

# HM Investment II ApS

c/o Christensen Kjarulff, Østbanegade 123, 2100 København K.

CVR-nr. 31 15 83 38

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2025.

---

Henrik Bøge Mikkelsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for HM Investment II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K., den 29. april 2025

**Direktion**

Henrik Bøge Mikkelsen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i HM Investment II ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HM Investment II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

København, den 29. april 2025

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Egon Ramskov Laursen

statsautoriseret revisor  
mne34372



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HM Investment II ApS c/o Christensen Kjærulff Østbanegade 123 2100 København K.  CVR-nr.: 31 15 83 38 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Bøge Mikkelsen
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Kapitalinteresse</b>	Ejendomsgruppen I ApS, Brøndby



## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er investeringsvirksomhed, konsulentytelser, administration af anlægsaktiver samt efter direktionens opfattelse hermed beslægtet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-8.725</b>	<b>-17.834</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-8.725</b>	<b>-17.834</b>
Indtægt af kapitalinteresse	1.797.688	1.468.366
Andre finansielle indtægter	90.866	11.211
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.879.829</b>	<b>1.461.743</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.879.829</b>	<b>1.461.743</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.297.688	968.366
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.500.000
Disponeret fra overført resultat	-1.417.859	-2.006.623
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.879.829</b>	<b>1.461.743</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Kapitalinteresse	15.720.767	14.423.079
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.720.767</u>	<u>14.423.079</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.720.767</u></b>	<b><u>14.423.079</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	3.933.694	4.763.728
	Tilgodehavender i alt	<u>3.933.694</u>	<u>4.763.728</u>
	Likvide beholdninger	151.630	247.580
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.085.324</u></b>	<b><u>5.011.308</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.806.091</u></b>	<b><u>19.434.387</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	15.690.767	14.393.079
Overført resultat	981.534	2.399.393
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>18.797.301</u></b>	<b><u>19.417.472</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.125	8.125
Anden gæld	1.000.665	8.790
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.008.790</u>	<u>16.915</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.008.790</u></b>	<b><u>16.915</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>19.806.091</u></b>	<b><u>19.434.387</u></b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	13.424.713	4.406.016	2.500.000	20.455.729
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Resultatandel	0	968.366	-2.006.623	2.500.000	1.461.743
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	14.393.079	2.399.393	2.500.000	19.417.472
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Resultatandel	0	1.297.688	-1.417.859	2.000.000	1.879.829
	<b>125.000</b>	<b>15.690.767</b>	<b>981.534</b>	<b>2.000.000</b>	<b>18.797.301</b>



## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
<b>2. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. januar	30.000	30.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>
Opskrivninger 1. januar	14.393.079	13.424.713
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.797.688	1.468.366
Modtaget udbytte	-500.000	-500.000
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>15.690.767</b>	<b>14.393.079</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>15.720.767</b>	<b>14.423.079</b>

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

		Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos HM Investment II ApS kr.
Ejendomsgruppen I ApS, Brøndby	Ejerandel 33,33 %	47.162.302	5.393.064	15.720.767

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Ejendomsgruppen I ApS' gældsforpligtelser, er der givet følgende pantsætning: Der er stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor Ejendomsgruppen I ApS' realkreditlån. Kautionen er på 49,7 mio kr.



## Noter

---

### 4. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 3 t.kr. der primært vedrører fremførbare skattemæssige underskud fra tidligere år. Det udskudte skatteaktiv er ikke indregnet i årsrapporten, da der efter ledelsens opfattelse er usikkerhed forbundet med den fremtidige anvendelse heraf.

#### Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig garanti eller andre forpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et selskab hvis formål er investerings- og konsulentvirksomhed og i øvrigt fremgår af regnskab og noter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for HM Investment II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresse.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Henrik Bøge Mikkelsen

Navn returneret af MitId: Henrik Bøge Mikkelsen  
Direktør  
ID: da5e0f5d-e352-45f5-b75a-c0aed9b9c575  
IP-adresse: 87.52.109.38:7843  
Dato for underskrift: 29-04-2025 15:22:18 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Egon Ramskov Laursen

Navn returneret af MitId: Egon Ramskov Laursen  
Revisor  
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret  
Revisionsaktieselskab  
ID: 63a35787-cb39-4711-804e-d04e05c36835  
IP-adresse: 217.195.185.10:13783  
Dato for underskrift: 29-04-2025 15:40:39 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Henrik Bøge Mikkelsen

Navn returneret af MitId: Henrik Bøge Mikkelsen  
Dirigent  
ID: da5e0f5d-e352-45f5-b75a-c0aed9b9c575  
IP-adresse: 87.52.109.38:61813  
Dato for underskrift: 29-04-2025 16:28:16 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 7a3c61NmHSS252517105