
HM 2 A/S

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 33 04 52 63

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 22/3 2023

Morten Bergesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2023

Direktion

Morten Sigval Bergesen

Bestyrelse

Halgrim Thon
Formand

Morten Sigval Bergesen
Næstformand

Olav Engebret Thon

Morten Bergesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for HM 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 22. marts 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

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, næstformand Olav Engebret Thon Morten Bergesen
Direktion	Morten Sigval Bergesen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udvikling af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 17.831.588, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 508.826.258.

Byggeriet af selskabets ejendom blev afleveret og overtaget af lejer medio 2022.

Selskabets egenkapital er ultimo året forhøjet med DKK 124,2 mio. ved konvertering af gæld til moderselskabet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Nettoomsætning		42.417.455	0
Andre eksterne omkostninger		-10.354.522	-1.756.484
Bruttoresultat		32.062.933	-1.756.484
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-21.665.919	0
Resultat før finansielle poster		10.397.014	-1.756.484
Finansielle omkostninger	3	-30.990.928	-21.565.283
Resultat før skat		-20.593.914	-23.321.767
Skat af årets resultat	4	2.762.326	5.067.810
Årets resultat		-17.831.588	-18.253.957

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-17.831.588	-18.253.957
	-17.831.588	-18.253.957

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		1.528.094.127	1.515.300.826
Materielle anlægsaktiver	5	1.528.094.127	1.515.300.826
Anlægsaktiver		1.528.094.127	1.515.300.826
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.156.951	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.311.495	1.311.495
Andre tilgodehavender	6	45.209.039	32.632.693
Udskudt skatteaktiv	7	18.308.047	15.545.721
Periodeafgrænsningsposter	8	28.188.274	295.586
Tilgodehavender		108.173.806	49.785.495
Likvide beholdninger		13.510.069	671.123
Omsætningsaktiver		121.683.875	50.456.618
Aktiver		1.649.778.002	1.565.757.444

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital	9	76.500.000	76.400.000
Overført resultat		432.326.258	326.057.846
Egenkapital		508.826.258	402.457.846
Kreditinstitutter		1.096.917.658	1.048.150.182
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.149.772	92.511.220
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	22.235.430
Anden gæld		30.884.314	402.766
Kortfristede gældsforpligtelser		1.140.951.744	1.163.299.598
Gældsforpligtelser		1.140.951.744	1.163.299.598
Passiver		1.649.778.002	1.565.757.444
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	76.400.000	326.057.846	402.457.846
Kapitalforhøjelse	100.000	124.100.000	124.200.000
Årets resultat	0	-17.831.588	-17.831.588
Egenkapital 31. december	76.500.000	432.326.258	508.826.258

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>21.665.919</u>	<u>0</u>
	<u>21.665.919</u>	<u>0</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Langebros Eiendom A/S	454.151	0
Andre finansielle omkostninger	<u>30.536.777</u>	<u>21.565.283</u>
	<u>30.990.928</u>	<u>21.565.283</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>-2.762.326</u>	<u>-5.067.810</u>
	<u>-2.762.326</u>	<u>-5.067.810</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	1.515.300.826
Tilgang i årets løb	34.459.220
Kostpris 31. december	<u>1.549.760.046</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	21.665.919
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>21.665.919</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.528.094.127</u>

I kostpris 1. januar indgår MDKK -61,1 i reklassifikation af viderefakturerede byggeudgifter til lejer, som primo var klassificeret som anden gæld.

6. Andre tilgodehavender

Posten består primært af tilgodehavender i forbindelse med byggeriet af selskabets ejendom (viderefakturerede udgifter, krav overfor entreprenør mv.), idet det bemærkes, at posten er opgjort på konservativ basis og, at selskabets krav på fortsat udestående mangeludbedring fra entreprenørens side ikke er medtaget i posten.

7. Udskudt skatteaktiv

Udskudt skat vedrører skatteværdi (22%) af fremførselsberettiget underskud. De skattemæssige underskud forventes udlignet indenfor en kortere årrække, når udleje af bygningen påbegyndes.

Selskabet har udover ovenstående et fremførselsberettiget underskud vedr. rentebegrænsning mv. på t.kr. 13.755. Værdi heraf er ikke indregnet.

8. Periodeafgrænsningsposter

Posten består af periodiseret lejerabat (periodiseres over lejeperioden).

9. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 76.500 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

2022	2021
DKK	DKK

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.150.000.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	1.528.094.127	1.515.300.827
---	---------------	---------------

Andre 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.

Selskabet har afgivet sædvanlig bankgaranti (bygherregaranti) overfor entreprenøren.

Der verserer tvist med entreprenøren vedr. ekstraarbejder mv. Modsvarende har selskabet rejst krav med entreprenøren vedr. forsinkelser, fejl og mangler mv. Modkravene er væsentligt højere end de af entreprenøren fremsatte krav og ledelsen vurderer ikke, at tvisten med entreprenøren vil medføre yderligere udgifter end det i regnskabet allerede indregnede, idet ledelsen har en forventning om, at entreprenøren vil sørge for udbedring af mangler eller vil skulle afholde omkostningerne forbundet dermed.

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HM 2 A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra enkelte reklassifikationer i råbalancen.

Årsregnskabet for 2022 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 finansiell post.

Segmentoplysning om nettoomsætning

Oplysninger om aktiviteter og geografiske markeder er baseret på selskabets afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring. Selskabets aktiviteter anses som det primære segmentområde.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag. Hvis der ydes incitamenter til lejer, indregnes omkostningerne til incitamenterne over lejeperioden lineært som en reduktion af lejeindtægterne.

Noter til årsregnskabet

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomskostninger mv. Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparationer- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger. Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger inkl. ejendomsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme 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. Finansieringsudgifter indregnes ikke som en del af kostprisen.

Efter ibrugtagning af ejendommen afskrives ejendommen over forventet levetid baseret på nedenstående levetider:

Tag og tekniske installationer	25 år
Facader	50 år
Indretning	20 år
Råhus, fundament mv.	100 år

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:

Noter til årsregnskabet

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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 acontoskatte. 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.