

2MO Ejendomme ApS

Ladegårdvej 57, 6100 Haderslev

CVR-nr. 40 13 82 42

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2021

Dirigent:

.....
Michael Orbesen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2MO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 28. juni 2021
Direktion:

.....
Michael Orbesen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i 2MO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 2MO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 28. juni 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Vakker Maass
statsaut. revisor
mne32772

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	2MO Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Ladegårdvej 57, 6100 Haderslev
CVR-nr.	40 13 82 42
Stiftet	3. januar 2019
Hjemstedskommune	Haderslev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Michael Orbesen, direktør

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og salg af ejendomme, udlejning af ejendomme samt al hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 55 t.kr. mod et underskud på 651 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på 654 t.kr.

Det er virksomhedens andet regnskabsår, hvorfor indtægterne ikke helt er på niveau med forventningerne til et normalt år. 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 reableret ved virksomhedens egen drift i de kommende år.

Forventet udvikling

I 2021 forventes virksomheden at få et positivt resultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	1.116	133
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-493	-238
	Resultat før finansielle poster	623	-105
2	Finansielle omkostninger	-668	-546
	Resultat før skat	-45	-651
	Skat af årets resultat	-10	0
	Årets resultat	-55	-651
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-55	-651
		-55	-651

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	24.818	12.371
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	185	67
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	2.270	6.536
		<u>27.273</u>	<u>18.974</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.273</u>	<u>18.974</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	1.241	915
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.241</u>	<u>915</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>28.514</u></u>	<u><u>19.889</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50	50
	Overført resultat	-704	-649
	Egenkapital i alt	-654	-599
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	16.279	5.159
		16.279	5.159
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	776	209
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	215	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.467	14.918
	Skyldig selskabsskat	10	0
	Deposita	396	182
	Anden gæld	0	20
	Periodeafgrænsningsposter	25	0
		12.889	15.329
	Gældsforpligtelser i alt	29.168	20.488
	PASSIVER I ALT	28.514	19.889

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50	-649	-599
Overført via resultatdisponering	0	-55	-55
Egenkapital 31. december 2020	50	-704	-654

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2MO Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2020 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Resultatopgørelsen

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.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og modervirksomheden er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

t.kr.	2020	2019
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	549	315
Andre finansielle omkostninger	119	231
	<u>668</u>	<u>546</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2020	12.606	70	6.536	19.212
Tilgange	14.000	134	2.270	16.404
Afgange	-1.116	-5	-6.536	-7.657
Kostpris 31. december 2020	25.490	199	2.270	27.959
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2020	235	3	0	238
Afskrivninger	481	12	0	493
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-44	-1	0	-45
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	672	14	0	686
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	24.818	185	2.270	27.273
Afskrives over	30 år	10 år		

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 12.684 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden Mich Holding ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.343 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 24.818 tkr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Orbesen

Direktion

På vegne af: 2MO Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-380642188024

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-28 10:18:52Z

NEM ID 

Michael Orbesen

Dirigent

På vegne af: 2MO Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-380642188024

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-28 10:18:52Z

NEM ID 

Michael Vakker Maass

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267450132504

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-06-28 10:32:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 04B2V-0PTCO-EJ1Y-XMJCO-6UX8F-2LDPO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>