

2MO Ejendomme ApS

Hejsager Strandvej 177, 6100 Haderslev

CVR-nr. 40 13 82 42

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2023

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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 1. juni 2023
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 2022 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 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 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, som 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 1. juni 2023
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	Hejsager Strandvej 177, 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 udlejning af ejendomme samt al hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 19.293 kr. mod et underskud på 341.690 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på 976.628 kr.

Det er virksomhedens 4. regnskabsår og virksomheden er stadig i en opstartsfase. 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.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	1.321.348	1.432.730
2	Personaleomkostninger	-456.072	-497.779
4	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-666.436	-682.108
	Andre driftsomkostninger	-4.766	0
	Resultat før finansielle poster	194.074	252.843
	Finansielle indtægter	455.825	0
3	Finansielle omkostninger	-499.755	-509.860
	Resultat før skat	150.144	-257.017
	Skat af årets resultat	-130.851	-84.673
	Årets resultat	19.293	-341.690
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	19.293	-341.690
		19.293	-341.690

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	28.205.028	29.286.452
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	220.433	166.555
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	1.179.623
		<u>28.425.461</u>	<u>30.632.630</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.425.461</u>	<u>30.632.630</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	6.141
	Periodeafgrænsningsposter	15.578	0
		<u>15.578</u>	<u>6.141</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>479.547</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.578</u>	<u>485.688</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>28.441.039</u></u>	<u><u>31.118.318</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-1.026.628	-1.045.921
	Egenkapital i alt	-976.628	-995.921
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	15.393.479	17.550.591
		15.393.479	17.550.591
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	367.143	896.290
	Gæld til banker	136.120	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.670	211.200
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.771.771	12.838.955
	Skyldig sambeskatningsbidrag	130.851	84.673
	Deposita	536.475	456.530
	Anden gæld	966	34.803
	Periodeafgrænsningsposter	26.186	41.197
		14.024.182	14.563.648
	Gældsforpligtelser i alt	29.417.661	32.114.239
	PASSIVER I ALT	28.441.033	31.118.318

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-704.231	-654.231
Overført via resultatdisponering	0	-341.690	-341.690
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-1.045.921	-995.921
Overført via resultatdisponering	0	19.293	19.293
Egenkapital 31. december 2022	50.000	-1.026.628	-976.628

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2MO Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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)

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

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 administrationsselskabet.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Foreslået udbytte

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amoriseret 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.

kr.	2022	2021
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	451.053	493.959
Andre omkostninger til social sikring	5.019	3.820
	<u>456.072</u>	<u>497.779</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	325.715	364.061
Andre finansielle omkostninger	174.040	145.799
	<u>499.755</u>	<u>509.860</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2022	30.622.302	199.225	1.179.623	32.001.150
Tilgange	2.750.943	79.310	753.691	3.583.944
Afgange	-3.309.433	-5.499	-1.933.314	-5.248.246
Kostpris 31. december 2022	30.063.812	273.036	0	30.336.848
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2022	1.335.850	32.670	0	1.368.520
Afskrivninger	645.770	20.666	0	666.436
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-122.836	-733	0	-123.569
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	1.858.784	52.603	0	1.911.387
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	28.205.028	220.433	0	28.425.461
Afskrives over	30 år	10 år		

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 13.895 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 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.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 15.761 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 28.205 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: b616f7e5-7e80-4204-a8eb-1a812b1fe5d4

IP: 185.5.xxx.xxx

2023-06-01 11:27:37 UTC



Michael Orbesen

Dirigent

På vegne af: 2MO Ejendomme ApS

Serienummer: b616f7e5-7e80-4204-a8eb-1a812b1fe5d4

IP: 185.5.xxx.xxx

2023-06-01 11:27:37 UTC



Michael Vakker Maass

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267450132504

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-06-01 12:56:15 UTC



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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>