



## 2MO Ejendomme ApS

Hejsager Strandvej 177  
6100 Haderslev  
CVR-nr. 40138242

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.07.2024

---

**Michael Orbesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

2MO Ejendomme ApS  
Hejsager Strandvej 177  
6100 Haderslev  
Danmark

CVR-nr.: 40138242  
Stiftelsesdato: 03.01.2019  
Hjemsted: Haderslev  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Michael Orbesen, direktør  
Mette Orbesen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for 2MO Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 08.07.2024

## Direktion

**Michael Orbesen**  
direktør

**Mette Orbesen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i 2MO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 2MO Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 08.07.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Michael Vakker Maass**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32772

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udlejning af ejendomme samt al hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 137 t.kr. mod et overskud på 19 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på 1.114 t.kr.

Det er virksomhedens 5. regnskabsår og virksomheden er stadig i en opstartsfasen. Ledelsen anser på baggrund heraf årets resultat for værende som forventet og tilfredsstillende under disse forudsætninger.

Virksomheden har tabt mere end halvdelen af den tegnede kapital. Det er ledelsens forventning, at kapitalen vil blive reetableret ved virksomhedens egen drift i de kommende år.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.432.480</b>	<b>1.321.348</b>
Personaleomkostninger	1	(147)	(456.072)
Af- og nedskrivninger	2	(630.861)	(666.436)
Andre driftsomkostninger		0	(4.766)
<b>Driftsresultat</b>		<b>801.472</b>	<b>194.074</b>
Andre finansielle indtægter	3	388	455.825
Andre finansielle omkostninger	4	(978.789)	(499.755)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(176.929)</b>	<b>150.144</b>
Skat af årets resultat	5	(45.141)	(130.851)
<b>Årets resultat</b>		<b>(222.070)</b>	<b>19.293</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(222.070)	19.293
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(222.070)</b>	<b>19.293</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		23.824.616	28.205.028
Produktionsanlæg og maskiner		153.263	220.433
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>23.977.879</b>	<b>28.425.461</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.977.879</b>	<b>28.425.461</b>
Periodeafgrænsningsposter		29.749	15.578
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.749</b>	<b>15.578</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>778.938</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>808.687</b>	<b>15.578</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.786.566</b>	<b>28.441.039</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(1.248.698)	(1.026.628)
<b>Egenkapital</b>		<b>(1.198.698)</b>	<b>(976.628)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.949.869	15.393.479
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>12.949.869</b>	<b>15.393.479</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	301.384	367.143
Bankgæld		0	136.120
Deposita		469.876	536.475
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.757	54.676
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	12.771.771
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		12.162.879	0
Skyldig skat		45.141	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	130.851
Anden gæld		255	966
Periodeafgrænsningsposter		17.103	26.186
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.035.395</b>	<b>14.024.188</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.985.264</b>	<b>29.417.667</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.786.566</b>	<b>28.441.039</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(1.026.628)	(976.628)
Årets resultat	0	(222.070)	(222.070)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(1.248.698)</b>	<b>(1.198.698)</b>

Virksomheden har tabt mere end halvdelen af den tegnede kapital. Det er ledelsens forventning, at kapitalen vil blive retableret ved virksomhedens egen drift i de kommende år.

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	0	451.053
Andre omkostninger til social sikring	147	5.019
	<b>147</b>	<b>456.072</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>1</b>

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

## 2 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	630.861	666.436
	<b>630.861</b>	<b>666.436</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	388	0
Øvrige finansielle indtægter	0	455.825
	<b>388</b>	<b>455.825</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	465.927	164.414
Øvrige finansielle omkostninger	512.862	335.341
	<b>978.789</b>	<b>499.755</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	45.141	130.851
	<b>45.141</b>	<b>130.851</b>

## 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	30.063.812	273.036
Tilgange	114.492	0
Afgange	(4.112.033)	(44.710)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.066.271</b>	<b>228.326</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.858.784)	(52.603)
Årets afskrivninger	(603.557)	(27.304)
Tilbageførsel ved afgang	220.686	4.844
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.241.655)</b>	<b>(75.063)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.824.616</b>	<b>153.263</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	301.384	367.143	12.949.869	11.593.408
	<b>301.384</b>	<b>367.143</b>	<b>12.949.869</b>	<b>11.593.408</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har i indkomståret deltaget i to sambeskatningskredse:

Første periode omfattende perioden 01.01.2023-29.01.2023 har selskabet indgået i en dansk sambeskatning med MICH HOLDING ApS som administrationsselskab.

Anden periode omfattende 30.01.2023-31.01.2023 har selskabet indgået i en dansk sambeskatning med Mich Intern ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 13.500 t.kr., er der givet pant for 14.706 t.kr. i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 21.997 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette antages at være tilfældet når indbetalingen er modtaget eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme,

der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld til realkreditinstitut, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

#### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.