

M2Bolig ApS

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.06.21

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 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 10. juni 2021

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 01.01.20 - 31.12.20 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 FSR – danske revisors etiske 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 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 10. juni 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Joan Christensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32741

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 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK -3.503.247 mod DKK 6.261.012 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 17.232.606.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | | 2020 DKK | 2019 DKK |
|------|--|-------------------|------------------|
| | Bruttotab | -903.652 | -74.282 |
| 1 | Personaleomkostninger | -21.097 | -50.000 |
| | Resultat før af- og nedskrivninger | -924.749 | -124.282 |
| 2 | Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 1.415.644 | 5.242.288 |
| | Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | -3.906.211 | 1.217.625 |
| | Andre finansielle indtægter | 0 | 459 |
| | Andre finansielle omkostninger | -32.748 | -345 |
| | Resultat før skat | -3.448.064 | 6.335.745 |
| | Skat af årets resultat | -55.183 | -74.733 |
| | Årets resultat | -3.503.247 | 6.261.012 |

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|-------------------|------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | -14.544.356 | 5.242.288 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 110.600 |
| Overført resultat | 11.041.109 | 908.124 |
| I alt | -3.503.247 | 6.261.012 |

| AKTIVER | | 31.12.20 | 31.12.19 |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Kapitalandele i associerede virksomheder | 516.226 | 15.060.582 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 1.514.057 | 5.420.268 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 332.800 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 2.030.283 | 20.813.650 |
| | Anlægsaktiver i alt | 2.030.283 | 20.813.650 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 6.000 | 6.000 |
| | Andre tilgodehavender | 2.188 | 10.031 |
| | Tilgodehavender i alt | 8.188 | 16.031 |
| | Likvide beholdninger | 15.256.854 | 71.076 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 15.265.042 | 87.107 |
| | Aktiver i alt | 17.295.325 | 20.900.757 |

| PASSIVER | | 31.12.20 | 31.12.19 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 80.000 | 80.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 416.005 | 14.960.361 |
| | Overført resultat | 16.736.601 | 5.695.492 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 110.600 |
| | Egenkapital i alt | 17.232.606 | 20.846.453 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0 | 400 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 25.000 | 15.000 |
| | Anden gæld | 37.719 | 38.904 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 62.719 | 54.304 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 62.719 | 54.304 |
| | Passiver i alt | 17.295.325 | 20.900.757 |

- 3 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Eventualforpligtelser
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabs- året |
|---|----------------------|--|----------------------|--|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.20 | 80.000 | 14.960.361 | 5.695.492 | 110.600 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -110.600 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -14.544.356 | 11.041.109 | 0 |
| Saldo pr. 31.12.20 | 80.000 | 416.005 | 16.736.601 | 0 |

| | 2020 DKK | 2019 DKK |
|--|-------------|-------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 20.000 | 50.000 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.097 | 0 |
| I alt | 21.097 | 50.000 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1 | 0 |

2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Resultatandele fra associerede virksomheder | 1.415.644 | 5.242.288 |
| I alt | 1.415.644 | 5.242.288 |

3. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Unoterede værdipapirer og kapitalandele | I alt |
|---|---|------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.20 | 1.514.057 | 1.514.057 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -3.906.211 | -3.906.211 |

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter andele i K/S'er. Dagsværdien for K/S'er er fastsat til den forholdsmæssige andel af egenkapitalen i de pågældende K/S'er,

4. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for andre kapitalandeleles gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 2.038. Andre kapitalandeleles gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 17.806.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har tegnet kapitalandele i et kommanditselskab for i alt t.DKK 6.835. Selskabet har indbetalt t.DKK 1.317 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 5.518.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

6. 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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

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 m.v.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelenes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

Investeringsejendomme:

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 måles til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Investeringsejendomme afskrives ikke. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Nettoposkrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning 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 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 an-

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

vendelse 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.