

---

# 2M EJENDOMME ApS

**CVR-nr.: 28697538**

Skovalleen 20  
2880 Bagsværd

Årsrapport  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**18/12/2023**

---

**Niels Mogensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | 2M EJENDOMME ApS<br>Skovalleen 20<br>2880 Bagsværd  |
|                     | CVR-nr.: 28697538<br>Regnskabsår: 01/10/2022 - 30/09/2023   |
| <b>Revisor</b>      | IGM REVISION V/IBEN GREEN MADSEN<br>Hovedvejen 4<br>4000 Roskilde<br>DK Danmark<br>CVR-nr.: 52886252<br>P-enhed: 1008543298 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2022 - 30. september 2023 for 2M EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Bagsværd, den 18/12/2023

### **Direktion**

Niels Mogensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i 2M Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for 2M Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og på grundlag af selskabets beskrevne regnskabspraksis. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principperne vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og den beskrevne regnskabspraksis.

Roskilde, den 18/12/2023

IGM REVISION V/IBEN GREEN MADSEN  
CVR-nr.: 52886252  
Iben Green Madsen, mne6154  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i og udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der er selskabets 19. regnskabsår, udviser overskud på kr. 237.411,- og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 9.414.153,-.

Selskabets ledelse anser ikke årets resultat for tilfredsstillende. Selskabet forventer et overskud det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som efter ledelsens skøn væsentlig vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indgår i bruttofortjenesten efter periodiseringsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, ydelser på leasingkontrakter m.v.

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst, årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceret med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi. Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### **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 samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede selskaber, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

|   | Note | 2022/23<br>kr.   | 2021/22<br>kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>                                |      | <b>1.098.201</b> | <b>784.143</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | 0                | -106.676       |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -407.097         | -407.097       |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                           |      | <b>691.104</b>   | <b>270.370</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       |      | 8.863            | 0              |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   |      | -280.550         | -182.942       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                 |      | <b>419.417</b>   | <b>87.428</b>  |
| Skat af årets resultat  |      | -182.006         | -108.790       |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>237.411</b>   | <b>-21.362</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                  |                |
| Overført resultat   |      | 237.411          | -21.362        |
| <b>I alt</b>  |      | <b>237.411</b>   | <b>-21.362</b> |

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

|                                       | Note | 2022/23           | 2021/22           |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                       |      | kr.               | kr.               |
| Grunde og bygninger                   |      | 21.178.488        | 26.020.792        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <b>21.178.488</b> | <b>26.020.792</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <b>21.178.488</b> | <b>26.020.792</b> |
| Likvide beholdninger                  |      | 1.186.287         | 76.023            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      | <b>1.186.287</b>  | <b>76.023</b>     |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |      | <b>22.364.775</b> | <b>26.096.815</b> |

## Balance 30. september 2023

### Passiver

|   | Note     | 2022/23           | 2021/22           |
|---|----------|-------------------|-------------------|
|   |          | kr.               | kr.               |
| Registreret kapital mv.   |          | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat   |          | 9.289.153         | 9.051.742         |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |          | <b>9.414.153</b>  | <b>9.176.742</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 11.315.141        | 11.674.962        |
| Skyldig selskabsskat  |          | 182.006           | 108.790           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                | <b>2</b> | <b>11.497.147</b> | <b>11.783.752</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 372.070           | 339.938           |
| Skyldig selskabsskat  |          | 108.790           | 98.560            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |          | 972.615           | 4.697.823         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |          | <b>1.453.475</b>  | <b>5.136.321</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |          | <b>12.950.622</b> | <b>16.920.073</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |          | <b>22.364.775</b> | <b>26.096.815</b> |

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

|                              | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> |
|------------------------------|----------------|----------------|
|                              | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Løn og gager                 | 0              | 104.556        |
| Sociale omkostninger         | 0              | 2.120          |
| Øvrige personaleomkostninger | 0              | 0              |
|                              | <b>0</b>       | <b>106.676</b> |

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                | <b>Gæld i alt</b> | <b>Afdrag</b>   | <b>Langfristet</b> | <b>Restgæld</b>   |
|----------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------------|
|                | <b>ultimo</b>     | <b>næste år</b> | <b>andel</b>       | <b>efter 5 år</b> |
|                | <b>kr.</b>        | <b>kr.</b>      | <b>kr.</b>         | <b>kr.</b>        |
| Prioritetsgæld | 11.687.211        | 372.070         | 11.315.141         | 9.542.252         |
|                | <b>11.687.211</b> | <b>372.070</b>  | <b>11.315.141</b>  | <b>9.542.252</b>  |

### 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld er der udstedt pantebreve til Realkredit Danmark, DLR og Nordea Kredit Realkreditaktieselskab.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              | <b>2022/23</b> |
|------------------------------|----------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0              |