

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

2MM ApS

Krogagre 86
8240 Risskov

ÅRSRAPPORT
2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23/6 2023


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 2022

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 23/6 2023

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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 2.114.804, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 21.589.150 og en egenkapital på kr. 7.576.151.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for 2MM ApS for 2022 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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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, ejendommens 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 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 proventuet 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2022	2021
BRUTTORESULTAT	844.769	156.326
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	844.769	156.326
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-11.764	826.258
DRIFTSRESULTAT	833.005	982.584
Andre finansielle indtægter	2.209.800	0
Andre finansielle omkostninger	-331.276	-68.653
RESULTAT FØR SKAT	2.711.529	913.931
Skat af årets resultat	-596.722	-202.587
ÅRETS RESULTAT	2.114.807	711.344
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.114.807	711.344
DISPONERET I ALT	2.114.807	711.344

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2022	2021
1 Investeringsejendomme	21.550.000	8.500.000
1 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	12.833.575
Materielle anlægsaktiver	21.550.000	21.333.575
ANLÆGSAKTIVER	21.550.000	21.333.575
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.542	439
Andre tilgodehavender	0	2.839
Periodeafgrænsningsposter	19.618	0
Tilgodehavender	21.160	3.278
Likvide beholdninger	17.990	83.370
OMSÆTNINGSAKTIVER	39.150	86.648
AKTIVER	21.589.150	21.420.223

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	7.476.151	5.361.344
EGENKAPITAL	7.576.151	5.461.344
Hensættelse til udskudt skat	194.281	187.165
HENSATTE FORPLIGTELSER	194.281	187.165
Prioritetsgæld	12.820.386	15.053.992
Modtagne forudbetalinger fra kunder	59.847	37.450
Deposita	257.567	67.350
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	517.632	403.540
2 Langfristede gældsforpligtelser	13.655.432	15.562.332
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	107.501	108.042
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.079	74.518
Selskabsskat	4.606	15.422
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	32.100	11.400
Kortfristede gældsforpligtelser	163.286	209.382
GÆLDSFORPLIGTELSER	13.818.718	15.771.714
PASSIVER	21.589.150	21.420.223
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	100.000	100.000
Virksomhedskapital ultimo	100.000	100.000
Overført til frie reserver	0	-4.650.000
Årets overkurs ved emission	0	4.650.000
Overkurs ved emission ultimo	0	0
Overført resultat, primo	5.361.344	0
Årets resultat	2.114.807	711.344
Overført fra overkurs ved emission	0	4.650.000
Overført resultat ultimo	7.476.151	5.361.344
EGENKAPITAL	7.576.151	5.461.344

Noter

	Investering- sejendom- me	Forudbetal- inger for materielle anlægsakti- ver
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2022	7.673.742	12.833.575
Årets tilgang	13.061.764	0
Afgang	0	-12.833.575
Kostpris 31. december 2022	20.735.506	0
Opskrivninger 1. januar 2022	826.258	0
Opskrivninger	-11.764	0
Opskrivninger 31. december 2022	814.494	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2022	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	21.550.000	0

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2022 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 313 tkr og 609 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 3,75% 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 8.500 tkr. og 13.050 tkr.

Følsomhed ved ændring i afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25%
Afkastprocent	3,5	3,75	4,00
Dagsværdi	8.900	tkr. 8.500	tkr. 7.850
Ændring i dagsværdi	tkr. 400		tkr. -650
	-0,25%	Basis	0,25%

Noter

			Investering- sejendom- me	Forudbetal- inger for materielle anlægsakti- ver
Følsomhed ved ændring i afkastkrav				
Afkastprocent	4,5	4,75	5,00	
Dagsværdi	13.600	tkr. 13.050	tkr. 13.750	
Ændring i dagsværdi	tkr. 550		tkr. -700	

Oplysninger om ejendommene:

Ejendom Aarhus N

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

Ejendom Herning

- Ejendommen er 100% udlejet.
- Ejendommen indeholder 7 lejemål og udmatikuleret i ejerlejligheder.
- Ejendommen er 787 m²
- Ejendommen er værdiansat til 16.582 kr./m².

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	15.162.034	12.927.887	107.501	12.389.184
Modtagne forudbetalinger fra kunder	37.450	59.847	0	59.847
Deposita	67.350	257.567	0	257.567
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	403.539	517.632	0	0
	<u>15.670.373</u>	<u>13.762.933</u>	<u>107.501</u>	<u>12.706.598</u>

Noter

	2022	2021
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Ejendomme	21.550.000	8.500.000
	<hr/>	<hr/>
	21.550.000	8.500.000
	<hr/>	<hr/>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Ejendomme	0	826.258
	<hr/>	<hr/>
	0	826.258
	<hr/>	<hr/>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Ejendomme	11.764	0
	<hr/>	<hr/>
	11.764	0
	<hr/>	<hr/>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld hos Nykredit Realkredit A/S tkr. 13.928, er sikret ved realkreditpantebreve på i selskabets ejendomme. Den bogførte værdi af ejendommen pr. 31. december 2022 udgør tkr. 21.550.