
HM 2 A/S

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 33 04 52 63

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /3 2017

Morten Bergesen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2017

Direktion

Morten Bergesen

Bestyrelse

Halgrim Thon
formand

Morten Sigval Bergesen
næstformand

Olav Engebret Thon

Morten Bergesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i HM 2 A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for HM 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 3. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

René Otto 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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udvikling af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 22.661.860, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 38.289.075.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom (grund).

Selskabets fortsatte drift er afhængig af tilførsel af likviditet fra aktionærerne. Selskabets aktionærer har samlet ydet kreditramme på MDKK 300 i ansvarlig lån. Kreditrammen vurderes tilstrækkelig til at gennemføre projektet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning		1.221.915	1.215.524
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	37.558.646	-18.909.243
Andre eksterne omkostninger		-2.667.153	-2.397.671
Bruttoresultat		36.113.408	-20.091.390
Finansielle omkostninger		-6.987.948	-6.720.667
Resultat før skat		29.125.460	-26.812.057
Skat af årets resultat	3	-6.463.600	6.006.690
Årets resultat		22.661.860	-20.805.367

Resultatdisponering

	2016 DKK	2015 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0
Overført resultat	22.661.860	-20.805.367
	22.661.860	-20.805.367

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		280.000.000	242.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	280.000.000	242.000.000
Anlægsaktiver		280.000.000	242.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.924
Andre tilgodehavender		59.344	159.511
Udskudt skatteaktiv	6	0	2.369.118
Selskabsskat (refusion i sambeskatning)		1.851.730	1.906.738
Periodeafgrænsningsposter		18.460	11.532
Tilgodehavender		1.929.534	4.448.823
Likvide beholdninger		2.654.778	257.260
Omsætningsaktiver		4.584.312	4.706.083
Aktiver		284.584.312	246.706.083

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		31.100.000	31.100.000
Overført resultat		7.189.075	-15.472.785
Egenkapital	5	38.289.075	15.627.215
Udskudt skat	6	5.893.784	0
Hensatte forpligtelser		5.893.784	0
Ansvarlig lånekapital		239.721.869	230.742.996
Langfristede gældsforpligtelser	7	239.721.869	230.742.996
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.063	269.372
Gæld til tilknyttede virksomheder		604.521	0
Anden gæld		67.000	66.500
Kortfristede gældsforpligtelser		679.584	335.872
Gældsforpligtelser		240.401.453	231.078.868
Passiver		284.584.312	246.706.083
Going concern	1		
Usikkerhed om værdiansættelse af ejendom	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets aktionærer har samlet stillet en kreditramme på MDKK 300 til rådighed som ansvarlig lån, hvoraf MDKK 239,7 er udnyttet pr. 31. december 2016. På baggrund heraf vurderer ledelsen, at der er tilstrækkelig kapitalberedskab og likviditet til sikring af driften minimum det kommende år.

2 Usikkerhed om værdiansættelse af ejendom

Dagsværdi af 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 mægler 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.

3 Skat af årets resultat

	2016 DKK	2015 DKK
Årets aktuelle skat (refusion i sambeskatning)	-1.851.730	-1.846.657
Årets udskudte skat	8.262.902	-4.160.033
Regulering af skat vedrørende tidligere år	52.428	0
	6.463.600	-6.006.690

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	221.848.878
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	441.354
Kostpris 31. december	<u>222.290.232</u>
Værdireguleringer 1. januar	20.151.122
Årets værdireguleringer	37.558.646
Værdireguleringer 31. december	<u>57.709.768</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>280.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdi er fastsat baseret på den forventede nettoleje, som forventes opnået, når bygning på grunden er opført. Baseret på den forventede nettoleje og et afkastkrav på 4,3 % er den forventede værdi af hele investeringsejendommen beregnet. Fra denne værdi fratrækkes de forventede opførelsesomkostninger mv., hvorefter den aktuelle dagsværdi er opgjort.

Der er indhentet ekstern vurdering, som er benyttet som udgangspunkt for den indregnede dagsværdi. Der henvises til note 2 om "usikkerheder om værdiansættelse af ejendom".

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	31.100.000	-15.472.785	15.627.215
Årets resultat	0	22.661.860	22.661.860
Egenkapital 31. december	31.100.000	7.189.075	38.289.075

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

6 Udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK
Materielle anlægsaktiver	12.696.000	4.433.247
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-6.802.216	-6.802.365
Overført til udskudt skatteaktiv	0	2.369.118
	5.893.784	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	2.369.118
Regnskabsmæssig værdi	0	2.369.118

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

Noter til årsregnskabet

7 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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>239.721.869</u>	<u>230.742.996</u>
Langfristet del	239.721.869	230.742.996
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>239.721.869</u>	<u>230.742.996</u>

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

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

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

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HM 2 A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Definitionen af investeringsejendomme er ændret i forbindelse med ændring af årsregnskabsloven i 2016. Efter ændringen er også grunde som HM 2 A/S' pr. definition investeringsejendomme. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret, således at selskabets grund (investeringsejendom) måles til dagsværdi mod tidligere kostpris.

Ændring i regnskabspraksis har påvirket årets resultat med MDKK 29,3 (2015: MDKK -14,7) og egenkapitalen med MDKK 45,0 (2015: MDKK 15,7)

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.

Regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

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.

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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

Balancen

Investeringsøjendomme

Investeringsøjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier..

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.

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.

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.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

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