



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**MCP Ejendomme ApS**  
**Norgesvej 12**  
**4200 Slagelse**

**CVR-nummer: 21 77 02 99**

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2017**  
**(19. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/6 2018**

---

**Mads Petersen**  
**Dirigent**

**DANSKE**  
**REVISORER**

**FSK\***

**Helle Ebsen, Registreret revisor**  
**Torben Gudmundsen, Registreret revisor**  
**Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor**  
**Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor**

**Møller & Madsen**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
**Tjørne Allé 2**  
**DK - 4200 Slagelse**

**Tlf.: 58 50 58 51**  
**CVR-nr. 30 83 56 54**  
**mm@moller-madsen.dk**  
**www.moller-madsen.dk**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance	8
Noter til årsrapporten 2017	10
Anvendt regnskabspraksis	13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	MCP Ejendomme ApS Norgesvej 12 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 21 77 02 99
<b>Direktion</b>	Mads Petersen
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Mariendals Alle 29 4200 Slagelse
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for MCP Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 19. juni 2018

**Direktion**

Mads Petersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i MCP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MCP Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 19. juni 2018

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor  
mne17268

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af handel med og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendommene.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret fortsat sine driftsaktiviteter og har i årets løb foretaget beskedne nyinvesteringer i ejendomme.

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 6.271 efter værdireguleringer t.kr. 5.187 af selskabets ejendomme. Efter skat udgør årets resultat t.kr. 4.884. Resultatet betegnes af ledelsen som tilfredsstillende.

På balancedagen udviser selskabets balance samlede aktiver for t.kr. 54.261 og egenkapitalen t.kr. 25.559.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.903.801</b>	<b>2.564.161</b>
2 Personaleomkostninger	-101.833	-224.847
3 Afskrivninger	-27.394	-24.000
Andre driftsomkostninger	-20.625	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.753.949</b>	<b>2.315.314</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.186.740	3.232.676
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>6.940.689</b>	<b>5.547.990</b>
Finansielle indtægter	0	18.255
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	0	6.878
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-1.751	0
Finansielle omkostninger	-668.411	-688.452
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.270.527</b>	<b>4.884.671</b>
4 Skat af årets resultat	-1.387.025	-1.081.645
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>4.883.502</b>	<b>3.803.026</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til næste år	4.883.502	3.803.026
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>4.883.502</b>	<b>3.803.026</b>
	<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**

**AKTIVER**

	2017	2016
Investeringsejendomme	53.550.000	47.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	150.245	100.745
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>53.700.245</b>	<b>47.800.745</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	230.000	340.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>230.000</b>	<b>340.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>53.930.245</b>	<b>48.140.745</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	48.935	91.920
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	140.000	0
Andre tilgodehavender	122.050	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>310.985</b>	<b>91.920</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>19.572</b>	<b>87.026</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>330.557</b>	<b>178.946</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>54.260.802</b>	<b>48.319.691</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**

**PASSIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	25.433.973	20.550.471
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>25.558.973</b>	<b>20.675.471</b>
Hensættelse til udskudt skat	5.835.284	4.670.459
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>5.835.284</b>	<b>4.670.459</b>
Prioritetsgæld	19.945.112	20.355.001
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>19.945.112</b>	<b>20.355.001</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	980.769	867.337
Modtagne forudbetalinger	849.613	878.305
Gæld til tilknyttede virksomheder	352.894	29.259
Selskabsskat	222.200	348.134
Anden gæld	515.957	495.725
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.921.433</b>	<b>2.618.760</b>
<b>GÆLD</b>	<b>22.866.545</b>	<b>22.973.761</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>54.260.802</b>	<b>48.319.691</b>
<b>7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på ejendommenes normalbudget for kommende regnskabsår, skønnet udlejningsprocenter og et afkastkrav på 6 - 8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Selskabets investeringsejendomme består overvejende af boligudlejningsejendomme. Tomgangen har været historisk lav og lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

	2017	2016
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	100.500	224.393
Andre omkostninger til social sikring	1.333	454
	<u>101.833</u>	<u>224.847</u>

Omregnet til fuldtidsansatte har selskabet beskæftiget en medarbejder i regnskabsåret.

### 3 Afskrivninger

Afskrivninger driftsmidler	<u>27.394</u>	<u>24.000</u>
	<u>27.394</u>	<u>24.000</u>

**NOTER**

			2017	2016
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Aktuel skat			222.200	348.134
Udskudt skat			1.164.825	733.511
			<u>1.387.025</u>	<u>1.081.645</u>
<b>5 Egenkapital</b>	<b>Primo</b>	<b>Overførsel</b>	<b>Forslag til resultat-disponering</b>	<b>Ultimo</b>
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført til næste år	20.743.400	-192.929	4.883.502	25.433.973
	<u>20.868.400</u>	<u>-192.929</u>	<u>4.883.502</u>	<u>25.558.973</u>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld		20.925.881	980.769	15.122.610
		<u>20.925.881</u>	<u>980.769</u>	<u>15.122.610</u>

## NOTER

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld tinglyst med t.kr. 26.253 og med restgæld pr. 31/12 2017 t.kr. 20.925 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2017 t.kr. 51.700.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. t.kr. 4.764 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2017 på t.kr. 21.800.

Til sikkerhed for ejerforeninger i ejendom er der til sikkerhed for betaling af fællesudgifter tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 20.000 med pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi 31/12 2017 på t.kr. 2.300.

#### **Hæftelser**

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for MCP Ejendomme ApS for 2017 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.

### Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret væsentlige fejl, som har indvirkning på årsrapporten.

Væsentlige fejl henføres til en ændret bedømmelse af en række istandsættelsesarbejder på selskabets investeringsejendomme i tidligere regnskabsår. Fejlene har ingen indvirkning på resultatet for indeværende regnskabsår, men reducerer årets resultat og egenkapital for det foregående regnskabsår med t.kr. 193.

Indvirkningen af de konstaterede fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo og tilretning af sammenligningstal har fundet sted.

### 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, direkte ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger”.

### **Nettoomsætning**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MCP Gruppen ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag posteres i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Målinger sker på grundlag af en afkastbaseret model omfattende forventet lejeindtægt og direkte ejendomsomkostninger, herunder vedligeholdelsesomkostninger. Forrentningen der udgør 6 - 8 % fastlægges ud fra ejendommens karakteristika. Dagsværdien af nyerhvervede ejendomme forventes at modsvare kostprisen.

Værdiansættelsen af ejendommene er ikke baseret på eksterne vurderinger udført af valuar.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer som forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet begivenheder og hændelser ofte ikke indtræder som forventet og afvigelserne kan være væsentlige.

Værdireguleringer af investeringsejendomme posteres i resultatopgørelsen.

### **Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger netrealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er 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 og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.