
2M Ejendom ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 26 07 91 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 30/5 2013

Jim Helbo Laursen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Erklæring afgivet af uafhængig revisor 2

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 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. maj 2013

Direktion

Carsten Møller

Poul Møller

Torben Møller

Årsregnskabet for det kommende regnskabsår revideres ikke.

Erklæring afgivet af uafhængig revisor

Til kapitalejerne i 2M Ejendom ApS

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for 2M Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejl-information. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 30. maj 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jim Helbo Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

2M Ejendom ApS
Hovedvejen 141
2600 Glostrup

CVR-nr.: 26 07 91 95
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. juni 2001
Hjemstedskommune: Glostrup

Direktion

Carsten Møller
Poul Møller
Torben Møller

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 40
Postboks 160
6900 Skjern
Telefon 96 80 10 00
Telefax 96 80 10 01
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 2012 udviser et overskud på DKK 254.191, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 3.731.261.

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	2012 DKK	2011 DKK	1/7 - 31/12 2010 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		701.491	748.006	282.974
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	0	387.146	571.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		701.491	1.135.152	853.974
Personaleomkostninger		0	0	0
Resultat før finansielle poster		701.491	1.135.152	853.974
Finansielle indtægter		0	3.895	51.155
Finansielle omkostninger		-359.900	-407.650	-159.457
Resultat før skat		341.591	731.397	745.672
Skat af årets resultat	2	-87.400	-182.652	-188.123
Årets resultat		254.191	548.745	557.549

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	144.900	0	144.900
Overført resultat	109.291	548.745	412.649
	254.191	548.745	557.549

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK	2010 DKK
Investeringsejendomme		11.253.993	11.045.875	9.325.000
Materielle anlægsaktiver	3	11.253.993	11.045.875	9.325.000
Anlægsaktiver		11.253.993	11.045.875	9.325.000
Projektejendom		0	0	196.336
Andre tilgodehavender		67.243	26.288	34.347
Selskabsskat		0	0	700
Tilgodehavender		67.243	26.288	231.383
Omsætningsaktiver		67.243	26.288	231.383
Aktiver		11.321.236	11.072.163	9.556.383

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK	2010 DKK
Selskabskapital		187.500	187.500	187.500
Overført resultat		3.398.861	3.289.570	2.740.825
Foreslået udbytte for regnskabsåret		144.900	0	144.900
Egenkapital	4	3.731.261	3.477.070	3.073.225
Hensættelse til udskudt skat	5	488.000	488.000	490.000
Hensatte forpligtelser		488.000	488.000	490.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.959.513	5.159.331	4.562.262
Kreditinstitutter		0	0	94.814
Selskabsskat		0	0	45.123
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.959.513	5.159.331	4.702.199
Gæld til realkreditinstitutter	6	194.694	181.003	137.421
Kreditinstitutter	6	426.356	257.759	506.099
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		383.459	356.165	198.042
Selskabsskat		41.400	169.775	0
Anden gæld		1.096.553	983.060	449.397
Kortfristede gældsforpligtelser		2.142.462	1.947.762	1.290.959
Gældsforpligtelser		7.101.975	7.107.093	5.993.158
Passiver		11.321.236	11.072.163	9.556.383
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7			

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK	1/7 - 31/12 2010 DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver			
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	0	387.146	571.000
	0	387.146	571.000
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	87.400	184.652	45.123
Årets udskudte skat	0	-2.000	143.000
	87.400	182.652	188.123
Skat af årets resultat fordeles således:			
Beregnet 25% skat af årets resultat før skat	85.398	182.849	186.418
Skatteeffekt af:			
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	2.002	-197	1.705
	87.400	182.652	188.123
3 Aktiver der måles til dagsværdi			Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar			9.081.917
Tilgang i årets løb			208.118
Kostpris 31. december			9.290.035
Værdireguleringer 1. januar			1.963.958
Værdireguleringer 31. december			1.963.958
Regnskabsmæssig værdi 31. december			11.253.993

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	187.500	3.289.570	0	3.477.070
Årets resultat	0	109.291	144.900	254.191
Egenkapital 31. december	187.500	3.398.861	144.900	3.731.261

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

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

5 Hensættelse til udskudt skat

	2012	2011	2010
	DKK	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	491.000	491.000	491.000
Låneomkostninger	-3.200	-3.000	-1.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	200	0	0
	488.000	488.000	490.000

6 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:

	2012	2011	2010
	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter			
Efter 5 år	4.069.652	4.373.620	3.906.638
Mellem 1 og 5 år	889.861	785.711	655.624
Langfristet del	4.959.513	5.159.331	4.562.262
Inden for 1 år	194.694	181.003	137.421
	5.154.207	5.340.334	4.699.683

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2012	2011	2010
	DKK	DKK	DKK
Kreditinstitutter			
Mellem 1 og 5 år	0	0	94.814
Langfristet del	0	0	94.814
Inden for 1 år	0	93.565	107.065
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	426.356	164.194	399.034
Kortfristet del	426.356	257.759	506.099
	426.356	257.759	600.913

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.253.993	11.045.875	9.325.000
---	------------	------------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.550, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	8.164.993	7.957.000	7.775.000
---	-----------	-----------	-----------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for 2M Ejendom ApS for 2012 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.

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 2012 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 7,75 - 11,25%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 1,50 - 1,75 % korrigeret for risikotillæg.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

Regnskabspraksis

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.

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.

Regnskabspraksis

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 investerings-ejendomme.

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.