

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**2MM ApS**

**Krogagre 86  
8240 Risskov**

**ÅRSRAPPORT  
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26/6 2024

---

Bjarne Broe Møller  
dirigent

Medlem af:

**CVR-nr. 41 84 46 47**

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for 2MM ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Risskov, den 26/6 2024

### Direktion

Janne Abild Mikkelsen

Bjarne Broe Møller

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

2MM ApS  
Krogagre 86  
8240 Risskov

CVR-nr: 41 84 46 47  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Janne Abild Mikkelsen  
Bjarne Broe Møller

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje ejendomme, investering i værdipapirer samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 58.214, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 21.385.119 og en egenkapital på kr. 7.634.365.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for 2MM ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, og administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>808.521</b>	<b>844.769</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>808.521</b>	<b>844.769</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	-11.764
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>508.521</b>	<b>833.005</b>
Andre finansielle indtægter	3.768	2.209.800
Andre finansielle omkostninger	-437.428	-331.276
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>74.861</b>	<b>2.711.529</b>
Skat af årets resultat	-16.647	-596.722
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>58.214</b>	<b>2.114.807</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	58.214	2.114.807
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>58.214</b>	<b>2.114.807</b>

## Balance 31. december

### AKTIVER

Note	2023	2022
1 Investeringsejendomme	21.276.767	21.550.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>21.276.767</b>	<b>21.550.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>21.276.767</b>	<b>21.550.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.541
Andre tilgodehavender	4.823	1
Periodeafgrænsningsposter	15.182	19.618
<b>Tilgodehavender</b>	<b>20.005</b>	<b>21.160</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>88.347</b>	<b>17.990</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>108.352</b>	<b>39.150</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>21.385.119</b>	<b>21.589.150</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	7.534.365	7.476.151
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>7.634.365</b>	<b>7.576.151</b>
Hensættelse til udskudt skat	132.694	194.281
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>132.694</b>	<b>194.281</b>
Prioritetsgæld	12.713.270	12.820.386
Modtagne forudbetalinger fra kunder	37.749	59.847
Deposita	328.412	257.567
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	379.677	517.632
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.459.108</b>	<b>13.655.432</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	107.509	107.501
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.150	19.079
Selskabsskat	234	4.606
Anden gæld	16.959	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	32.100	32.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>158.952</b>	<b>163.286</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>13.618.060</b>	<b>13.818.718</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>21.385.119</b>	<b>21.589.150</b>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital primo	100.000	100.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Overført resultat, primo	7.476.151	5.361.344
Årets resultat	58.214	2.114.807
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>7.534.365</b>	<b>7.476.151</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>7.634.365</b>	<b>7.576.151</b>

## Noter

	Investerings- ejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2023	20.735.505
Årets tilgang	26.767
Afgang	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>20.762.272</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	814.495
Opskrivninger	-300.000
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>514.495</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>21.276.767</b>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommenes drift på henholdsvis 321 tkr og 611 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 4,00% og 4,75%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 8.200 tkr. og 13.076 tkr.

<b>Følsomhed ved ændring i afkastkrav</b>	<b>-0,25%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,25%</b>
Afkastprocent	3,75	4,00	4,25
Dagsværdi	8.560	tkr. 8.200	tkr. 7.559
Ændring i dagsværdi	tkr. 320		tkr. -641

## Noter

		Basis	Investerings- ejendomme
<b>Følsomhed ved ændring i afkastkrav</b>	<b>-0,25%</b>		<b>0,25%</b>
Afkastprocent	4,5	4,75	5,00
Dagsværdi	13.793	tkr. 13.076	tkr. 12.431
Ændring i dagsværdi	tkr. 717		tkr. -645

Oplysninger om ejendommene:

### Ejendom Aarhus N

- Ejendommen er 100% udlejet.
- Ejendommen indeholder 4 lejemål.
- Ejendommen er 242 m<sup>2</sup>
- Ejendommen er værdiansat til 33.800 kr./m<sup>2</sup>.

### Ejendom Herning

- Ejendommen er 100% udlejet.
- Ejendommen indeholder 7 lejemål og udmatikuleret i ejerlejligheder.
- Ejendommen er 787 m<sup>2</sup>
- Ejendommen er værdiansat til 16.615 kr./m<sup>2</sup>.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	12.927.885	12.820.779	107.509	12.422.333
Modtagne forudbetalinger fra kunder	59.846	37.749	0	37.749
Deposita	257.567	328.412	0	328.412
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	517.633	379.677	0	0
	<b>13.762.931</b>	<b>13.566.617</b>	<b>107.509</b>	<b>12.788.494</b>

### 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 Værdi ultimo indregnet i balancen

Ejendomme		21.276.767	21.550.000
		<b>21.276.767</b>	<b>21.550.000</b>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>			
Ejendomme		300.000	11.764
		<b>300.000</b>	<b>11.764</b>

## Noter

2023

2022

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld hos Nykredit Realkredit A/S tkr. 12.821, er sikret ved realkreditpantebreve på i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af ejendommen pr. 31. december 2023 udgør tkr. 21.277.

# 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.”

## Janne Abild Mikkelsen

Direktør

På vegne af: 2MM ApS

Serienummer: 0d4633fe-a794-4f9b-974c-fa739e2a64a6

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-06-26 09:40:45 UTC



## Bjarne Broe Møller

Direktør

På vegne af: 2MM ApS

Serienummer: fa61b4e1-fd79-442a-8972-0adb0fa82ad7

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-26 09:54:12 UTC



## Bjarne Broe Møller

Dirigent

På vegne af: 2MM ApS

Serienummer: fa61b4e1-fd79-442a-8972-0adb0fa82ad7

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-26 09:55:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: BXBUE-80F7V-HT5CI-G7N4L-B0ZLB-N877Q

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