

---

# ***HLM Fond II K/S***

Frederiksgade 7, 2., 1265 København K

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 41 02 84 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 5 /5 2022

Kenneth Kring  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for HLM Fond II K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. maj 2022

## Bestyrelse

Henrik Liö  
formand

Pascal Jannick Bone Falk Rønne

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i HLM Fond II K/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HLM Fond II K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som kommanditselskabet ("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 koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernens og kommanditselskabets 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 koncernen eller kommanditselskabet, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og kommanditselskabets 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 koncernens og kommanditselskabets 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 koncernen og kommanditselskabet 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 5. maj 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

mne32198

Nikolaj Bo Pedersen

statsautoriseret revisor

mne47264

# Selskabsoplysninger

## **Kommanditselskabet**

HLM Fond II K/S  
Frederiksgade 7, 2.  
1265 København K

CVR-nr.: 41 02 84 83  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 20. december 2019  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## **Bestyrelse**

Henrik Lið, formand  
Pascal Jannick Bone Falk Rønne

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2021	2020
	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>		
<b>Resultat</b>		
Resultat af ordinær primær drift	49.429	-394
Resultat før finansielle poster	49.429	-394
Resultat af finansielle poster	-1.707	-144
Årets resultat	33.551	-538
<b>Balance</b>		
Balancesum	498.406	232.620
Egenkapital	290.558	157.462
Investering i materielle anlægsaktiver	188.889	112.204
<b>Nøgletal i %</b>		
Afkastningsgrad	9,9%	-0,2%
Soliditetsgrad	58,3%	67,7%
Forrentning af egenkapital	15,0%	-0,7%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter består i at investere i udlejningsejendomme med henblik på efterfølgende udvikling og optimering. Ejendommene er traditionelle boligudlejningsejendomme med erhverv i stueetagen beliggende i København. Fælles for de ejendomme der indkøbes er, at der forefindes et udviklingspotentiale i ejendommene.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 33.551.446, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 290.557.742.

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et resultat på DKK 33.551.446.  
Kommanditselskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 290.557.742.

Selskabet har i årets løb købt Holdingselskabet Niels Ebbesens Vej 11 ApS, Ejendomselskabet Griffenfeldsgade 10 ApS og Holdingselskabet Toftegårds Alle5-9 ApS.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringssejendomme der har været ejet mere end 6 måneder i regnskabsåret er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der er gennemført af Colliers International.

Investeringssejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonterings modeller. Der henvises til note 3 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse

## 1. januar - 31. december 2021

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.921.196</b>	<b>-393.782</b>	<b>-219.934</b>	<b>-429.438</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		47.507.324	0	0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>49.428.520</b>	<b>-393.782</b>	<b>-219.934</b>	<b>-429.438</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1	0	0	33.778.924	-104.373
Finansielle omkostninger		-1.707.344	-143.922	-7.544	-3.893
<b>Resultat før skat</b>		<b>47.721.176</b>	<b>-537.704</b>	<b>33.551.446</b>	<b>-537.704</b>
Skat af årets resultat	2	-14.169.730	0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>33.551.446</b>	<b>-537.704</b>	<b>33.551.446</b>	<b>-537.704</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		33.674.551	0
Overført resultat		-123.105	-537.704
		<b>33.551.446</b>	<b>-537.704</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		348.968.921	112.203.578	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>348.968.921</b>	<b>112.203.578</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	147.056.793	41.895.627
Tilgodehavender i associerede virksomheder	5	0	0	0	317.344
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	140.000.000	112.840.000	140.000.000	112.840.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>140.000.000</b>	<b>112.840.000</b>	<b>287.056.793</b>	<b>155.052.971</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>488.968.921</b>	<b>225.043.578</b>	<b>287.056.793</b>	<b>155.052.971</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	4.181.050	0
Andre tilgodehavender		8.396.138	5.070.651	6.437.276	0
Periodeafgrænsningsposter		8.656	0	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.404.794</b>	<b>5.070.651</b>	<b>10.618.326</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.031.815</b>	<b>2.506.013</b>	<b>46.137</b>	<b>2.506.013</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.436.609</b>	<b>7.576.664</b>	<b>10.664.463</b>	<b>2.506.013</b>
<b>Aktiver</b>		<b>498.405.530</b>	<b>232.620.242</b>	<b>297.721.256</b>	<b>157.558.984</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		250.000.000	158.000.000	250.000.000	158.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	33.674.551	0
Overført resultat		40.557.742	-537.704	6.883.191	-537.704
<b>Egenkapital</b>		<b>290.557.742</b>	<b>157.462.296</b>	<b>290.557.742</b>	<b>157.462.296</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	23.931.796	0	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>23.931.796</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		168.188.127	0	0	0
Anden gæld		0	2.579.048	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>168.188.127</b>	<b>2.579.048</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	3.525.299	0	0	0
Kreditinstitutter		631.410	71.734.984	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		371.101	342.767	100.000	95.688
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	7.063.514	0
Gæld til associerede virksomheder		0	1.000	0	1.000
Selskabsskat		640.088	0	0	0
Deposita		4.482.087	0	0	0
Anden gæld	7	6.077.880	500.147	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.727.865</b>	<b>72.578.898</b>	<b>7.163.514</b>	<b>96.688</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>183.915.992</b>	<b>75.157.946</b>	<b>7.163.514</b>	<b>96.688</b>
<b>Passiver</b>		<b>498.405.530</b>	<b>232.620.242</b>	<b>297.721.256</b>	<b>157.558.984</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8				
Nærtstående parter	9				
Anvendt regnskabspraksis	10				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2021	158.000.000	0	0	-537.704	157.462.296
Kontant kapitalforhøjelse	92.000.000	7.544.000	0	0	99.544.000
Årets resultat	0	0	0	33.551.446	33.551.446
Overført fra overkurs ved emission	0	-7.544.000	0	7.544.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>250.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.557.742</b>	<b>290.557.742</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar 2021	158.000.000	0	0	-537.704	157.462.296
Kontant kapitalforhøjelse	92.000.000	7.544.000	0	0	99.544.000
Årets resultat	0	0	33.674.551	-123.105	33.551.446
Overført fra overkurs ved emission	0	-7.544.000	0	7.544.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>250.000.000</b>	<b>0</b>	<b>33.674.551</b>	<b>6.883.191</b>	<b>290.557.742</b>

# Noter til årsregnskabet

1 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	Moderselskab	
	2021	2020
	DKK	DKK
Andel af overskud i dattervirksomheder	33.778.924	-104.373
	<b>33.778.924</b>	<b>-104.373</b>

2 Skat af årets resultat	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	640.088	0	0	0
Årets udskudte skat	13.529.642	0	0	0
	<b>14.169.730</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern
Investerings- ejendomme
DKK

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens ejendomme er optaget til dagsværdi, fordelt i følgende kategorier:

- 1) Ejendomme opgjort efter DCF-Modellen. (DKK 211,4 mio. kr.)
- 2) Ejendomme er erhvervet indenfor de senste 6 måneder, anses anskaffelsessummen for dagsværdien pr. 31. december 2021. (DKK 137,6 mio.)

Dagsværdien for ejendomme, værdiansat ud fra en DCF-model, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern
	2021
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	211.400.000
Stigning i markedsleje	2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%

## Noter til årsregnskabet

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Koncern	
	2021	2020
	DKK	DKK
Ændring i driftsomkostninger	2%	
Beboelse areal	79%	
Erhverv areal	21%	
Forventede istadsættelsesomkostninger pr. m2	5.500 - 6.500	
Diskonterings­sats	5,77%	

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en gennemsnitlig diskonterings­sats på 5,77%.

Ændringer i skøn over diskonterings­sats for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonterings­sats	-0,5 %	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,3	5,8	6,3
Dagsværdi	220.974.997	211.400.000	202.620.323
Ændring i dagsværdi	9.574.997	0	-8.779.677

### 4 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Falkonér Allé 55, st. 3 ApS	København K	1.000.000	100%	35.180.675	14.730.675

Moderselskab	
2021	2020
DKK	DKK

## Noter til årsregnskabet

### 4 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Falkonér Allé 55, 4-6 ApS	København K	1.000.000	100%	34.387.323	13.937.323
Holdingselskabet Niels Ebbesens Vej 11 ApS	København K	1.000.000	100%	21.425.772	-179.227
Ejendomsselskabet Griffenfeldsgade 10 ApS	København K	150.000	100%	17.293.786	8.911.544
Holdingselskabet Toftegårds Alle 5-9 ApS	København K	1.000.000	100%	38.769.237	-1.260.863

### 5 Øvrige finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse består af kommanditisternes forholdsmæssige resthæftelse.

	Koncern		Moderselskab	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Materielle anlægsaktiver	25.050.085	0	0	0
Låneomkostninger	-16.278	0	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-1.102.011	0	0	0
	<b>23.931.796</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	151.563.974	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	16.624.153	0	0	0
Langfristet del	168.188.127	0	0	0
Inden for 1 år	3.525.299	0	0	0
	<b>171.713.426</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Anden gæld

Efter 5 år	0	2.579.048	0	0
Langfristet del	0	2.579.048	0	0
Øvrig kortfristet gæld	6.077.880	500.147	0	0
	<b>6.077.880</b>	<b>3.079.195</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK

### 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	348.968.921	112.203.578	0	0
---	-------------	-------------	---	---

#### Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået en forvaltaftale med et variabelt beløb.

Fonden er forpligtet til at betale et performance fee til dets forvalter, ved udløb af fondens levetid.

### 9 Nærtstående parter

#### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HLM Fond II K/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Koncern- og 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet HLM Fond II K/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder selskabets administration mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### 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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$