

HB Herman 2 ApS

Toldbodgade 36A, 1253 København K

CVR-nr. 43 32 44 46

Årsrapport for 2024

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 28/3 2025.

Dirigent

Jan Leth Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2024	10
Balance pr. 31/12 2024	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

HB Herman 2 ApS

Toldbodgade 36A

1253 København K

CVR-nr. 43 32 44 46

Hjemstedskommune: København

Direktion

Morten Edvard Clausen

Revision

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 99 96 87

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, udvikle, udleje, administrere og sælge ejendomme beliggende i Danmark og i udlandet og virksomheder relateret dertil, herunder finansiering i tilknytning dertil.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2024.

Selskabet har tabt kapitalen og der henvises til note 6.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for HB Herman 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 28. marts 2025

Direktion

Morten Edvard Clausen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HB Herman 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HB Herman 2 ApS for 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 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 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi skal gøre opmærksom på, at selskabet pr. 31/12 2024 er omfattet af reglerne i Selskabslovens § 119 omkring tabt kapital.

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi gøre opmærksom på årsregnskabets note 6, hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at fortsætte driften.

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 for 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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.

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.

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.

Rødovre, den 28. marts 2025

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tabet består af nettoomsætning, modregnet driftsomkostninger andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Selskabsskatten vedrørende udenlandske ejendomme, med fast driftssted uden for Danmark, er afsat med den gældende skatteprocent i det land, hvor ejendommen har skattemæssigt hjemsted.

Selskabsskatten er afsat med 19% for ejendomme med skattemæssigt hjemsted i Spanien.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi.

Udskudt skat er beregnet med 19% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi, for ejendomme med skattemæssigt hjemsted i Spanien.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en ekstern uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelsen af den afkastbaserede model, hvor beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand m.v. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse og forventet tomgang.

Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens pengeinstitut. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrullet hensættelser og gældsforpligtelser. Der er en reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2024

Note		2024	2023
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttotab	-704.333	-2.732.140
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-6.750.000</u>	<u>2.610.679</u>
		-7.454.333	-121.461
	Udgifter		
1	Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	-7.454.333	-121.461
	Andre finansielle indtægter	2.331	3.135
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-200.346	-157.559
	Andre finansielle omkostninger	<u>-721.307</u>	<u>-611.812</u>
	Resultat før skat	-8.373.655	-887.697
2	Skat af årets resultat	<u>1.623.823</u>	<u>-566.386</u>
	Årets resultat	<u><u>-6.749.832</u></u>	<u><u>-1.454.083</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-6.749.832	-1.454.083
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>-6.749.832</u></u>	<u><u>-1.454.083</u></u>

Balance pr. 31/12 2024

Note	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.
AKTIVER		
Investeringsejendomme	<u>19.500.000</u>	<u>26.250.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.500.000</u>	<u>26.250.000</u>
3 Anlægsaktiver i alt	<u>19.500.000</u>	<u>26.250.000</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3.572	7.963
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>7.855</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>11.427</u>	<u>7.963</u>
Likvide beholdninger	<u>19.682</u>	<u>14.944</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>31.109</u>	<u>22.907</u>
Aktiver i alt	<u><u>19.531.109</u></u>	<u><u>26.272.907</u></u>

Balance pr. 31/12 2024

Note		31/12 2024	31/12 2023
		kr.	kr.
	PASSIVER		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført til næste år	-4.536.011	2.213.821
	Afsat udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	-4.496.011	2.253.821
2	Udskudt skat	0	1.620.251
	Hensatte forpligtelser	0	1.620.251
	Gæld til realkreditinstitutter	11.635.270	11.731.749
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.980.955	8.773.609
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.616.225	20.505.358
	Kortfristet del af langfristet gæld	96.479	96.479
	Anden gæld	13.000	750.466
	Bankgæld	1.301.416	1.046.532
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.410.895	1.893.477
	Gældsforpligtelser i alt	24.027.120	22.398.835
	Passiver i alt	19.531.109	26.272.907
5	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		
6	Usikkerhed omkring fortsat drift		

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat	<u>-3.572</u>	<u>-7.963</u>
	-3.572	-7.963
Udskudt skat, regulering	<u>-1.620.251</u>	<u>574.349</u>
	<u>-1.623.823</u>	<u>566.386</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>0</u>	<u>1.620.251</u>
3 Anlægsaktiver		<u>Materielle</u>
		Investerings-
		ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2024		18.885.223
Tilgang i året		0
Afgang i året		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2024		<u>18.885.223</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2024		0
Afskrivninger i året		0
Afskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2024		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2024		7.364.777
Op- og nedskrivninger i året		<u>-6.750.000</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2024		<u>614.777</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2024		<u>19.500.000</u>

Ejendommen er pr. 31/12 2024 værdiansat med udgangspunkt i en ekstern mæglervurdering.

4	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Prioritetsgæld	11.635.270	96.479	11.538.791	11.056.396
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.980.955	0	10.980.955	10.980.955
		<u>22.616.225</u>	<u>96.479</u>	<u>22.519.746</u>	<u>22.037.351</u>

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med JLC E.G Kapital ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for nedenstående selskaber overfor realkreditinstitutter.

Selskab	Beløb
HB Herman 1 ApS	kr. 23.961.686

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

6 Usikkerhed omkring fortsat drift

Med den nuværende aktivitet vurderer ledelsen, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt.

Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsrapporten ud fra en forudsætning om fortsat drift.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Edvard Clausen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 39680c0f-bbeb-4d96-8df1-68efd63a2112

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-04-06 14:56:43 UTC



Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

På vegne af: JS Revision, Godkendt Revisionsaktiesel...

Serienummer: 93f19615-8e8f-4260-9003-989d0f3dfe1c

IP: 80.198.xxx.xxx

2025-04-07 05:15:45 UTC



Jan Leth Christensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 2cf195e8-58fe-4723-a4a3-364ba5b8fc0e

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-04-07 05:53:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter