

MCP Ejendomme ApS
Norgesvej 12
4200 Slagelse

CVR-nummer: 21 77 02 99

Årsrapport
1. januar - 31. december 2016
(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/6 2017

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 2016	11
Balance	12
Noter til årsrapporten 2016	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MCP Ejendomme ApS Norgesvej 12 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 21 77 02 99
Direktion	Mads Petersen
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Mariendals Alle 29 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Slagelse, den 8. juni 2017

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 2016 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.

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 8. juni 2017

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor

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

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret fortsat sine driftsaktiviteter og har i årets løb gennemført mindre istandsættelsesarbejder t.kr. 319 på selskabets ejendomme. Selskabet har i regnskabsåret solgt en ejendom, hvilket salg har medført et tab på t.kr. 68.

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 4.915 efter værdireguleringer t.kr. 3.300 af selskabets ejendomme. Efter skat udgør årets resultat t.kr. 3.834. Resultatet betegnes af ledelsen som tilfredsstillende.

På balancedagen udviser selskabets balance samlede aktiver for t.kr. 48.320 og egenkapitalen t.kr. 20.868.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for MCP Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld i investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev prioritetsgælden målt til dagsværdien på balancedagen. Ændringen har forbedret årets resultat efter skat og egenkapitalen med t.kr. 171 i forhold til tidligere.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne t.kr. 86 er indregnet direkte på egenkapitalen primo.

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.

Bruttofortjeneste

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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 salgsomkostninger 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 nettorealisationsevnen, 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 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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsevnen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
Bruttofortjeneste	2.564.161	1.925.504
2 Personaleomkostninger	-224.847	-51.614
3 Afskrivninger	-24.000	-15.500
	<hr/>	<hr/>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	2.315.314	1.858.390
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.232.676	13.155.915
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	5.547.990	15.014.305
Finansielle indtægter	18.255	0
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	6.878	8.934
Finansielle omkostninger	-657.665	-488.366
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	4.915.458	14.534.873
4 Skat af årets resultat	-1.081.645	-3.301.631
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	3.833.813	11.233.242
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	3.833.813	11.233.242
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	3.833.813	11.233.242
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015
Investeringsejendomme	47.700.000	44.878.403
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	100.745	64.745
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	47.800.745	44.943.148
	<hr/>	<hr/>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	340.000	290.000
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	340.000	290.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	48.140.745	45.233.148
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	91.920	2.989
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	187.605
Andre tilgodehavender	0	21.689
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	91.920	212.283
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	87.026	0
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	178.946	212.283
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	48.319.691	45.445.431
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	20.743.400	16.933.846
	<hr/>	<hr/>
5 EGENKAPITAL	20.868.400	17.058.846
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	4.822.144	4.064.373
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	4.822.144	4.064.373
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	20.355.001	21.918.255
	<hr/>	<hr/>
6 Langfristede gældsforpligtelser	20.355.001	21.918.255
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	867.337	856.067
Kreditinstitutter	0	384.855
Modtagne forudbetalinger	876.305	743.793
Gæld til tilknyttede virksomheder	29.259	0
Selskabsskat	348.134	300.377
Anden gæld	153.111	118.865
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	2.274.146	2.403.957
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	22.629.147	24.322.212
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	48.319.691	45.445.431
	<hr/>	<hr/>
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

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.

	2016	2015
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	224.393	51.614
Andre omkostninger til social sikring	454	0
	<u>224.847</u>	<u>51.614</u>

Omregnet til fuldtidsansatte har selskabet beskæftiget en medarbejder i regnskabsåret.

3 Afskrivninger

Afskrivninger driftsmidler	24.000	15.500
	<u>24.000</u>	<u>15.500</u>

NOTER

		2016	2015	
4 Skat af årets resultat				
Aktuel skat		348.134	300.377	
Udskudt skat		733.511	3.001.254	
		<u>1.081.645</u>	<u>3.301.631</u>	
5 Egenkapital	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført til næste år	16.823.574	86.013	3.833.813	20.743.404
	<u>16.948.574</u>	<u>86.013</u>	<u>3.833.813</u>	<u>20.868.400</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	22.884.593	21.222.338	867.337	14.563.722
	<u>22.884.593</u>	<u>21.222.338</u>	<u>867.337</u>	<u>14.563.722</u>

NOTER

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med t.kr. 25.173 og med restgæld pr. 31/12 2016 t.kr. 21.222 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016 t.kr. 45.950.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. t.kr. 4.764 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2016 på t.kr. 20.300.

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 2016 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.