0	0
Andre omkostninger til social sikring	2.295	2.205	0	0
	42.536	43.733	0	0
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	4.809	3.769	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	82	93	0	0
6 Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	885	724	0	0
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	268	-1.768	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	12	-276	0	0
	1.165	-1.320	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
7 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	432	1.291	0	0
	432	1.291	0	0
8 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	3	7
Andre finansielle omkostninger	167.961	207.815	0	0
Valutakurstab	0	-19	0	0
	167.961	207.796	3	7
9 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	16.400	14.315	0	0
Årets udskudte skat	17.785	-24.838	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-38.000	0	0
	34.185	-48.523	0	0

Noter til årsregnskabet

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar	14.894
Tilgang i årets løb	522
Afgang i årets løb	<u>-3.056</u>
Kostpris 31. december	<u>12.360</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	12.660
Årets afskrivninger	885
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-2.901</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>10.644</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.716</u>

Noter til årsregnskabet

11 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	
	Investerings- ejendomme TDKK	Projektgrunde og ejendomme under opførsel TDKK
Kostpris 1. januar	4.926.021	313.341
Tilgang i årets løb	24.531	9
Afgang i årets løb	-1.252.433	-10.479
Overførsler i årets løb	-16.315	16.315
Kostpris 31. december	<u>3.681.804</u>	<u>319.186</u>
Værdireguleringer 1. januar	355.715	-137.734
Årets værdireguleringer	26.287	9.777
Årets tilbageførte værdireguleringer	-1.258	900
Værdireguleringer 31. december	<u>380.744</u>	<u>-127.057</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.062.548</u>	<u>192.129</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet ** % - ** %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til ** %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	<u>-0,5</u>	<u>0,0</u>	<u>0,5</u>
Dagsværdi	<u>5.695</u>	<u>5.282</u>	<u>4.925</u>
Ændring i dagsværdi	<u>413</u>	<u>0</u>	<u>-357</u>

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2015	2014
	TDKK	TDKK
12 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	722.843	722.843
Kostpris 31. december	722.843	722.843
Værdireguleringer 1. januar	-718.250	-716.475
Årets resultat	48.227	-1.775
Årets nedskrivning, netto	-52.820	0
Værdireguleringer 31. december	-722.843	-718.250
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	4.593

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
HD Ejendomme A/S	Odense	38.870.300	83,571%	63.205	57.708

Noter til årsregnskabet

13 Egenkapital

Koncern

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	32.484	-28.032	4.452
Årets resultat	0	48.153	48.153
Egenkapital 31. december	32.484	20.121	52.605

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	32.484	-28.032	4.452
Årets resultat	0	-4.667	-4.667
Egenkapital 31. december	32.484	-32.699	-215

Selskabskapitalen består af 38.869.300 aktier à nominelt TDKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der henvises til note 1 vedr. going concern, reetablering af kapitalen mv.

14 Hensættelse til udskudt skat

	Koncern		Moderselskab	
	2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
Materielle anlægsaktiver	199.933	221.571	0	0
Låneomkostninger	-311	-1.630	0	0
Gældsforpligtelser mv.	-4.513	-4.618	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-38.000	0	0
	195.109	177.323	0	0

Noter til årsregnskabet

15 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2015 TDKK	2014 TDKK	2015 TDKK	2014 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	2.786.082	3.618.131	0	0
Mellem 1 og 5 år	14.100	0	0	0
Langfristet del	2.800.182	3.618.131	0	0
Inden for 1 år	55.542	231.530	0	0
	2.855.724	3.849.661	0	0
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	1.060.120	1.368.089	0	0
Mellem 1 og 5 år	3.101	3.101	0	0
Langfristet del	1.063.221	1.371.190	0	0
Inden for 1 år	4.000	14.426	0	0
	1.067.221	1.385.616	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder (deposita)				
Mellem 1 og 5 år	85.059	104.532	0	0
Langfristet del	85.059	104.532	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	85.059	104.532	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	43	1.348	0	0
Langfristet del	43	1.348	0	0
Øvrig kortfristet gæld	21.795	30.003	231	157
	21.838	31.351	231	157

Noter til årsregnskabet

16 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Leje- og leasingkontrakter				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Inden for 1 år	768	847	0	0
Mellem 1 og 5 år	417	594	0	0
	1.185	1.441	0	0

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :

Prioritets- og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme og ejendomme under opførsel.

HD Ejendomme A/S har afgivet sikkerhed i indestående på likvide konti DKK 24,6 mio., (heraf DKK 7,4 mio. i deponering vedr. uafsluttede ejendomshandler) til fordel for selskabernes finansielle kreditorer.

Eventualaktiver

HD Ejendomme Holding ApS har et ikke udnyttet skatteaktiv på ca. DKK 13 mio. (2014: DKK 7 mio.) vedrørende rentebegrænsningsunderskud, som ikke er indregnet i selskabets balance pr. 31. december 2015. Selskabets ledelse overvejer selskabets fremtid herunder nye aktiviteter mv. Da der ikke er taget endelig stilling hertil, er det udskudte skatteaktiv indregnet til DKK 0.

Noter til årsregnskabet

17 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Heine Delbing

Hovedaktionær ved direkte eller indirekte ejerskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Camilla Delbing Pitzner, Sofievej 11, 2900 Hellerup

Nicolas Delbing, Bøgevej 17, 2900 Hellerup

Eva Delbing, Platanvej 24, Odense M

Heine Delbing, Hunderupvej 156, 5230 Odense M.

18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2015	2014
	TDKK	TDKK
Finansielle indtægter	-432	-1.291
Finansielle omkostninger	167.961	207.796
Værdiregulering af materielle anlægsaktiver	-25.324	140.975
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	678	-22.394
Skat af årets resultat	34.185	-48.523
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	9.481	-349
Regulering af mellemr. selskaber med familieband	0	-254
	186.549	275.960

Noter til årsregnskabet

		Koncern	
		2015	2014
		TDKK	TDKK
19	Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
	Ændring i varebeholdninger	1.068	-463
	Ændring i tilgodehavender	-4.561	125
	Ændring i andre hensatte forpligtelser	-459	-489
	Ændring i leverandører m.v.	-9.891	-259
		-13.843	-1.086
20	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
	Revisionshonorar til		
	PricewaterhouseCoopers	632	622
	Skatterådgivning og andre ydelser	853	1.324
		1.485	1.946
		12	12

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HD Ejendomme Holding ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til administration af selskabet, herunder omkostninger knyttet til udlejning af investeringsejendomme, kontoromkostninger, rådgiveromkostninger samt it-omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tom-

Regnskabspraksis

gang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i

Kapitalandele i indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i .

Regnskabspraksis

med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede kurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge

Regnskabspraksis

af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang koncernens egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Regnskabspraksis

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$