

---

# ***HM 2 A/S***

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

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 33 04 52 63

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/03 2022

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

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2022

## 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for HM 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskab").

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

## 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Hellerup, den 15. marts 2022

**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  
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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på DKK 18.253.957, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 402.457.846.

Selskabet er igang med opførelse af hotelejemdom, som er udlejet på lang kontrakt med Scandic. Byggeriet er færdigt og overdraget til lejer primo 2022. I forbindelse med færdiggørelse af byggeriet i 2022 vil ejendommen blive refinanceret med realkreditbelåning og bankgæld refinansieret i forbindelse hermed.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Andre eksterne omkostninger		-1.756.484	-1.613.415
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-1.756.484</b>	<b>-1.613.415</b>
Finansielle omkostninger	1	-21.565.283	-13.105.521
<b>Resultat før skat</b>		<b>-23.321.767</b>	<b>-14.718.936</b>
Skat af årets resultat	2	5.067.810	3.238.166
<b>Årets resultat</b>		<b>-18.253.957</b>	<b>-11.480.770</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-18.253.957	-11.480.770
		<b>-18.253.957</b>	<b>-11.480.770</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		1.576.381.132	1.322.742.053
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.576.381.132</b>	<b>1.322.742.053</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.576.381.132</b>	<b>1.322.742.053</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.311.495	1.311.495
Andre tilgodehavender	4	32.632.693	49.761.258
Udskudt skatteaktiv	6	15.545.721	10.477.911
Periodeafgrænsningsposter		295.586	1.379.078
<b>Tilgodehavender</b>		<b>49.785.495</b>	<b>62.929.742</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>671.123</b>	<b>5.088.519</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>50.456.618</b>	<b>68.018.261</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.626.837.750</b>	<b>1.390.760.314</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital	5	76.400.000	76.400.000
Overført resultat		326.057.846	344.311.803
<b>Egenkapital</b>		<b>402.457.846</b>	<b>420.711.803</b>
Bankgæld (byggekredit)		0	925.316.048
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>0</b>	<b>925.316.048</b>
Bank gæld (byggekredit)	7	1.048.150.182	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		153.591.526	44.412.530
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.235.430	0
Anden gæld		402.766	319.933
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.224.379.904</b>	<b>44.732.463</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.224.379.904</b>	<b>970.048.511</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.626.837.750</b>	<b>1.390.760.314</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	76.400.000	344.311.803	420.711.803
Årets resultat	0	-18.253.957	-18.253.957
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>76.400.000</u></b>	<b><u>326.057.846</u></b>	<b><u>402.457.846</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	21.565.283	13.105.521
	<b><u>21.565.283</u></b>	<b><u>13.105.521</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-5.067.810	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-3.238.166
	<b><u>-5.067.810</u></b>	<b><u>-3.238.166</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		1.322.742.053
Tilgang i årets løb		<u>253.639.079</u>
Kostpris 31. december		<u>1.576.381.132</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>1.576.381.132</u></b>
<b>4 Andre tilgodehavender</b>		
Posten består primært af momstilgodehavende.		
<b>5 Egenkapital</b>		
Selskabskapitalen består af 76.400 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.		

# Noter til årsregnskabet

## 6 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. 5.532. Værdi heraf er ikke indregnet.

## 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:

### Bankgæld (byggecredit)

Mellem 1 og 5 år	0	925.316.048
Langfristet del	0	925.316.048
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.048.150.182	0
	<b>1.048.150.182</b>	<b>925.316.048</b>

Bankgæld (byggecredit) vil blive indfriet i forbindelse med refinansiering med realkreditbelåning efter færdiggørelse af byggeriet i 2022.

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.150.000.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	1.576.381.134	1.322.742.052

### 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har afgivet bankgaranti overfor entreprenør på 109 mio.kr.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HM 2 A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2021 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.

## 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



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### 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.

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.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under 30.700 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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.

## **Noter til årsregnskabet**

### **9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

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