



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

MCP Ejendomme ApS
Norgesvej 12
4200 Slagelse

CVR-nr: 21 77 02 99

Årsrapport
1. januar - 31. december 2022
(24. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2023

Mads Petersen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2022	11
Anvendt regnskabspraksis	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MCP Ejendomme ApS Norgesvej 12 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 21 77 02 99
Direktion	Mads Petersen
Pengeinstitut	Nykredit Bank 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 23. juni 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 23. juni 2023

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. 5.331 efter øvrige værdireguleringer t.kr. 3.674 af selskabets ejendomme. Efter skat udgør årets resultat t.kr. 4.160. Resultatet betegnes af ledelsen som tilfredsstillende.

På balancedagen udviser selskabets balance samlede aktiver for t.kr. 83.138 og egenkapitalen t.kr. 40.729.

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 2022

	2022	2021
Bruttofortjeneste	2.610.305	3.061.301
2 Personaleomkostninger	-105.577	-95.345
3 Afskrivninger	-24.780	-24.780
Nedskrivninger omsætningsaktiver	0	-190.000
Andre driftsomkostninger	-9.747	-17.119
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.470.201	2.734.057
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.673.800	812.891
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	6.144.001	3.546.948
Finansielle indtægter	30.116	0
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	53.893	29.402
Nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver	0	-230.000
Finansielle omkostninger	-897.172	-646.141
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	5.330.838	2.700.209
4 Skat af årets resultat	-1.170.976	-684.903
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	<u>4.159.862</u>	<u>2.015.306</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	4.159.862	2.015.306
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	<u>4.159.862</u>	<u>2.015.306</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
Investeringsejendomme	81.548.500	74.892.970
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	173.880	198.660
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	81.722.380	75.091.630
	<hr/>	<hr/>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	0	0
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	81.722.380	75.091.630
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	13.077	25.995
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.401.229	764.446
Andre tilgodehavender	1.113	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	1.415.419	790.441
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.415.419	790.441
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	83.137.799	75.882.071
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	40.604.117	36.444.255
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	40.729.117	36.569.255
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	8.379.910	7.570.702
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSE	8.379.910	7.570.702
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	30.178.090	26.188.917
	<hr/>	<hr/>
5 Langfristede gældsforpligtelser	30.178.090	26.188.917
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.289.879	1.227.637
Kreditinstitutter	321.513	746.710
Modtagne forudbetalinger	1.550.061	1.413.654
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	17.288
Selskabsskat	361.768	451.440
Anden gæld	128.141	590.183
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	199.320	1.106.285
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	3.850.682	5.553.197
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	34.028.772	31.742.114
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	83.137.799	75.882.071
	<hr/>	<hr/>

6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo	36.444.255	34.428.949
Årets resultat	4.159.862	2.015.306
Overført til næste år ultimo	40.604.117	36.444.255
EGENKAPITAL	40.729.117	36.569.255

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 ejendommens normalbudget for kommende regnskabsår, skønnet udlejningsprocenter og et afkastkrav på 5,5 - 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.

	2022	2021
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	103.599	93.059
Andre omkostninger til social sikring	1.978	2.286
	<u>105.577</u>	<u>95.345</u>
3 Afskrivninger		
Afskrivninger driftsmidler	24.780	24.780
	<u>24.780</u>	<u>24.780</u>

NOTER

		2022	2021
4 Skat af årets resultat			
Aktuel skat		361.768	451.440
Udskudt skat		809.208	233.463
		<u>1.170.976</u>	<u>684.903</u>
	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	31.467.969	1.289.879	25.541.180
	<u>31.467.969</u>	<u>1.289.879</u>	<u>25.541.180</u>
		2022	2021
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
Investeringsejendom - gevinst		3.848.800	1.825.000
Investeringsejendom - tab		-175.000	-1.012.109
		<u>3.673.800</u>	<u>812.891</u>

NOTER

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med t.kr. 41.494 og med restgæld pr. 31/12 2022 t.kr 31.468 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022 t.kr. 81.549.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. t.kr. 1.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2022 på t.kr. 8.900.

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 2022 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

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 5,5 - 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 samt fortjeneste eller tab ved salg af investeringsejendomme posteres i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mads Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mads Christian Petersen

Direktør

ID: 13db8c2c-77fa-4d6e-991f-e6a2fab3f423

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2023 kl.: 11:29:01

Underskrevet med MitID



Mads Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mads Christian Petersen

Dirigent

ID: 13db8c2c-77fa-4d6e-991f-e6a2fab3f423

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2023 kl.: 11:29:01

Underskrevet med MitID



Torben Gudmundsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Gudmundsen

Revisor

ID: bf02ef97-b54c-4c60-868d-bc8ba5ba7a36

Tidspunkt for underskrift: 25-06-2023 kl.: 12:03:26

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 25214eUTT'sU250289940

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.