

# M2Bolig ApS

Krystalgade 19 2, 1172 København K  
CVR-nr. 33 36 96 54

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.06.24

Anne Sophie Ulrich  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

M2Bolig ApS  
c/o Anne Sophie Ulrich  
Krystalgade 19 2  
1172 København K  
Danmark

Hjemsted: København  
CVR-nr.: 33 36 96 54  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Anne Sophie Ulrich

---

**Bestyrelse**

---

Anne Sophie Ulrich  
Jesper Frode Nygart

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for M2Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. juni 2024

### **Direktionen**

Anne Sophie Ulrich

### **Bestyrelsen**

Anne Sophie Ulrich

Jesper Frode Nygart

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i M2Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for M2Bolig ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 19. juni 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Skov

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne19689

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive investering i fast ejendom, ejendomsmæglervirksomhed, investering i aktier og anpartar samt dermed beslægtet virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 448.174 mod DKK 822.748 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.769.078.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-420.570</b>	<b>-218.607</b>
1 Personalemkostninger	0	-160.250
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-420.570</b>	<b>-378.857</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	672.187	2.040.830
Andre finansielle indtægter	339.808	61.255
Andre finansielle omkostninger	-16.762	-832.793
<b>Resultat før skat</b>	<b>574.663</b>	<b>890.435</b>
Skat af årets resultat	-126.489	-67.687
<b>Årets resultat</b>	<b>448.174</b>	<b>822.748</b>

#### Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overført resultat	326.174	704.948
<b>I alt</b>	<b>448.174</b>	<b>822.748</b>

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	212.500	0
<b>2 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>212.500</b>	<b>0</b>
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.514.057	1.514.057
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.514.057</b>	<b>1.514.057</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.726.557</b>	<b>1.514.057</b>
Tilgodehavende selskabsskat	23.687	13.469
Andre tilgodehavender	0	1.724.866
Periodeafgrænsningsposter	0	100.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>23.687</b>	<b>1.838.335</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.608.677	3.776.724
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>3.608.677</b>	<b>3.776.724</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>530.888</b>	<b>90.832</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.163.252</b>	<b>5.705.891</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.889.809</b>	<b>7.219.948</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		5.567.078	5.240.904
Forslag til udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.769.078</b>	<b>5.438.704</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.000	35.000
Anden gæld		65.731	1.746.244
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>120.731</b>	<b>1.781.244</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>120.731</b>	<b>1.781.244</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.889.809</b>	<b>7.219.948</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	80.000	5.240.904	117.800	5.438.704
Betalt udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Forslag til resultatdisponering	0	326.174	122.000	448.174
Saldo pr. 31.12.23	80.000	5.567.078	122.000	5.769.078

	2023	2022
	DKK	DKK

### 1. Personalemkostninger

Lønninger	0	150.000
Andre personaleomkostninger	0	10.250
I alt	0	160.250
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

### 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang i året	212.500
Kostpris pr. 31.12.23	212.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	212.500

### 3. Andre værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.01.23	1.514.057
Kostpris pr. 31.12.23	1.514.057
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	1.514.057

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	Unoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.23	3.608.677	1.514.057	5.122.734
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	131.945	672.187	804.132

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for andre kapitalandelees gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 2.038. Andre kapitalandelees gæld til omfattede kreditinstitutter udgør pr. balancedagen t.DKK 4.395.

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har tegnet kapitalandele i et kommanditselskab for i alt t.DKK 8.083. Selskabet har indbetalt t.DKK 818 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 7.265.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i andre kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK. 1.500.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger og administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.