
HM 2 A/S

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

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 33 04 52 63

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/2 2018

Morten Bergesen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2018

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for HM 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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.

Hellerup, den 28. februar 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne9947

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
mne26718

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

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udvikling af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabet har i året indgået længerevarende lejeaftale med hoteloperatør, hvorefter selskabet skal opføre hotelejendom til brug herfor. Byggeriet forventes påbegyndt i 2018 og forventes færdigt i 2021.

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 28.863.342, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 9.425.733.

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

Selskabets aktionærer vil fortsat sikre tilførsel af tilstrækkelig likviditet og kapital til brug for drift og byggeri.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Nettoomsætning		1.231.038	1.221.915
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	-29.103.130	37.558.646
Andre eksterne omkostninger		-1.895.179	-2.667.153
Bruttoresultat		-29.767.271	36.113.408
Finansielle omkostninger		-7.232.922	-6.987.948
Resultat før skat		-37.000.193	29.125.460
Skat af årets resultat	3	8.136.851	-6.463.600
Årets resultat		-28.863.342	22.661.860

Resultatdisponering

	2017 DKK	2016 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-28.863.342	22.661.860
	-28.863.342	22.661.860

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsjendomme		268.000.000	280.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	268.000.000	280.000.000
Anlægsaktiver		268.000.000	280.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.799	0
Andre tilgodehavender		3.380.350	59.344
Udskudt skatteaktiv	6	508.904	0
Selskabsskat (refusion i sambeskatning)		1.734.163	1.851.730
Periodeafgrænsningsposter		0	18.460
Tilgodehavender		5.649.216	1.929.534
Likvide beholdninger		636.564	2.654.778
Omsætningsaktiver		6.285.780	4.584.312
Aktiver		274.285.780	284.584.312

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		31.100.000	31.100.000
Overført resultat		-21.674.267	7.189.075
Egenkapital	5	9.425.733	38.289.075
Udskudt skat	6	0	5.893.784
Hensatte forpligtelser		0	5.893.784
Ansvarlig lånekapital		256.954.728	239.721.869
Langfristede gældsforpligtelser	7	256.954.728	239.721.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.739.491	8.063
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.048.153	604.521
Anden gæld		117.675	67.000
Kortfristede gældsforpligtelser		7.905.319	679.584
Gældsforpligtelser		264.860.047	240.401.453
Passiver		274.285.780	284.584.312
Going concern	1		
Usikkerhed om værdiansættelse af ejendom	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets aktionærer vil tilføre selskabet nødvendig likviditet og kapital til byggeriets gennemførelse. 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. Enterprisekontrakt er endnu ikke indgået. Derimod er der indgået mangeårig lejeaftale med fastsat minimumsleje. Afvigelser i forhold til det forventede niveau kan påvirke værdien væsentligt. Der er til understøttelse af den foretagne værdiansættelse indhentet ekstern mæglervurdering. 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

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Årets aktuelle skat (refusion i sambeskatning)	-1.734.163	-1.851.730
Årets udskudte skat	-6.402.688	8.262.902
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>52.428</u>
	<u>-8.136.851</u>	<u>6.463.600</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	222.290.232
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	17.103.130
Kostpris 31. december	<u>239.393.362</u>
Værdireguleringer 1. januar	57.709.768
Årets værdireguleringer	<u>-29.103.130</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>28.606.638</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>268.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdi er fastsat baseret på minimumslejen med udgangspunkt i indgået lejekontrakt, når byggeriet er færdiggjort, og skønnet afkastkrav, hvorfra er fratrukket forventede omkostninger til opførelse af ejendommen. Der er indhentet ekstern mægler vurdering til understøttelse af 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	7.189.075	38.289.075
Årets resultat	0	-28.863.342	-28.863.342
Egenkapital 31. december	31.100.000	-21.674.267	9.425.733

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

	2017 DKK	2016 DKK
6 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	6.293.460	12.696.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-6.802.364	-6.802.216
Overført til udskudt skatteaktiv	508.904	0
	0	5.893.784

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	508.904	0
Regnskabsmæssig værdi	508.904	0

De skattemæssige underskud til fremførsel 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:

	2017	2016
	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	256.954.728	239.721.869
Langfristet del	256.954.728	239.721.869
Inden for 1 år	0	0
	256.954.728	239.721.869

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Langebro Eiendom ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

9 Nærtstående parter

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

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HM 2 A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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.

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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 indregnet 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 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 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

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