



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# M2H Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 11 83 32 33

Lille Frederikslund 1  
2840 Holte

## Årsrapport 2020

(regnskabsperiode 1. januar 2020 - 31. december 2020)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
7. april 2021

---

Martin Høyer-Hansen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for M2H Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 7. april 2021

I direktionen:

---

Martin Høyer-Hansen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til den daglige ledelse i M2H Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for M2H Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper 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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 7. april 2021

**Piaster Revisorerne,**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr.: 25 16 00 37**

Emil Lagstrøm  
statsautoriseret revisor  
mne45851

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	M2H Ejendomsinvest ApS Lille Frederikslund 1 2840 Holte
	CVR-nr.: 11 83 32 33
	Stiftet: 1. september 1987
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Martin Høyer-Hansen
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået af at besidde og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Selskabet har nedskrevet sin ejendom med t.kr. 405.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>174.426</b>	<b>-62.276</b>
Personaleomkostninger	1	-201	-312.087
Af- og nedskrivninger		-475.967	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-301.742</b>	<b>-374.363</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		43.300	25.216
Finansielle indtægter		0	18.664
Finansielle omkostninger		-49.991	-85.786
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-308.433</b>	<b>-416.269</b>
Skat af årets resultat		202.450	4.624
<b>Årets resultat</b>		<b>-105.983</b>	<b>-411.645</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-105.983	-411.645
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-105.983</b>	<b>-411.645</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2020	2019
Investeringsejendomme		10.428.683	10.428.969
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.428.683</b>	<b>10.428.969</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.428.683</b>	<b>10.428.969</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.154.678	1.244.065
Udskudte skatteaktiver		132.000	0
Andre tilgodehavender		0	24.324
Tilgodehavende selskabsskat		56.330	187
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	4.624
Periodeafgrænsningsposter		8.638	9.370
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>1.351.646</b>	<b>1.282.570</b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>10.780</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>71.790</b>	<b>341.506</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.423.436</b>	<b>1.634.856</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>11.852.119</b>	<b>12.063.825</b>



## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2020	2019
Anpartskapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.438.782	5.544.765
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>5.938.782</b>	<b>6.044.765</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2	5.696.336	5.697.714
Deposita	2	135.000	135.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.831.336</b>	<b>5.832.714</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	7.200	19.600
Kreditinstitutter		0	46.484
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	22.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	47.243
Anden gæld		64.801	50.519
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>82.001</b>	<b>186.346</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.913.337</b>	<b>6.019.060</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>11.852.119</b>	<b>12.063.825</b>
Særlige poster	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anpartskapital</b>		
Saldo primo	500.000	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	5.544.765	5.956.410
Årets resultat	-105.983	-411.645
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>5.438.782</u></b>	<b><u>5.544.765</u></b>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	0	400.000
Udbetalt udbytte	0	-400.000
Årets resultat	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>5.938.782</u></b>	<b><u>6.044.765</u></b>

## Noter

	2020	2019
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	299.621
Pensioner	0	6.000
Omkostninger til social sikring	201	6.466
	<b>201</b>	<b>312.087</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	2

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.703.536	7.200	5.696.336	5.666.897
Deposita	135.000	0	135.000	0
	<b>5.838.536</b>	<b>7.200</b>	<b>5.831.336</b>	<b>5.666.897</b>

## 3 Særlige poster

Selskabet har i regnskabsåret nedskrevet selskabets ejendom med t.kr. 405. Nedskrivningen er indregnet i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med M2H Holding ApS, M2H Invest ApS og DDC Ejendomme ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 5.704, er der givet pant på t.kr. 5.727 i en investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 10.429.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 1.450, der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 10.429.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter fakturerede og periodiserede huslejeindtægter.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Anvendt regnskabspraksis

## Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Årets skat, 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Investeringsejendomme	50 år	10%
Grunde	Afskrives ikke	100%

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

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.

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 til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Unoterede kapitalandele måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på

# Anvendt regnskabspraksis

generalforsamlingen.

## **Skyldig skat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# PENNEO

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

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

## Martin Høyer-Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-586053586824

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-04-08 06:07:21Z

NEM ID 

## Martin Høyer-Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-586053586824

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-04-08 06:07:21Z

NEM ID 

## Emil Lagstrøm

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret r...

Serienummer: CVR:25160037-RID:54239865

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-04-08 10:07:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VYTX-3OK00-3LN6N-7SAZB-F4KPA-ANP4H

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>