
HM 2 A/S

c/o Albæk Byggerådgivning ApS, Weidekampsgade
12, 2300 København S

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 33 04 52 63

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/2 2016

Morten Bergesen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for HM 2 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. februar 2016

Direktion

Morten Bergesen

Bestyrelse

Halgrim Thon
formand

Morten Sigval Bergesen
næstformand

Olav Engebret Thon

Morten Bergesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i HM 2 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HM 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet 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 er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, 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.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Den uafhængige revisors erklæringer

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. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 12. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

René Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	HM 2 A/S c/o Albæk Byggerådgivning ApS Weidekampsgade 12 2300 København S CVR-nr.: 33 04 52 63 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Halgrim Thon, formand Morten Sigval Bergesen Olav Engebret Thon Morten Bergesen
Direktion	Morten Bergesen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udvikling af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 6.056.157, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 90.660.

Selskabets aktionærer har herudover ydet ansvarlig lånekapital på DKK 230.742.996 til selskabet. Lånet er afdragsfrit minimum det kommende år, ligesom selskabets ultimative ejere vil stille den fornødne likviditet til rådighed i minimum det kommende år.

Selskabet erhvervede i 2010 byggegrunden Hambros Plads i København med henblik på opførelse af erhvervsbyggeri på grunden. Byggeriet er ikke påbegyndt, da man afventer afklaring med fremtidige lejere, før byggeriet igangsættes. På nuværende tidspunkt anvendes grunden som parkeringsplads.

Selskabets ejerkreds har viljen og evnen til at færdiggøre projektet i eget regi og vil stille den fornødne likviditet til rådighed indtil ekstern finansiering hjemtages. Som følge af det nuværende ejendomsmarked, er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af projektet. Der henvises til note 1 hvor denne usikkerhed er beskrevet.

Selskabets grundstykke inkl. byggeret er værdiansat til kostpris. Der er indhentet ekstern vurdering, som udviser en højere værdi end den bogførte.

Halvdelen af selskabskapitalen er tabt, hvorfor ledelsen vil redegøre for selskabets økonomiske stilling på generalforsamlingen herunder foranstaltninger til sikring af kapitalgrundlaget fremadrettet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		1.215.524	1.158.360
Andre eksterne omkostninger		-2.397.671	-1.548.545
Bruttoresultat		-1.182.147	-390.185
Finansielle omkostninger		-6.720.667	-6.477.564
Resultat før skat		-7.902.814	-6.867.749
Skat af årets resultat	2	1.846.657	1.503.893
Årets resultat		-6.056.157	-5.363.856

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-6.056.157	-5.363.856
		-6.056.157	-5.363.856

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		221.848.878	220.939.635
Materielle anlægsaktiver	3	221.848.878	220.939.635
Anlægsaktiver		221.848.878	220.939.635
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.924	9.589
Andre tilgodehavender		159.511	7.160
Udskudt skatteaktiv	5	6.802.365	6.862.446
Selskabsskat (refusion i sambeskatning)		1.906.738	0
Periodeafgrænsningsposter		11.532	11.532
Tilgodehavender		8.882.070	6.890.727
Likvide beholdninger		257.260	2.350.275
Omsætningsaktiver		9.139.330	9.241.002
Aktiver		230.988.208	230.180.637

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		31.100.000	31.100.000
Overført resultat		-31.190.660	-25.134.503
Egenkapital	4	-90.660	5.965.497
Ansvarlig lånekapital		230.742.996	224.022.327
Langfristede gældsforpligtelser	6	230.742.996	224.022.327
Leverandører af varer og tjenesteydelser		269.372	77.813
Anden gæld		66.500	115.000
Kortfristede gældsforpligtelser		335.872	192.813
Gældsforpligtelser		231.078.868	224.215.140
Passiver		230.988.208	230.180.637
Usikkerhed om værdiansættelse af ejendom	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om værdiansættelse af ejendom

Selskabets grund er værdiansat inklusive byggeriet baseret på forventede omkostninger til færdiggørelse af byggeriet samt forventet lejeniveau. Begge forhold er på nuværende tidspunkt forbundet med usikkerhed, idet endelig enterprisekontrakt ikke er indgået, ligesom der ikke er indgået konkrete lejekontrakter. Afvigelser i forhold til de forventede niveauer kan påvirke værdien væsentligt. Der er til understøttelse af den foretagne værdiansættelse indhentet ekstern vurdering. Denne underbygger den af ledelsen fastsatte værdi. Værdien er fastsat ud fra en forudsætning om, at projektet udvikles og færdiggøres i eget regi. Det er ledelsens og ejerkredsens intention og forventning, at dette kommer til at ske, hvorfor værdiansættelsen tager udgangspunkt heri.

	2015 DKK	2014 DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat (refusion i sambeskatning)	-1.906.738	0
Årets udskudte skat	60.081	-1.503.893
	-1.846.657	-1.503.893

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	220.939.635
Tilgang i årets løb	909.243
Kostpris 31. december	221.848.878
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Ned- og afskrivninger 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	221.848.878

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 37.122.000.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	31.100.000	-25.134.503	5.965.497
Årets resultat	0	-6.056.157	-6.056.157
Egenkapital 31. december	31.100.000	-31.190.660	-90.660

Selskabskapitalen består af 31.100 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

5 Udskudt skatteaktiv

	2015 DKK	2014 DKK
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-6.802.365	-6.862.446
Overført til udskudt skatteaktiv	6.802.365	6.862.446
	0	0

Udskudt skat er afsat med % svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	6.802.365	6.862.446
Regnskabsmæssig værdi	6.802.365	6.862.446

Udskudt skat kan primært henføres til skattemæssige underskud. Det er ledelsens forventning, at de skattemæssige underskud kan udnyttes til modregning i positiv skattepligtig indkomst, når ejendommen er opført og udlejet. Som følge heraf er skatteværdien af skattemæssige underskud indregnet som et aktiv.

Noter til årsrapporten

6 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:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>230.742.996</u>	<u>224.022.327</u>
Langfristet del	230.742.996	224.022.327
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>230.742.996</u>	<u>224.022.327</u>

Lånet vedrører udlån fra selskabsdeltagere. Lånet er afdragsfrit i minimum det kommende år og træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.

Noter til årsrapporten

8 Nærtstående parter og ejerforhold

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

Langebros Eiendom ApS
c/o Albæk Byggerådgivning ApS
Weidekampsgade 12
2300 København S

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HM 2 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Lejeindtægter fra udlejning af kontorer, parkeringspladser, m.v. indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter- og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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

Moderselskabet og den danske dattervirksomhed er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med undtagelse af igangværende byggeri, som måles til kostpris.

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

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

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Regnskabspraksis

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 af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.