

M2Bolig ApS

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.06.22

Anne Sophie Ulrich
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

M2Bolig ApS
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 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. juni 2022

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 01.01.21 - 31.12.21 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 27. juni 2022

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 anparter samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -1.116.649 mod DKK -3.503.247 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.115.957.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021 DKK	2020 DKK	
	-206.561	-903.652	
1	Personaleomkostninger	-400.000	-21.097
	Resultat før af- og nedskrivninger	-606.561	-924.749
2	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-96.226	1.415.644
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	221.864	-3.906.211
	Andre finansielle indtægter	69.264	0
	Andre finansielle omkostninger	-646.710	-32.748
	Resultat før skat	-1.058.369	-3.448.064
	Skat af årets resultat	-58.280	-55.183
	Årets resultat	-1.116.649	-3.503.247

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-416.005	-14.544.356
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	11.500.000	0
	Overført resultat	-12.200.644	11.041.109
	I alt	-1.116.649	-3.503.247

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	516.226
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.514.057	1.514.057
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.514.057	2.030.283
	Anlægsaktiver i alt	1.514.057	2.030.283
	Tilgodehavende selskabsskat	8.651	6.000
	Andre tilgodehavender	8.194	2.188
	Tilgodehavender i alt	16.845	8.188
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.845.820	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	4.845.820	0
	Likvide beholdninger	9.852.799	15.256.854
	Omsætningsaktiver i alt	14.715.464	15.265.042
	Aktiver i alt	16.229.521	17.295.325

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	416.005
	Overført resultat	4.535.957	16.736.601
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	11.500.000	0
	Egenkapital i alt	16.115.957	17.232.606
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	25.000
	Anden gæld	93.564	37.719
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	113.564	62.719
	Gældsforpligtelser i alt	113.564	62.719
	Passiver i alt	16.229.521	17.295.325

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21					
Saldo pr. 01.01.21	80.000	416.005	16.736.601	0	17.232.606
Forslag til resultatdisponering	0	-416.005	-12.200.644	11.500.000	-1.116.649
Saldo pr. 31.12.21	80.000	0	4.535.957	11.500.000	16.115.957

	2021	2020
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	400.000	20.000
Andre omkostninger til social sikring	0	1.097

I alt	400.000	21.097
-------	---------	--------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	0	1.415.644
Tab ved salg af associerede virksomheder	-96.226	0

I alt	-96.226	1.415.644
-------	---------	-----------

3. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i Andre værdipa- associerede pirer og kapital- virksomheder	
	virksomheder	andele
Kostpris pr. 01.01.21	100.221	1.263.057
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-100.221	0
Kostpris pr. 31.12.21	0	1.263.057
Opskrivninger pr. 01.01.21	416.005	0
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-416.005	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	0	251.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	0	251.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	1.514.057

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede	Unoterede	I alt
	værdipapirer og kapitalandele	værdipapirer og kapitalandele	
Dagsværdi pr. 31.12.21	4.845.820	1.514.057	6.359.877
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-542.144	221.864	-320.280

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 på balancedagen t.DKK 16.857.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har tegnet kapitalandele i et kommanditselskab for i alt t.DKK 6.835. Selskabet har indbetalt t.DKK 1.093 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 5.742.

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 finansiel 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

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 samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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 indreg-

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.