



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**2PM EJENDOMSELSKAB APS**  
**VÆRNEDAMSVEJ 16, 1619 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. februar 2020

---

Peter Damgaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |             |
| Selskabsoplysninger.....   | 3           |
| <b>Erklæringer</b>   |             |
| Ledelsespåtegning.....   | 4           |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5           |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |             |
| Ledelsesberetning.....   | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |             |
| Resultatopgørelse.....   | 7           |
| Balance.....   | 8-9         |
| Noter.....   | 10-11       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-13       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | 2PM Ejendomsselskab ApS<br>Værnedamsvej 16<br>1619 København V   |
|                  | CVR-nr.: 32 47 68 48<br>Stiftet: 8. oktober 2009<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b> | Peter Damgaard   |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V                                 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for 2PM Ejendomsselskab 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2020

Direktion:

---

Peter Damgaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i 2PM Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for 2PM Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32094

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|  | Note | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>10.305</b>  | <b>-10.822</b> |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -49.807        | 0              |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>-39.502</b> | <b>-10.822</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....    | 1    | -59.656        | -3.203         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>-99.158</b> | <b>-14.025</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | 21.815         | 3.086          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>-77.343</b> | <b>-10.939</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Overført resultat.....                 |      | -77.343        | -10.939        |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>-77.343</b> | <b>-10.939</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                  | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.    |
|--|------|------------------|----------------|
| Grunde og bygninger.....                 |      | 2.424.440        | 0              |
| Materielle anlægsaktiver.....            | 3    | 2.424.440        | 0              |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                |      | <b>2.424.440</b> | <b>0</b>       |
| Udskudte skatteaktiver.....              |      | 8.122            | 0              |
| Andre tilgodehavender.....               |      | 1.924            | 14.397         |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag..... |      | 13.693           | 3.086          |
| Tilgodehavender.....                     |      | 23.739           | 17.483         |
| <b>Likvider.....</b>                     |      | <b>155.736</b>   | <b>633.488</b> |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>            |      | <b>179.475</b>   | <b>650.971</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                      |      | <b>2.603.915</b> | <b>650.971</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                    | Note     | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.    |
|---|----------|------------------|----------------|
| Anpartskapital.....                         |          | 125.000          | 125.000        |
| Overført overskud.....                      |          | 374.296          | 451.640        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                     | <b>4</b> | <b>499.296</b>   | <b>576.640</b> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....      |          | 2.008.500        | 0              |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> | <b>5</b> | <b>2.008.500</b> | <b>0</b>       |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....      |          | 61.245           | 64.331         |
| Anden gæld.....                             |          | 34.874           | 10.000         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> |          | <b>96.119</b>    | <b>74.331</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>               |          | <b>2.104.619</b> | <b>74.331</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                        |          | <b>2.603.915</b> | <b>650.971</b> |
| <br>  |          |                  |                |
| Eventualposter mv.                          | 6        |                  |                |
| Medarbejderforhold                          | 7        |                  |                |

## NOTER

|   | 2019<br>kr.              | 2018<br>kr.              | Note                   |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>               |                          |                          |                        |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 58.500                   | 0                        | 1                      |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 1.156                    | 3.203                    |                        |
|   | <b>59.656</b>            | <b>3.203</b>             |                        |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                          |                          |                        |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -13.693                  | -3.086                   | 2                      |
| Regulering af udskudt skat.....                     | -8.122                   | 0                        |                        |
|   | <b>-21.815</b>           | <b>-3.086</b>            |                        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     |                          |                          |                        |
|   |                          | Grunde og bygninger      | 3                      |
| Tilgang.....  |                          | 2.461.360                |                        |
| Kostpris 31. december 2019.....                     |                          | <b>2.461.360</b>         |                        |
| Årets afskrivninger .....                           |                          | 36.920                   |                        |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....        |                          | <b>36.920</b>            |                        |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....        |                          | <b>2.424.440</b>         |                        |
| <b>Egenkapital</b>                                  |                          |                          |                        |
|   | Anpartskapital           | Overført<br>overskud     | I alt                  |
| Egenkapital 1. januar 2019.....                     | 125.000                  | 451.639                  | 576.639                |
| Forslag til resultatdisponering.....                |                          | -77.343                  | -77.343                |
| Egenkapital 31. december 2019.....                  | <b>125.000</b>           | <b>374.296</b>           | <b>499.296</b>         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>              |                          |                          |                        |
|   | 31/12 2019<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år       | Restgæld<br>efter 5 år |
|   | 31/12 2018<br>gæld i alt | Kortfristet<br>del primo |                        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....              | 2.008.500                | 0                        | 0                      |
|   | <b>2.008.500</b>         | <b>0</b>                 | <b>0</b>               |

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PD KBH.HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Medarbejderforhold****7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2PM Ejendomsselskab ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

|                                    | Brugstid | Restværdi |
|------------------------------------|----------|-----------|
| Bygninger.....                     | 50 år    | 0 %       |
| Ombygninger og installationer..... | 20-50 år | 0 %       |

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, 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 anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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