



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

MCP Ejendomme ApS
Norgesvej 12
4200 Slagelse

CVR-nummer: 21 77 02 99

Årsrapport
1. januar - 31. december 2018
(20. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/5 2019

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
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance	8
Noter til årsrapporten 2018	10
Anvendt regnskabspraksis	13

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 Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 3. maj 2019

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 2018 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 3. maj 2019

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 bortsalg af en af selskabets investeringsejendomme. Salget har medført en fortjeneste på t.kr. 450.

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 2.119 efter øvrige værdireguleringer t.kr. 750 af selskabets ejendomme. Efter skat udgør årets resultat t.kr. 1.667. Resultatet betegnes af ledelsen som tilfredsstillende.

På balancedagen udviser selskabets balance samlede aktiver for t.kr. 56.354 og egenkapitalen t.kr. 27.226.

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 2018

	2018	2017
Bruttofortjeneste	2.552.571	1.961.486
2 Personaleomkostninger	-102.186	-101.833
3 Afskrivninger	-52.145	-27.394
Andre driftsomkostninger	-920.989	-78.310
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.477.251	1.753.949
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.200.000	5.186.740
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	2.677.251	6.940.689
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	42.241	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-1.751
Finansielle omkostninger	-600.493	-668.411
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	2.118.999	6.270.527
4 Skat af årets resultat	-452.109	-1.387.025
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	1.666.890	4.883.502
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	1.666.890	4.883.502
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	1.666.890	4.883.502
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

	2018	2017
Investeringsejendomme	53.650.000	53.550.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	253.500	150.245
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	53.903.500	53.700.245
	<hr/>	<hr/>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	230.000	230.000
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	230.000	230.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	54.133.500	53.930.245
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	104.739	48.935
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.016.230	140.000
Andre tilgodehavender	100.000	122.050
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	1.220.969	310.985
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	1.000.000	19.572
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.220.969	330.557
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	56.354.469	54.260.802
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	27.100.863	25.433.973
5 EGENKAPITAL	27.225.863	25.558.973
Hensættelse til udskudt skat	6.053.193	5.835.284
HENSATTE FORPLIGTELSER	6.053.193	5.835.284
Prioritetsgæld	19.764.393	19.945.112
6 Langfristede gældsforpligtelser	19.764.393	19.945.112
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.025.403	980.769
Kreditinstitutter	412.728	0
Modtagne forudbetalinger	873.837	849.613
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.375	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	352.894
Selskabsskat	234.200	222.200
Anden gæld	500.977	515.957
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	252.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser	3.311.020	2.921.433
GÆLD	23.075.413	22.866.545
PASSIVER	56.354.469	54.260.802

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.

	2018	2017
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	100.601	100.500
Andre omkostninger til social sikring	1.585	1.333
	<u>102.186</u>	<u>101.833</u>
3 Afskrivninger		
Afskrivninger driftsmidler	<u>52.145</u>	<u>27.394</u>
	<u>52.145</u>	<u>27.394</u>

NOTER

		2018	2017
4 Skat af årets resultat			
Aktuel skat		234.200	222.200
Udskudt skat		217.909	1.164.825
		<u>452.109</u>	<u>1.387.025</u>
5 Egenkapital			
	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført til næste år	25.433.973	1.666.890	27.100.863
	<u>25.558.973</u>	<u>1.666.890</u>	<u>27.225.863</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	20.789.796	1.025.403	15.150.230
	<u>20.789.796</u>	<u>1.025.403</u>	<u>15.150.230</u>

NOTER

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med t.kr. 24.780 og med restgæld pr. 31/12 2018 t.kr. 20.790 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2018 t.kr. 48.500.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. t.kr. 4.764 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2018 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 2018 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 2018 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

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”.

Nettoomsætning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsindtægter og –omkostninger

Andre driftsindtægter og –omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdireguleringer af investeringsejendomme samt fortjeneste eller tab ved salg af investeringsejendomme posteres i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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 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 nettorealisationsværdien, 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 acontoskat-ter.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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