
HLM Fond II K/S

Frederiksgade 7, 2., 1265 København K

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 41 02 84 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 22/05 2023

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 2022 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 2022 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 2022 samt af resultatet af kommanditselskabets og koncernens aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2023

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 2022 samt af resultatet af koncernens og kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HLM Fond II K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisorers 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 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 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 22. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

mne32198

Christopher Kowalczyk

statsautoriseret revisor

mne47863

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: 3. 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 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Nettoomsætning	19.367	8.702	160
Resultat af ordinær primær drift	46.516	49.429	-394
Resultat før finansielle poster	46.516	49.429	-394
Resultat af finansielle poster	25.165	-1.707	-144
Årets resultat	54.537	33.551	-538
Balance			
Balancesum	657.872	498.406	232.620
Egenkapital	345.095	290.558	157.462
Investering i materielle anlægsaktiver	159.431	188.889	112.204
Nøgletal i %			
Bruttomargin	240,2%	568,0%	-246,3%
Overskudsgrad	240,2%	568,0%	-246,3%
Afkastningsgrad	7,1%	9,9%	-0,2%
Soliditetsgrad	52,5%	58,3%	67,7%
Forrentning af egenkapital	17,2%	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 2022 udviser et overskud på DKK 54.536.904, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 345.094.646.

Kapitalberedskabet

For omtale vedrørende selskabets kapitalberedskab, henvises der til omtale i note 1.

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 4 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 2022

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Nettoomsætning		19.367.460	8.702.469	0	0
Værdireguleringer af investerings- aktiver		37.772.032	47.507.324	0	0
Direkte omkostninger		-5.140.449	-3.059.813	0	0
Andre eksterne omkostninger		-5.483.322	-3.721.460	-250.298	-219.934
Bruttoresultat		46.515.721	49.428.520	-250.298	-219.934
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	0	0	54.798.585	33.778.924
Finansielle indtægter		30.495.678	0	0	0
Finansielle omkostninger		-5.331.106	-1.707.344	-11.383	-7.544
Resultat før skat		71.680.293	47.721.176	54.536.904	33.551.446
Skat af årets resultat	3	-17.143.389	-14.169.730	0	0
Årets resultat		54.536.904	33.551.446	54.536.904	33.551.446

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				54.798.585	33.674.551
Overført resultat				-261.681	-123.105
				54.536.904	33.551.446

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme	4	573.400.000	348.968.921	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		52.681.483	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		626.081.483	348.968.921	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	333.240.570	147.056.793
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	140.000.000	0	140.000.000
Finansielle anlægsaktiver		0	140.000.000	333.240.570	287.056.793
Anlægsaktiver		626.081.483	488.968.921	333.240.570	287.056.793
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	16.905.979	4.181.050
Andre tilgodehavender		605.531	8.396.138	0	6.437.276
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	30.600.000	0	30.600.000	0
Periodeafgrænsningsposter		584.562	8.656	249.375	0
Tilgodehavender		31.790.093	8.404.794	47.755.354	10.618.326
Likvide beholdninger		0	1.031.815	0	46.137
Omsætningsaktiver		31.790.093	9.436.609	47.755.354	10.664.463
Aktiver		657.871.576	498.405.530	380.995.924	297.721.256

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		250.000.000	250.000.000	250.000.000	250.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	88.473.136	33.674.551
Overført resultat		95.094.646	40.557.742	6.621.510	6.883.191
Egenkapital		345.094.646	290.557.742	345.094.646	290.557.742
Hensættelse til udskudt skat	7	35.460.176	23.931.796	0	0
Hensatte forpligtelser		35.460.176	23.931.796	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		231.760.735	168.188.127	0	0
Deposita		7.562.384	4.482.087	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	239.323.119	172.670.214	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	8	3.059.532	3.525.299	0	0
Kreditinstitutter		15.563.428	631.410	9.599.795	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.486.569	371.101	328.094	100.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	25.973.389	7.063.514
Selskabsskat		7.489.165	640.088	0	0
Anden gæld		5.394.941	6.077.880	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		37.993.635	11.245.778	35.901.278	7.163.514
Gældsforpligtelser		277.316.754	183.915.992	35.901.278	7.163.514
Passiver		657.871.576	498.405.530	380.995.924	297.721.256
Kapitalberedskab	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9				
Nærtstående parter	10				
Anvendt regnskabspraksis	11				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2022	250.000.000	0	40.557.742	290.557.742
Årets resultat	0	0	54.536.904	54.536.904
Egenkapital 31. december 2022	250.000.000	0	95.094.646	345.094.646

Moderselskab

Egenkapital 1. januar 2022	250.000.000	33.674.551	6.883.191	290.557.742
Årets resultat	0	54.798.585	-261.681	54.536.904
Egenkapital 31. december 2022	250.000.000	88.473.136	6.621.510	345.094.646

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskab

Ledelsen arbejder kontinuerligt med forbedring og optimering af såvel moderselskabets som koncernens drift og finansielle performance. Det er ledelsens forventning, at selskaberne i koncernen realiserer de udarbejdede budgetter for regnskabsåret 2023.

Moderselskabet og øvrige koncernselskaber har i 2023 foretaget refinansieret af lån. Med udgangspunkt heri anser ledelsen koncernens kapitalberedskab for forsvarligt, og at såvel moderselskabet som koncernen kan afregne og svare sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder til og med den 31. december 2023.

	Moderselskab	
	2022	2021
	DKK	DKK
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	54.798.585	33.778.924
	54.798.585	33.778.924

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
3 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	6.963.937	640.088	0	0
Årets udskudte skat	10.179.452	13.529.642	0	0
	17.143.389	14.169.730	0	0

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar 2022	279.168.177
Tilgang i årets løb	159.431.343
Afgang i årets løb	-4.071.928
Overførsler i årets løb	-1.300.492
Kostpris 31. december 2022	433.227.100

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Værdireguleringer 1. januar 2022	105.428.450
Årets værdireguleringer	35.605.893
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-2.161.935
Overførsler i årets løb	1.300.492
Værdireguleringer 31. december 2022	140.172.900
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	573.400.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på enten forventet salgspris eller en DCF-model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for udlejningsejendomme fastlagt efter DCF-model er opgjort ved anvendelse af blandt andet følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2022	2021
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	554.800.000	211.400.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	68.263.569	47.507.324
Stigning i markedsleje	2%	2%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Ændring i driftsomkostninger	2%	2%
Beboelse areal	78%	79%
Erhverv areal	22%	21%
Forventede istandsættelsesomkostninger pr. m2	6.000 - 7.500	5.500 - 6.500
Diskonteringsats	5,78%	5,77%

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Selskabet ejede i 2021 ingen restejerlejligheder, hvorfor der ikke er nogen sammenligningstal.

Dagsværdien for restejerlejligheder er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2022	2021
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	18.600.000	0
Værdiregulering, resultatopgørelse	-2.166.138	0
Beboelses areal	100%	
Forventet gns. salgspris	31.313	

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en gennemsnitlig diskonteringsats på 5,78%. Afkast er korrigeret op siden 2021, men indkøb af ejendomme med lavere afkast medfører et gennemsnitligt afkast på niveau med 2021.

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats er angivet med -0,25% Basis 0,25%

Ændringer i	-0,25 %	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,53	5,78	6,03
Dagsværdi	579.881.374	554.800.000	531.798.342
Ændring i dagsværdi	25.081.374	0	-23.001.658

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2022	2021
	DKK	DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	113.382.242	42.000.000
Tilgang i årets løb	131.385.192	71.382.242
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2022	<u>244.767.434</u>	<u>113.382.242</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	33.674.551	-104.373
Årets resultat	<u>54.798.585</u>	<u>33.778.924</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>88.473.136</u>	<u>33.674.551</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>333.240.570</u>	<u>147.056.793</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Falkonér Allé 55, st. - 3 ApS	København K	100%	65.577.909	30.397.234
Ejendomsselskabet Falkonér Allé 55, 4-6 ApS	København K	100%	28.535.632	-5.851.691
Holdingselskabet Niels Ebbesens Vej 11 ApS	København K	100%	35.254.160	13.828.388
Ejendomsselskabet Griffenfeldsgade 10 ApS	København K	100%	18.258.103	964.317
Holdingselskabet Toftegårds Alle 5-9 ApS	København K	100%	57.587.991	18.818.754
Ejendomsselskabet Fredriksborggade 31 m.fl. ApS	København K	100%	9.719.460	-806.209
Ejendomsselskabet Gunløgsgade 20 m.fl. ApS	København K	100%	12.336.413	-1.270.025
Ejendomsselskabet Svanevej 18 ApS	København K	100%	27.491.734	5.251.734
Holdingselskabet Emil Pipersvej 23-39 ApS	København K	100%	29.777.820	-2.772.180
Holdingselskabet Emil Pipersvej 12-18/34-38 ApS	København K	100%	24.453.106	-5.596.894
Ejendomsselskabet H.C. Ørsteds vej 37B ApS	København K	100%	24.248.243	-491.757

Noter til årsregnskabet

6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltager og ledelse består af kommanditisternes forholdsmæssige resthæftelse.

	Koncern		Moderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
7 Hensættelse til udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	35.634.227	25.050.085	0	0
Låneomkostninger	31.205	-16.278	0	0
Øvrige reguleringer	64.853	0	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-270.109	-1.102.011	0	0
	35.460.176	23.931.796	0	0

8 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	220.085.787	151.563.974	0	0
Mellem 1 og 5 år	11.674.948	16.624.153	0	0
Langfristet del	231.760.735	168.188.127	0	0
Inden for 1 år	3.059.532	3.525.299	0	0
	234.820.267	171.713.426	0	0

Deposita

Efter 5 år	7.562.384	4.482.087	0	0
Langfristet del	7.562.384	4.482.087	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	7.562.384	4.482.087	0	0

Noter til årsregnskabet

9	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	573.400.000	348.968.921	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.

Selskabet har over for tilknyttede virksomheder, Ejendomsselskabet Falkoner Alle 55, 4-6 ApS, Holdingselskabet Niels Ebbensensvej 11 ApS, Ejendomsselskabet Toftegårds Alle 5-9 ApS, Ejendomsselskabet Griffenfeldsgade 10 ApS, Ejendomsselskabet Svanevej 18 ApS, Holdingselskabet Emil Pipersvej 23-39 ApS, Holdingselskabet Emil Pipersvej 12-18/34-38 og Ejendomsselskabet H.C. Ørsteds vej 37B ApS afgivet en støtteerklæring med tilsagn om finansiel støtte indtil 31.12 2023, således at selskaberne kan betale deres forpligtelser, i takt med disse forfalder.

10 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

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HLM Fond II K/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.

Koncern- og årsregnskab 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 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.

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

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder selskabets administration mv.

Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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.

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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 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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 provenuet 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

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$