

---

# ***2M Ejendom ApS***

## **Årsrapport for 2014**

---

CVR-nr. 29 41 28 04

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/6 2015

Carsten Møller  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om review af 2

årsregnskabet

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 3

Beretning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 11

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for 2M Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 11. juni 2015

## Direktion

Carsten Møller

Torben Møller

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i 2M Ejendom ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for 2M Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 11. juni 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jim Helbo Laursen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

2M Ejendom ApS  
Vasbygade 18  
2450 København SV

CVR-nr.: 29 41 28 04  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. juni 2001  
Hjemstedskommune: København

### Direktion

Carsten Møller  
Torben Møller

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 40  
6900 Skjern  
Telefon 96 80 10 00  
Telefax 96 80 10 01  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

### Pengeinstitut

Jyske Bank  
St. Torv 1  
7500 Holstebro

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed ved erhvervelse og drift af udlejningsejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på DKK 553.276, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 7.085.419.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.168.725</b>	<b>1.128.700</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		-7.846	-10.785
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.160.879</b>	<b>1.117.915</b>
Personaleomkostninger		0	-264
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-27.117	-43.367
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.133.762</b>	<b>1.074.284</b>
Finansielle indtægter	2	13.647	157.979
Finansielle omkostninger		-470.763	-389.006
<b>Resultat før skat</b>		<b>676.646</b>	<b>843.257</b>
Skat af årets resultat	3	-123.370	-224.050
<b>Årets resultat</b>		<b>553.276</b>	<b>619.207</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	99.800	98.400
Overført resultat	453.476	520.807
	<b>553.276</b>	<b>619.207</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme	4	18.500.000	18.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	37.897	65.014
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.537.897</b>	<b>18.565.014</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.537.897</b>	<b>18.565.014</b>
Andre tilgodehavender		0	23.355
Selskabsskat		50.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	7.170
<b>Tilgodehavender</b>		<b>50.000</b>	<b>30.525</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>50.000</b>	<b>30.525</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.587.897</b>	<b>18.595.539</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		400.000	400.000
Overført resultat		6.585.619	6.132.143
Foreslået udbytte for regnskabsåret		99.800	98.400
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>7.085.419</b>	<b>6.630.543</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	1.065.000	1.084.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.065.000</b>	<b>1.084.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.202.302	7.582.692
Deposita		558.420	534.810
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>7.760.722</b>	<b>8.117.502</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	388.553	382.599
Kreditinstitutter		959.539	740.527
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		513.550	934.980
Selskabsskat		98.370	112.050
Anden gæld		716.744	593.338
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.676.756</b>	<b>2.763.494</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.437.478</b>	<b>10.880.996</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.587.897</b>	<b>18.595.539</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

# Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	27.117	43.367
	<b>27.117</b>	<b>43.367</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	13.647	157.979
	<b>13.647</b>	<b>157.979</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	142.370	204.050
Årets udskudte skat	-19.000	20.000
	<b>123.370</b>	<b>224.050</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 24,5% / 25% skat af årets resultat før skat	165.778	210.814
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	2.592	35.236
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	-45.000	-22.000
	<b>123.370</b>	<b>224.050</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		14.851.236
Kostpris 31. december		14.851.236
Værdireguleringer 1. januar		3.648.764
Værdireguleringer 31. december		3.648.764
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>18.500.000</b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	305.585
Kostpris 31. december	305.585
Ned- og afskrivninger 1. januar	240.571
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	27.117
Ned- og afskrivninger 31. december	267.688
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>37.897</b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	400.000	6.132.143	98.400	6.630.543
Betalt ordinært udbytte	0	0	-98.400	-98.400
Årets resultat	0	453.476	99.800	553.276
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>400.000</b>	<b>6.585.619</b>	<b>99.800</b>	<b>7.085.419</b>

Der er ikke udstedt anparter. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 7 Hensættelse til udskudt skat

	2014 DKK	2013 DKK
Materielle anlægsaktiver	1.070.000	1.089.000
Låneomkostninger	-5.000	-5.000
	<b>1.065.000</b>	<b>1.084.000</b>

# Noter til årsrapporten

## 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:

	2014 DKK	2013 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.144.376	5.815.473
Mellem 1 og 5 år	2.057.926	1.767.219
Langfristet del	<u>7.202.302</u>	<u>7.582.692</u>
Inden for 1 år	<u>388.553</u>	<u>382.599</u>
	<b><u>7.590.855</u></b>	<b><u>7.965.291</u></b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	<u>558.420</u>	<u>534.810</u>
Langfristet del	<u>558.420</u>	<u>534.810</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>558.420</u></b>	<b><u>534.810</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	18.500.000	18.500.000
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.850, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	13.200.000	13.200.000
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for grundejerforening:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 25, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.100.000	4.100.000
--	-----------	-----------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for 2M Ejendom ApS for 2014 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.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Posterne nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget til posten bruttofortjeneste.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes i takt med lejeperioden.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og regulering af markedsværdi på finansielle instrumenter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

## Regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### ***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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.600 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

# Regnskabspraksis

## 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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.