



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

MHP Ejendomme ApS


Glentevej 28

4600 Køge

(CVR-nr. 17 72 64 98)

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11 / 5 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger**

2

Påtegninger

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæringer

4

Ledelsesberetning

Beretning

6

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis

7

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

Selskabsoplysninger

2

Selskabet MHP Ejendomme ApS
Glentevej 28
4600 Køge

CVR-nr.: 17 72 64 98
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015

Direktion Michael Petersen
Jeanette Petersen

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for MHP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 8. april 2016

Direktion



Michael Petersen



Jeanette Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

4

Til kapitalejerne i MHP Ejendomme ApS**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for MHP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

5

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, den 8. april 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Bent Sønberg
statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed herunder investering og drift af udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene måles til markedsværdi. I anvendt regnskabspraksis er angivet forudsætningerne for måling af investeringsejendommene.

Det er ledelsens opfattelse, at det i dagens omskiftelige marked ikke er muligt, at fastlægge ejendommenes værdi med stor præcision uanset, hvor mange kræfter der bruges herpå. Det understreges derfor, at værdien er fastsat i et særdeles omskifteligt marked med en meget beskednen omsætning. Værdiansættelsen er behæftet med betydelig usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning. Der henvises i øvrigt til note 1.

Selskabets væsentligste passiver består af rentebærende gæld, der måles til dagsværdi.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 2.555.610. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2015 og balancen pr. 31. december 2015.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

I årets resultat er indregnet regulering til udskudt skat tkr. 801 (indtægt) vedrørende tidligere regnskabsår, idet der er blevet beregnet udskudt skat af et for højt beregningsgrundlag.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for MHP Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet MHP Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel. Der henvises til note 1 for beskrivelsen af måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en begivenhed, indtruffet senest på balancedagen, har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, 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 skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative værdireguleringer af afledte finansielle instrumenter indregnes under de frie reserver på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	3.281.460	2.386.011
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-776.660	767.141
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	165.430	-249.823
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.515	29.240
Andre finansielle indtægter	897	387
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-18.844	-7.654
Andre finansielle omkostninger	-451.134	-355.544
Resultat før skat	2.221.664	2.569.758
2 Skat af årets resultat	333.946	-610.175
ÅRETS RESULTAT	2.555.610	1.959.583
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.555.610	1.959.583
Anvendelse i alt	2.555.610	1.959.583

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
3 Investeringsejendomme	56.076.000	48.799.000
Materielle anlægsaktiver i alt	56.076.000	48.799.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	800.000
4 Andre tilgodehavender	4.557.961	4.148.453
Finansielle anlægsaktiver i alt	4.557.961	4.948.453
ANLÆGSAKTIVER I ALT	60.633.961	53.747.453
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	519.903
Andre tilgodehavender	12.775	238.138
Tilgodehavender i alt	12.775	758.041
Likvide beholdninger	552.330	270.225
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	565.105	1.028.266
AKTIVER I ALT	61.199.066	54.775.719

Balance pr. 31. december

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	1.184.920	1.184.920
Overført resultat	17.320.236	14.600.223
5 EGENKAPITAL I ALT	18.505.156	15.785.143
2 Udskudt skat	2.263.020	3.144.256
Andre hensatte forpligtelser	4.481.712	4.148.453
HENSÆTTELSER I ALT	6.744.732	7.292.709
Gæld til realkreditinstitutter	30.750.133	26.806.049
6 Kreditinstitutter m.v.	766.305	904.961
Anden gæld	1.127.137	964.709
5 Langfristet gæld i alt	32.643.575	28.675.719
Gæld til realkreditinstitutter	1.708.285	1.532.302
Kreditinstitutter m.v.	176.503	176.346
Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.531	57.925
Gæld til tilknyttede virksomheder	792.835	942.143
Anden gæld	553.449	313.432
Kortfristet gæld i alt	3.305.603	3.022.148
GÆLD I ALT	35.949.178	31.697.867
PASSIVER I ALT	61.199.066	54.775.719
7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

1 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Ejendomsbranchen er konjunkturfølsom, hvilket bl.a. kommer til udtryk ved til tider kraftigt svingende ejendomspriser.

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris med efterfølgende fradrag af afskrivninger. Valget har betydning for resultatopgørelsen, idet årets resultat bliver påvirket af ændringer i dagsværdien i perioden. Havde selskabet valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostprisen, ville resultatopgørelsen være påvirket af afskrivning og eventuelle nedskrivninger på ejendommene. Ændringen i dagsværdien på investeringsejendomme indregnes via årets resultat i de fri reserver på egenkapitalen. Medfører måling til dagsværdi en højere regnskabsmæssig værdi af investeringsejendommene end hvis disse var målt med udgangspunkt i kostprisen, vil dette betyde, at selskabets egenkapital forøges.

Vurdering af dagsværdien af investeringsejendommene

Den bedste fastlæggelse af dagsværdi for investeringsejendomme sker ved anvendelse af aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien.

Sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien fastsættes ud fra en individuel vurdering baseret på ejendommenes forventede fremtidige løbende afkast, vedligeholdelsestand og afkastkrav.

Kapitalværdien af ejendommene er for 2015 opgjort med udgangspunkt i de forventede lejeindtægter, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

Værdien af ejendomsporteføljen opgøres på grundlag af ejendommenes driftsoverskud samt et markedsbestemt afkastkrav for ejendomme af samme karakter. Ved værdiansættelsen anvendes en afkastberegning på 5,5% (boligejendomme) og 6,5% (bolig-/erhvervsjendomme), hvilket giver en samlet markedsværdi på kr. 56,1 mio.

En ændring af afkastkravet med henholdsvis -0,5% og +0,5% påvirker markedsværdien væsentligt. Markedsværdien ved et afkast på 5% og 6% udgør kr. 61,2 mio., svarende til en merværdi på kr. 5,1 mio., markedsværdien ved et afkast på 6% og 7% udgør kr. 51,8 mio., svarende til en mindre værdi på kr. 4,3 mio.

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	597.793	332.382
Årets regulering af udskudt skat	-130.985	277.793
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-800.754	0
	<u>-333.946</u>	<u>610.175</u>
3 Investeringsejendomme		
Investeringsejendomme er værdiansat til kr. 56,1 mio., der er i alt foretaget opskrivninger på i alt kr. 7,1 mio.		
4 Andre tilgodehavender		
I andre tilgodehavender er indregnet indestående i Grundejernes Investeringsfond på t.kr. 4.482 og markedsværdien af renteswap til sikring af renten på gælden til realkreditinstitut. Der er en positiv markedsværdi af renteswap på t.kr. 76, som værdireguleres over egenkapitalen.		
5 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	1.184.920	1.184.920
	<u>1.184.920</u>	<u>1.184.920</u>
Overført resultat		
Saldo primo	14.600.223	12.827.850
Årets resultat	2.555.610	1.959.583
Risikoafdækning (værdiregulering renteswap og renteloft)	164.403	-187.210
	<u>17.320.236</u>	<u>14.600.223</u>
Egenkapital ultimo	<u>18.505.156</u>	<u>15.785.143</u>

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
5 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	23.681.000	20.080.000
Herudover er der tinglyst indeksslån, byfornyelse, med restgæld pr. 31. december 2015 til kursværdi kr. 16 mio. i ejendommene, hvor staten betaler afdrag og renter. Gælden er ved stiftelsen fratrukket i ejendommenes oprindelige anskaffelsessum. P.g.a. ydelsesfrihed er gælden ikke medtaget i årsrapporten som gæld.		
6 Kreditinstitutter m.v.		
I gæld til kreditinstitutter er indregnet markedsværdien af renteswap og renteloft til sikring af renten på gælden til realkreditinstitut. Renteswapen og renteloftet er indgået i tidligere år og har pr. 31. december 2015 en negativ markedsværdi på t.kr. 942, som værdireguleres over egenkapitalen.		
7 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har kautioneret over for moderselskabets realkreditinstitut for en lånerestgæld på kr. 1.658.000 samt stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for et søsterselskabets kreditinstitut.		
Selskabet har sammen med medejer kautioneret over for associerede virksomheds realkreditinstitut for en lånerestgæld på kr. 4.129.000.		
Grundejernes Investeringsfond		
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	4.481.712	
Beløbet er medregnet under andre tilgodehavender (anlægsaktiv) og kan ikke frit disponeres. Under hensættelser er der foretaget tilsvarende hensættelse.		

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
-------------	-------------	-------------

Sambeskatning

MHP Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for MHP Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendomme	4.700.000
Bogført værdi af ejendomme med ejerpantebreve	21.230.000

Herudover er der lyst ejerpantebrev på kr. 950.000 i en ejendom, ejerpantebrevet ligger ikke til sikkerhed for gæld.