

**M2Bolig K/S Invest ApS  
c/o M2BOLIG ApS, Ragnagade 7  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 34 70 68 40**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

Den 31. maj 2016

Dirigent

Anne Sophie Ulrich



## Selskabsoplysninger

### Selskab

M2Bolig K/S Invest ApS  
c/o M2BOLIG ApS, Ragnagade 7  
2100 København Ø  
CVR-nr.: 34 70 68 40  
Hjemstedskommune: København

### Direktion

Anne Sophie Ulrich

### Revision

Advisor-Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Lyngbyvejen 14-16, 2 Sal  
2100 København Ø

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for M2Bolig K/S Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt, og vil på den kommende ordinære generalforsamling foreslå fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 31. maj 2016

Direktion

Anne Sophie Ulrich



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i M2Bolig K/S Invest ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for M2Bolig K/S Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrige reguleringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København Ø, den 31. maj 2016

Advisor-Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab



Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 2.607.536 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.688.733 og en egenkapital på kr. 2.996.262.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016 er positiv.

Selskabet vil i 2016 fusionere med moderselskabet M2Bolig ApS

### **Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2015**

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

### **Hændelser efter regnskabsårets udløb:**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for M2Bolig K/S Invest ApS for 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingsomkostninger mv.

### Resultatandele i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Selskabets andel af årets resultat af kommanditistandelen er resultatført over resultatopgørelsen. Endvidere er selskabets beholdning reguleret i overensstemmelse hermed samt kursreguleret primo regnskabsåret. Kommanditistandelene er optaget til dagsværdi.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån, udbytter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomhederne er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.



## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheders netto-aktiver på salgstidspunktet inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

Kommanditistandele måles til den forholdsmæssige andel af kommanditistselskabets indre værdi, idet der kursreguleres primo regnskabsåret. Kommanditistandelene er optaget til indre værdi.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**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 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,00%.

**Gældsforpligtelser**

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

**Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, forpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller forpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse for 2015

Note	2015 kr.	2014 kr.
Eksterne omkostninger	500	-8.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>500</b>	<b>-8.000</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>500</b>	<b>-8.000</b>
2 Indtægter af associeret virksomhed	2.930.829	708.104
3 Andre finansielle indtægter	0	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-9.565	0
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>2.921.764</b>	<b>700.104</b>
4 Skat af ordinært resultat	-314.228	-193.091
<b>Årets resultat</b>	<b>2.607.536</b>	<b>507.013</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	2.607.536	507.013
	<b>2.607.536</b>	<b>507.013</b>

**Balance pr. 31. december 2015**

<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.660.876	770.504
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3.660.876</b>	<b>770.504</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>3.660.876</b>	<b>770.504</b>
Likvide beholdninger	27.857	15.600
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>27.857</b>	<b>15.600</b>
<b>Aktiver</b>	<b>3.688.733</b>	<b>786.104</b>

**Balance pr. 31. december 2015**

Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.916.262	308.726
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
<b>6 Egenkapital</b>	<b>2.996.262</b>	<b>388.726</b>
Hensættelse til udskudt skat	452.258	138.030
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>452.258</b>	<b>138.030</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.750	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	236.463	251.348
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>240.213</b>	<b>259.348</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>240.213</b>	<b>259.348</b>
<b>Passiver</b>	<b>3.688.733</b>	<b>786.104</b>
	<b>Note</b>	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	Ingen	
Eventualposter mv.	7	

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

2015  
kr.

2014  
kr.

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret

### 2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Andel af resultat efter skat	2.930.829	708.104
Ændring af ureal. intern fortjeneste på varebeholdninger	0	0
Afskrivning på goodwill	0	0
I alt	<u>2.930.829</u>	<u>708.104</u>

### 3 Finansielle poster

Andre finansielle indtægter	0	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	0
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-9.565	0
I alt	<u>-9.565</u>	<u>0</u>

### 4 Skat af ordinært resultat

Skat af årets resultat	0	0
Refunderet skat moderselskab	0	-55.061
Årets regulering af udskudt skat	314.228	-138.030
I alt	<u>314.228</u>	<u>-193.091</u>

#### Udskudt skat

Udskudt skat hviler på følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	3.300.692	2.200.461
Skattemæssige underskud	-1.244.975	-1.573.051
I alt	<u>2.055.717</u>	<u>627.410</u>
Hensættelse til udskudt skat, 22%	<u>452.258</u>	<u>138.030</u>

## 5 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris 1. januar 2015	0
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>0</b>
Nettoopskrivninger 1. januar 2015	770.504
Andel i årets resultat	2.930.212
Indskud	-40.457
Øvrige værdireguleringer	617
<b>Nettoopskrivninger 31. december 2015</b>	<b>3.660.876</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>3.660.876</b>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2015	770.504
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0

	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Regnskabs- mæssig værdi
K/S Valimotie	16.903.304	1.869.004	8,57 %	1.448.613
K/S Kurt-Schumacher-Damm	21.069.172	26.381.316	10,50 %	2.212.263

K/S Valimotie har hjemsted i Lyngby Taarbæk Kommune.

K/S Kurt Schumacher Damm har hjemsted i Københavns Kommune.



## 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	308.726	0	388.726
Udloddet ordinært udbytte for 2015				
Overført resultat	-	2.607.536	0	2.607.536
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2015</b>	<b>80.000</b>	<b>2.916.262</b>	<b>0</b>	<b>2.996.262</b>

## 7 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab M2 Bolig ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

Selskabet hæfter ved sin deltagelse i K/S Valimoti med sin andel af den ikke indbetalte del af stamkapitalen. Dette beløb kan maksimalt udgøre t.kr. 600.

Selskabet har ved sin deltagelse i K/S Kurt Schumacher Damm påtaget sig en resthæftelse på t.kr. 1.476. Selskabet har som selvskyldnerkautionist stillet kaution for K/S Kurt Schumacher Damm's gæld til bankforbindelse svarende til 125 % af den forholdsmæssige andel af den til enhver tid værende restgæld på bankengagementet. Kautionen kan højst andrage t.kr. 1.108 plus renter m.v. heraf.