

ERHVERVS-
STYRELSEN

MCP Ejendomme ApS
Norgesvej 12
4200 Slagelse

CVR nummer 21 77 02 99

Årsrapport
1. januar – 31. december 2015
(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ¹⁴/₆ 2016

Mads Petersen
Dirigent

Helle Ebsen, HD
Registreret revisor

Torben Gudmundsen, HD
Registreret revisor

Jørgen Sig Pedersen
Registreret revisor

Revisorerne
Rådhuspladsen 1
4200 Slagelse
www.moller-madsen.dk
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51
Fax: 58 50 58 53
CVR-nr. 30835654

**Danske
Revisorer**
FSR

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance	12
Noter til årsrapporten 2015	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MCP Ejendomme ApS Norgesvej 12 4200 Slagelse
	Telefon: 21 42 06 01 CVR-nr.: 21 77 02 99 Hjemsted: Slagelse
Direktion	Mads Petersen
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Klingeberg 2 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 13. juni 2016

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 2015 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 Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

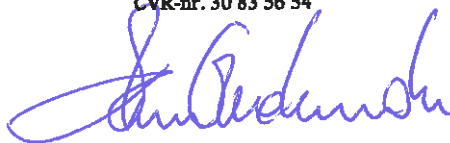
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 13. juni 2016

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR-nr. 30 83 56 54



Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret nyinvesteret t.kr. 2.126 i faste ejendomme. Herudover har selskabet foretaget investeringer t.kr. 150 i ejendomme erhvervet i tidligere regnskabsår.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er i regnskabsåret revurderet i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis, hvilket har medført værdireguleringer til dagsværdi t.kr. 13.156. Årets værdireguleringer påvirker væsentligt årets resultat, som blev et overskud på t.kr. 11.556. Årets resultat og selskabets økonomiske udvikling betegnes for tilfredsstillende.

På balancedagen udviser selskabets balance samlede aktiver for t.kr. 45.258 og egenkapitalen t.kr. 16.949.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

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.

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, pensioner og øvrige lønrelaterede omkostninger til virksomhedens ansatte.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 ny erhvervede 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 for-
svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Faktiske begivenheder eller omstæn-
digheder 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 materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivnin-
ger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi ef-
ter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugsti-
der:

	<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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.
Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkost-
ninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Vær-
dien 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 betalt ácontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem
regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets helejede dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat føres på mellemregningskonto med moderselskabet på balancetidspunktet og fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2015 TIL 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
Bruttofortjeneste	1.926.014	1.697.477
1 Personaleomkostninger	-51.614	-87.157
2 Afskrivninger	-15.500	-9.750
Andre driftsomkostninger	-510	-25.293
	<hr/>	<hr/>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	1.858.390	1.575.277
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	13.155.915	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	302.169	-117.725
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	15.316.474	1.457.552
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	8.934	33.632
Finansielle omkostninger	-467.281	-519.295
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	14.858.127	971.889
3 Skat af årets resultat	-3.301.631	-237.112
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	11.556.496	734.777
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	11.556.496	734.777
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	11.556.496	734.777
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015	2014
4 Investeringsejendomme	44.878.403	29.446.207
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	64.745	55.250
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	44.943.148	29.501.457
	<hr/>	<hr/>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	290.000	230.000
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	290.000	230.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	45.233.148	29.731.457
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg	2.989	52.087
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	123.646
Andre tilgodehavender	21.689	21.689
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	24.678	197.422
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	24.678	197.422
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	45.257.826	29.928.879
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	16.823.574	5.267.078
6 EGENKAPITAL	16.948.574	5.392.078
Udskudt skat	4.064.373	1.063.119
HENSATTE FORPLIGTELSE	4.064.373	1.063.119
Prioritetsgæld	22.028.528	21.167.302
7 Langfristede gældsforpligtelser	22.028.528	21.167.302
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	856.067	668.992
Gæld til pengeinstitutter	384.855	862.901
Modtagne forudbetalinger fra kunder	743.793	664.085
Gæld til tilknyttede virksomheder	112.772	0
Anden gæld	118.864	110.402
Kortfristede gældsforpligtelser	2.216.351	2.306.380
GÆLD	24.244.879	23.473.682
PASSIVER	45.257.826	29.928.879
8 Pantsætninger og forpligtelser		

NOTER

	2015	2014
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	51.614	85.519
Andre omkostninger til social sikring	0	1.638
	<u>51.614</u>	<u>87.157</u>
2 Afskrivninger		
Afskrivninger driftsmidler	<u>15.500</u>	<u>9.750</u>
	<u>15.500</u>	<u>9.750</u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	300.377	251.615
Udskudt skat	<u>3.001.254</u>	<u>-14.503</u>
	<u>3.301.631</u>	<u>237.112</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	26.690.649	65.000
Tilgang	2.276.282	24.995
	<hr/>	<hr/>
Kostpris ultimo	28.966.931	89.995
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	2.755.557	0
Årets opskrivninger	13.155.915	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2015	15.911.472	0
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger primo	0	-9.750
Årets afskrivninger	0	-15.500
	<hr/>	<hr/>
Afskrivning ultimo	0	-25.250
	<hr/>	<hr/>
	44.878.403	64.745
	<hr/>	<hr/>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 46.177.100.

NOTER

	2015	2014
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	230.000	230.000
Tilgang	60.000	0
	<u>290.000</u>	<u>230.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>290.000</u>	<u>230.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>290.000</u></u>	<u><u>230.000</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel
MCP Siam Ltd., Thailand	100%

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
6 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført til næste år	5.267.078	11.556.496	16.823.574
	<u>5.392.078</u>	<u>11.556.496</u>	<u>16.948.574</u>

Kapitalen er fordelt i anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf.
 Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	21.836.294	22.884.595	856.066	15.758.535
	<u>21.836.294</u>	<u>22.884.595</u>	<u>856.066</u>	<u>15.758.535</u>

8 Pantsætninger og forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld t.kr 22.884 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 t.kr. 44.878.

Til sikkerhed for bankgæld t.kr. 385 er deponeret ejerpantebreve nom. t.kr. 4.764 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2015 på t.kr. 20.650.

Til sikkerhed for ejerforeninger i ejendom er der til sikkerhed for betaling af fællesudgifter tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 10.000 med pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi 31/12 2015 på t.kr. 2.050.

Til sikkerhed for tredjemands forpligtelser overfor Sydbank er der deponeret ejerpantebrev nom. t.kr. 142 med pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi 31/12 2015 t.kr. 800.

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.