



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

MCP Ejendomme ApS
Norgesvej 12
4200 Slagelse

CVR-nummer: 21 77 02 99

Årsrapport
1. januar - 31. december 2019
(21. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4/9 2020

Mads Petersen
Dirigent

DANSKE
REVISORER

FSK*

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, 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 2019	7
Balance	8
Noter til årsrapporten 2019	10
Anvendt regnskabspraksis	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MCP Ejendomme ApS Norgesvej 12 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 21 77 02 99
Direktion	Mads Petersen
Pengeinstitut	Nykredit A/S Korsgade 4 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 4. september 2020

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 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 4. september 2020

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 normale driftsaktiviteter.

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 1.265 efter øvrige værdireguleringer t.kr. 300 af selskabets ejendomme. Efter skat udgør årets resultat t.kr. 991. Resultatet betegnes af ledelsen som tilfredsstillende.

På balancedagen udviser selskabets balance samlede aktiver for t.kr. 62.358 og egenkapitalen t.kr. 28.324.

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 2019

	2019	2018
Bruttofortjeneste	1.918.093	2.552.571
2 Personaleomkostninger	-129.883	-102.186
3 Afskrivninger	-55.275	-52.145
Andre driftsomkostninger	-114.835	-920.989
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.618.100	1.477.251
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	300.000	1.200.000
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	1.918.100	2.677.251
Finansielle indtægter	36.380	0
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	39.515	42.241
Finansielle omkostninger	-729.351	-600.493
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	1.264.644	2.118.999
4 Skat af årets resultat	-273.544	-452.109
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	991.100	1.666.890
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	991.100	1.666.890
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	991.100	1.666.890
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

	2019	2018
Investeringsejendomme	0	0
Investeringsejendomme	59.344.077	53.650.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	328.225	253.500
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	59.672.302	53.903.500
	<hr/>	<hr/>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	230.000	230.000
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	230.000	230.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	59.902.302	54.133.500
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	55.865	104.739
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.187.402	1.016.230
Andre tilgodehavender	0	100.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	1.243.267	1.220.969
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	1.212.928	1.000.000
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.456.195	2.220.969
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	62.358.497	56.354.469
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	28.199.049	27.100.863
5 EGENKAPITAL	28.324.049	27.225.863
Hensættelse til udskudt skat	6.148.097	6.053.193
HENSATTE FORPLIGTELSER	6.148.097	6.053.193
Prioritetsgæld	24.161.802	19.764.393
6 Langfristede gældsforpligtelser	24.161.802	19.764.393
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.177.181	1.025.403
Kreditinstitutter	0	412.728
Modtagne forudbetalinger	787.366	873.837
Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.014	11.375
Selskabsskat	178.640	234.200
Anden gæld	353.413	500.977
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.143.935	252.500
Kortfristede gældsforpligtelser	3.724.549	3.311.020
GÆLD	27.886.351	23.075.413
PASSIVER	62.358.497	56.354.469

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.

	2019	2018
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	127.361	100.601
Andre omkostninger til social sikring	2.522	1.585
	<u>129.883</u>	<u>102.186</u>
3 Afskrivninger		
Afskrivninger driftsmidler	<u>55.275</u>	<u>52.145</u>
	<u>55.275</u>	<u>52.145</u>

NOTER

			2019	2018
4 Skat af årets resultat				
Aktuel skat			178.640	234.200
Udskudt skat			94.904	217.909
			<u>273.544</u>	<u>452.109</u>
5 Egenkapital	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført til næste år	27.100.862	107.087	991.100	28.199.049
	<u>27.225.862</u>	<u>107.087</u>	<u>991.100</u>	<u>28.324.049</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser		Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld		25.338.983	1.177.181	20.409.103
		<u>25.338.983</u>	<u>1.177.181</u>	<u>20.409.103</u>

NOTER

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med t.kr. 32.085 og med restgæld pr. 31/12 2019 t.kr. 25.339 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019 t.kr. 53.791.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. t.kr. 1.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2019 på t.kr. 8.900.

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 2019 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 2019 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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	3-7 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 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 nettorealisationsværdi.

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.