



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

MCP Ejendomme ApS
Norgesvej 12
4200 Slagelse

CVR-nr: 21 77 02 99

Årsrapport
1. januar - 31. december 2021
(23. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/4 2022

Mads Petersen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2021	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 18. marts 2022

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 2021 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 18. marts 2022

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. 2.700 efter øvrige værdireguleringer t.kr. 813 af selskabets ejendomme. Efter skat udgør årets resultat t.kr. 2.015. Resultatet betegnes af ledelsen som tilfredsstillende.

På balancedagen udviser selskabets balance samlede aktiver for t.kr. 75.882 og egenkapitalen t.kr. 36.569.

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 2021

	2021	2020
Bruttofortjeneste	3.061.301	3.272.121
2 Personaleomkostninger	-95.345	-105.294
3 Afskrivninger	-24.780	-43.785
Nedskrivninger omsætningsaktiver	-190.000	0
Andre driftsomkostninger	-17.119	-221.050
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.734.057	2.901.992
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	812.891	5.488.567
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	3.546.948	8.390.559
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	29.402	42.925
Nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver	-230.000	0
Finansielle omkostninger	-646.141	-534.344
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	2.700.209	7.899.140
4 Skat af årets resultat	-684.903	-1.669.240
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	2.015.306	6.229.900
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	2.015.306	6.229.900
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	2.015.306	6.229.900
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

	2021	2020
Investeringsejendomme	74.892.970	69.361.821
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	198.660	223.440
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	75.091.630	69.585.261
	<hr/>	<hr/>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	230.000
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	0	230.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	75.091.630	69.815.261
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	25.995	173.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	764.446	1.097.408
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	790.441	1.270.908
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	0	782.890
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	790.441	2.053.798
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	75.882.071	71.869.059
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	36.444.255	34.428.949
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	36.569.255	34.553.949
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	7.570.702	7.306.739
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSE	7.570.702	7.306.739
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	26.188.917	24.912.883
	<hr/>	<hr/>
5 Langfristede gældsforpligtelser	26.188.917	24.912.883
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.227.637	1.272.586
Kreditinstitutter	746.710	0
Modtagne forudbetalinger	1.413.654	1.256.865
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.288	57.794
Selskabsskat	451.440	510.598
Anden gæld	590.183	904.735
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.106.285	1.092.910
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	5.553.197	5.095.488
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	31.742.114	30.008.371
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	75.882.071	71.869.059
	<hr/>	<hr/>

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

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<hr/>	<hr/>
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	34.428.949	28.199.049
Årets resultat	2.015.306	6.229.900
	<hr/>	<hr/>
Overført til næste år ultimo	36.444.255	34.428.949
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	36.569.255	34.553.949
	<hr/>	<hr/>

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 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.

	2021	2020
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	93.059	103.499
Andre omkostninger til social sikring	2.286	1.795
	<u>95.345</u>	<u>105.294</u>
3 Afskrivninger		
Afskrivninger driftsmidler	24.780	43.785
	<u>24.780</u>	<u>43.785</u>

NOTER

		2021	2020
4 Skat af årets resultat			
Aktuel skat		451.440	510.598
Udskudt skat		233.463	1.158.642
		<u>684.903</u>	<u>1.669.240</u>
	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	27.416.554	1.227.637	20.931.195
	<u>27.416.554</u>	<u>1.227.637</u>	<u>20.931.195</u>
		2021	2020
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
Investeringsejendom - gevinst		1.825.000	6.988.206
Investeringsejendom - tab		-1.012.109	-1.499.639
		<u>812.891</u>	<u>5.488.567</u>

NOTER

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med t.kr. 36.162 og med restgæld pr. 31/12 2021 t.kr 27.417 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021 t.kr. 74.893.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. t.kr. 1.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2021 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 2021 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 nettorealiseringsværdien, 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 nettorealiseringsværdi.

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.