

2MM ApS

**Krogagre 86
8240 Risskov**

**ÅRSRAPPORT
2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28/6 2022

Janne Mikkelsen
dirigent

CVR-nr. 41 84 46 47

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 12. november 2020 - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 12. november 2020 - 31. december 2021 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.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 12. november 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 28/6 2022

Direktion

Janne Abild Mikkelsen

Bjarne Broe Møller

Selskabsoplysninger

Selskabet

2MM ApS
Krogagre 86
8240 Risskov

CVR-nr: 41 84 46 47
Regnskabsår: 12. november - 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 12. november 2020 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 711.344, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 21.420.223 og en egenkapital på kr. 5.461.344.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning anskaffet yderligere en ejendom. Deponering af anskaffelsessum og lånehjemtagelse er indregnet i dette regnskabsår. Derudover er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for 2MM ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

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

Investeringsjendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

Forudbetaling for investeringsejendomme indregnes til kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

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

12. november - 31. december

Note	2020/21
BRUTTORESULTAT	156.326
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	156.326
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	826.258
DRIFTSRESULTAT	982.584
Andre finansielle omkostninger	-68.653
RESULTAT FØR SKAT	913.931
Skat af årets resultat	-202.587
ÅRETS RESULTAT	711.344
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	711.344
DISPONERET I ALT	711.344

Balance 31. december

AKTIVER

Note	2021
2 Investeringsejendomme	8.500.000
2 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	12.833.575
Materielle anlægsaktiver	21.333.575
ANLÆGSAKTIVER	21.333.575
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	439
Andre tilgodehavender	2.839
Tilgodehavender	3.278
Likvide beholdninger	83.370
OMSÆTNINGSAKTIVER	86.648
AKTIVER	21.420.223

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2021
Virksomhedskapital	100.000
Overført resultat	5.361.344
EGENKAPITAL	5.461.344
Hensættelse til udskudt skat	187.165
HENSATTE FORPLIGTELSER	187.165
Prioritetsgæld	15.053.992
Modtagne forudbetalinger fra kunder	37.450
Deposita	67.350
3 Langfristede gældsforpligtelser	15.158.792
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	108.042
Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.518
Selskabsskat	15.422
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	414.940
Kortfristede gældsforpligtelser	612.922
GÆLDSFORPLIGTELSER	15.771.714
PASSIVER	21.420.223
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Egenkapitalopgørelse

	2021
Virksomhedskapital primo	100.000
Virksomhedskapital ultimo	100.000
Overført til frie reserver	-4.650.000
Årets overkurs ved emission	4.650.000
Overkurs ved emission ultimo	0
Årets resultat	711.344
Overført fra overkurs ved emission	4.650.000
Overført resultat ultimo	5.361.344
EGENKAPITAL	5.461.344

Noter

	2020/21
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	826.258
	<hr/>
	826.258
	<hr/> <hr/>

Noter

	Forudbetalinger Investerings- for materielle ejendomme anlægsaktiver	
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 12. november 2020	0	0
Årets tilgang	7.673.742	12.833.575
Afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	7.673.742	12.833.575
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger	826.258	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	826.258	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 12. november 2020	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	8.500.000	12.833.575
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2021 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 ejendommens drift på 295 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 3,5%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 8.500 tkr.

Følsomhed ved ændring i afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25%
Afkastprocent	3,27	3,52	3,77
Dagsværdi	9.036 tkr	8,500 tkr	7.839 tkr

Oplysninger om ejendommen:

- Ejendommen er 100% udlejet.
- Ejendommen indeholder 4 lejemål.
- Ejendommen er 242 m²
- Ejendommen er værdiansat til 35.100 kr./m².
- Ejendommen er velbeliggende i Aarhus N

Forudbetaling for anlægsaktiver

selskaber har pr. 01.01.22 anskaffet yderligere en ejendom.

Noter

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	15.162.034	108.042	14.741.567
Modtagne forudbetalinger fra kunder	37.450	0	-37.450
Deposita	67.350	0	-67.350
	15.266.834	108.042	14.636.767

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld hos Nykredit Realkredit A/S tkr. 5.609, er sikret ved realkreditpantebreve på samlet kr. 5.650.000 i selskabets ejendom beliggende i 8200 Aarhus N.

Den bogførte værdi af ejendommen pr. 31. december 2021 udgør tkr. 8.500.000.

PENNEO

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

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

Bjarne Broe Møller

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-281856398035

IP: 192.94.xxx.xxx

2022-06-28 14:22:59 UTC

NEM ID 

Janne Abild Mikkelsen

Direktør

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

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-06-28 14:24:24 UTC

Mit  

Janne Abild Mikkelsen

Dirigent

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

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-06-28 14:26:23 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: N6EVU-T888C-U1EKK-6330Y-41J5F-GNM/46

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>