



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

M2H Ejendomsinvest ApS

Lille Frederikslund 1
2840 Holte

CVR-nr. 11 83 32 33

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. april 2020

Martin Høyer-Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	11
Balance pr. 31. december 2019	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for M2H Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 27. april 2020

Direktion

Martin Høyer-Hansen
direktør

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

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i M2H Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M2H Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 27. april 2020

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

M2H Ejendomsinvest ApS
Lille Frederikslund 1
2840 Holte

CVR-nr.: 11 83 32 33

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Martin Høyer-Hansen, direktør

Revisor

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Esplanaden 7, 2. th.
1263 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i drift af teknisk konsulentvirksomhed i regnskabsåret. Herudover vil selskabets aktivitet fremover alene bestå i at besidde og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 411.645, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 6.044.765.

Selskabet har afhændet sine kapitalandele tilknyttede virksomheder i regnskabsåret 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M2H Ejendomsinvest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	10 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforingelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforingelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforingelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter.

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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttotab		-62.276	-566.091
Personaleomkostninger	1	<u>-312.087</u>	<u>-1.812.521</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-374.363	-2.378.612
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>0</u>	<u>-11.988</u>
Resultat før finansielle poster		-374.363	-2.390.600
Finansielle indtægter	3	43.880	45.917
Finansielle omkostninger		<u>-85.786</u>	<u>-100.006</u>
Resultat før skat		-416.269	-2.444.689
Skat af årets resultat		<u>4.624</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-411.645</u>	<u>-2.444.689</u>
Foreslået udbytte		0	400.000
Ekstraordinært udbytte		0	200.000
Overført resultat		<u>-411.645</u>	<u>-3.044.689</u>
		<u>-411.645</u>	<u>-2.444.689</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> kr.	<u>31.12.2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		10.428.969	8.101.013
Materielle anlægsaktiver	4	<u>10.428.969</u>	<u>8.101.013</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	531.500
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>531.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.428.969</u>	<u>8.632.513</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.244.065	250.661
Andre tilgodehavender		24.324	523.244
Selskabsskat		187	220
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.624	0
Periodeafgrænsningsposter		9.370	0
Tilgodehavender		<u>1.282.570</u>	<u>774.125</u>
Værdipapirer		10.780	12.890
Værdipapirer		<u>10.780</u>	<u>12.890</u>
Likvide beholdninger		<u>341.506</u>	<u>3.371.746</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.634.856</u>	<u>4.158.761</u>
Aktiver i alt		<u>12.063.825</u>	<u>12.791.274</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> kr.	<u>31.12.2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.544.765	5.956.410
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	400.000
Egenkapital	6	<u>6.044.765</u>	<u>6.856.410</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.697.714	5.727.000
Deposita		135.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>5.832.714</u>	<u>5.727.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	19.600	0
Banker		46.484	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.243	35.966
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	107.101
Anden gæld		50.519	64.797
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>186.346</u>	<u>207.864</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.019.060</u>	<u>5.934.864</u>
Passiver i alt		<u>12.063.825</u>	<u>12.791.274</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	299.621	1.800.000
Pensioner	6.000	0
Andre omkostninger til social sikring	6.466	12.521
	312.087	1.812.521
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>11.988</u>
	0	11.988
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	25.216	15.300
Andre finansielle indtægter	18.664	30.617
	43.880	45.917
4 Materielle anlægsaktiver		Investeringsej endomme
Kostpris 1. januar 2019		8.113.404
Tilgang i årets løb		<u>2.327.956</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>10.441.360</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		<u>12.391</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>12.391</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>10.428.969</u>

Noter

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	531.500	531.500
Tilgang i årets løb	600.000	0
Afgang i årets løb	<u>-1.131.500</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>0</u>	<u>531.500</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>0</u>	<u>531.500</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Colony Denmark ApS (Anparterne er afhændet 13. december 2019)	København	0%	0	0

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	5.956.410	400.000	6.856.410
Betalt ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	-411.645	0	-411.645
Egenkapital 31. december 2019	500.000	5.544.765	0	6.044.765

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Foreslået ekstraordinæ rt udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	9.001.099	105.800	0	9.606.899
Betalt ordinært udbytte	0	0	-105.800	0	-105.800
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	-3.044.689	400.000	200.000	-2.444.689
Egenkapital 31. december 2018	500.000	5.956.410	400.000	0	6.856.410

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.727.000	5.717.314	19.600	5.615.000
Deposita	0	135.000	0	135.000
	5.727.000	5.852.314	19.600	5.750.000

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.717, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 10.396.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.450 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet for t.kr. 1.450 er i 3. mands besiddelse i forbindelse med et tidlige lån til 3. mand.