

# 2MO Ejendomme ApS

Ladegårdvej 57, 6100 Haderslev

CVR-nr. 40 13 82 42

## Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2022

Dirigent:

.....  
Michael Orbesen

## Indhold

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning  | 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 |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2MO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 4. juli 2022  
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 2021 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.

Haderslev, den 4. juli 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Mortensen  
statsaut. revisor  
mne32743

## 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 2021 udviser et underskud på 341.690 kr. mod et underskud på 55.348 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på 995.921 kr.

Det er virksomhedens tredje 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 retableret ved virksomhedens egen drift i de kommende år.

#### Forventet udvikling

I 2022 forventes virksomheden at få et positivt resultat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.   | 2021            | 2020           |
|------|---|-----------------|----------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | 1.432.734       | 1.115.635      |
| 2    | Personaleomkostninger                             | -497.779        | 0              |
|      | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -682.108        | -492.933       |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>            | 252.847         | 622.702        |
| 3    | Finansielle omkostninger                          | -509.864        | -667.644       |
|      | <b>Resultat før skat</b>                          | -257.017        | -44.942        |
|      | Skat af årets resultat                            | -84.673         | -10.406        |
|      | <b>Årets resultat</b>                             | <b>-341.690</b> | <b>-55.348</b> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                 |                |
|      | Overført resultat                                 | -341.690        | -55.348        |
|      |   | <b>-341.690</b> | <b>-55.348</b> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                                      | 2021              | 2020              |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                           |                   |                   |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                     |                   |                   |
| 4    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>          |                   |                   |
|      | Grunde og bygninger                      | 29.286.452        | 24.816.668        |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar  | 166.555           | 185.740           |
|      | Materielle anlægsaktiver under udførelse | 1.179.623         | 2.269.855         |
|      |  | <u>30.632.630</u> | <u>27.272.263</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>               | <u>30.632.630</u> | <u>27.272.263</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                 |                   |                   |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                   |                   |                   |
|      | Andre tilgodehavender                    | 6.141             | 0                 |
|      |  | <u>6.141</u>      | <u>0</u>          |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>              | 479.547           | 1.240.638         |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>           | <u>485.688</u>    | <u>1.240.638</u>  |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                     | <u>31.118.318</u> | <u>28.512.901</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.  | 2021              | 2020              |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                   |                   |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                   |                   |
|      | Anpartskapital                                     | 50.000            | 50.000            |
|      | Overført resultat                                  | -1.045.921        | -704.231          |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>-995.921</b>   | <b>-654.231</b>   |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                   |                   |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 17.550.591        | 16.279.498        |
|      |  | <u>17.550.591</u> | <u>16.279.498</u> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
| 5    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 896.290           | 776.455           |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 211.200           | 213.253           |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 12.838.955        | 11.466.988        |
|      | Skyldig sambeskatningsbidrag                       | 84.673            | 10.406            |
|      | Deposita   | 456.530           | 395.768           |
|      | Anden gæld   | 34.803            | 0                 |
|      | Periodeafgrænsningsposter                          | 41.197            | 24.764            |
|      |  | <u>14.563.648</u> | <u>12.887.634</u> |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>32.114.239</b> | <b>29.167.132</b> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <b>31.118.318</b> | <b>28.512.901</b> |

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                              | <u>Anpartskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>    |
|----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021       | 50.000                | -704.231                 | -654.231        |
| Overført via resultatdisponering | 0                     | -341.690                 | -341.690        |
| Egenkapital 31. december 2021    | <u>50.000</u>         | <u>-1.045.921</u>        | <u>-995.921</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2MO Ejendomme ApS for 2021 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 2021 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 (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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 |

### 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 administratonselskabet.

### 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 gældsmetode 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 nettorealisationseværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

| kr.  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                 |                |                |
| Lønninger                                      | 493.959        | 0              |
| Andre omkostninger til social sikring          | 3.820          | 0              |
|  | <u>497.779</u> | <u>0</u>       |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede      | <u>1</u>       | <u>0</u>       |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>              |                |                |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 364.061        | 548.836        |
| Andre finansielle omkostninger                 | 145.803        | 118.808        |
|  | <u>509.864</u> | <u>667.644</u> |

## 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 2021      | 25.489.595          | 199.225                                 | 2.269.855                                | 27.958.675        |
| Tilgange                     | 5.132.707           | 0                                       | 1.179.623                                | 6.312.330         |
| Afgange                      | 0                   | 0                                       | -2.269.855                               | -2.269.855        |
| Kostpris 31. december 2021   | 30.622.302          | 199.225                                 | 1.179.623                                | 32.001.150        |
| Af- og nedskrivninger        |                     |   |  |                   |
| 1. januar 2021               | 672.927             | 13.485                                  | 0  | 686.412           |
| Afskrivninger                | 662.923             | 19.185                                  | 0  | 682.108           |
| Af- og nedskrivninger        |                     |   |  |                   |
| 31. december 2021            | 1.335.850           | 32.670                                  | 0  | 1.368.520         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b> |                     |   |  |                   |
| <b>31. december 2021</b>     | <b>29.286.452</b>   | <b>166.555</b>                          | <b>1.179.623</b>                         | <b>30.632.630</b> |
| Afskrives over               | 30 år               | 10 år                                   |  |                   |

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 12.211 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 18.748 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 29.286 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

2022-07-04 16:51:20 UTC



## Michael Orbesen

### Dirigent

På vegne af: 2MO Ejendomme ApS

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

IP: 185.5.xxx.xxx

2022-07-04 16:51:20 UTC



## Lars G. Mortensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:74958403

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-07-04 16:52:45 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 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>