



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

MCO APS
BUCHWALDSGADE 48, 5000 ODENSE C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. januar 2023

Lars Peder Pedersen

CVR-NR. 29 22 26 65

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MCO ApS Buchwaldsgade 48 5000 Odense C
	CVR-nr.: 29 22 26 65
	Stiftet: 3. januar 2006
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Peder Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for MCO ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. januar 2023

Direktion:

Lars Peder Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i MCO ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MCO ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Odense, den 27. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26825

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom, herunder drift af mødecenter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske forhold blev som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Egne kapitalandele

	2022	2021
	kr.	kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
Anpartar, 220 stk. a nom. 1.000 kr.....	220.000	220.000
	220.000	220.000
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
Anpartar.....	50,0	50,0
	50,0	50,0

Egne kapitalandele

Selskabet ejer egne aktier på 50% af selskabskapitalen, svarende til 110 stk. anpartar á 1.000 kr. Der er ikke i årets løb købt eller solgt egne aktier.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.855.556	4.702.794
Personaleomkostninger.....	1	-2.772.882	-2.155.240
Af- og nedskrivninger.....		-141.794	-10.481
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		-57.615	-84.763
DRIFTSRESULTAT		1.883.265	2.452.310
Andre finansielle indtægter.....	2	16.876	19.878
Andre finansielle omkostninger.....		-208.884	-198.088
RESULTAT FØR SKAT		1.691.257	2.274.100
Skat af årets resultat.....	3	-377.794	-502.486
ÅRETS RESULTAT		1.313.463	1.771.614
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	1.500.000
Overført resultat.....		313.463	271.614
I ALT		1.313.463	1.771.614

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		45.417	59.391
Investeringsjendomme.....		22.750.000	21.175.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	22.795.417	21.234.391
ANLÆGSAKTIVER.....		22.795.417	21.234.391
Råvarer og hjælpematerialer.....		105.773	99.167
Varelager.....		0	352.820
Varebeholdninger.....		105.773	451.987
Tilgodehavender fra salg.....		441.670	111.772
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		466.970	674.966
Andre tilgodehavender.....		3.411	4.755
Periodeafgrænsningsposter.....		9.225	12.148
Tilgodehavender.....		921.276	803.641
Likvider.....		5.806	688.179
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.032.855	1.943.807
AKTIVER.....		23.828.272	23.178.198
PASSIVER			
Anpartskapital.....		220.000	220.000
Overført overskud.....		5.313.219	4.999.755
Forslag til udbytte.....		1.000.000	1.500.000
EGENKAPITAL.....		6.533.219	6.719.755
Hensættelse til udskudt skat.....		3.703.784	3.643.889
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.703.784	3.643.889
Realkreditlån.....		11.518.435	10.808.405
Deposita.....		283.487	275.612
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	11.801.922	11.084.017
Kortfristet del af Prioritetsgæld.....		284.315	258.406
Gæld til pengeinstitutter.....		618.068	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		114.903	173.666
Selskabsskat.....		17.899	248.372
Anden gæld.....		754.162	1.050.093
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.789.347	1.730.537
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.591.269	12.814.554
PASSIVER.....		23.828.272	23.178.198
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	220.000	4.999.756	1.500.000	6.719.756
Forslag til resultatdisponering.....		313.463	1.000.000	1.313.463
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-1.500.000	-1.500.000
Egenkapital 31. december 2022.....	220.000	5.313.219	1.000.000	6.533.219

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	6	5	
Løn og gager.....	2.477.909	1.906.434	
Pensioner.....	239.301	203.088	
Andre omkostninger til social sikring.....	38.409	28.127	
Andre personaleomkostninger.....	17.263	17.591	
	2.772.882	2.155.240	
 Andre finansielle indtægter			 2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	16.876	19.878	
	16.876	19.878	
 Skat af årets resultat			 3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	317.899	445.372	
Regulering af udskudt skat.....	59.895	57.114	
	377.794	502.486	
 Materielle anlægsaktiver			 4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....	628.037	9.190.846	
Tilgang.....	0	1.632.615	
Kostpris 31. december 2022.....	628.037	10.823.461	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	568.646	0	
Årets afskrivninger.....	13.974	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	582.620	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	11.984.154	
Årets værdireguleringer.....	0	-57.615	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	0	11.926.539	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	45.417	22.750.000	
 Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Ejendom	
Dagsværdi 31. december 2022.....		22.750.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-62.590	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for udlejningsejendomme (erhverv og bolig)
 Investeringsejendommene er beliggende i Odense centrum og består af erhvervsejendomme og en boligejendom.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

I beregningen medtages kendte lejeindtægter, samt forventede omkostninger til løbende drift og vedligehold af ejendommene i et normalt år.

Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 7,5 % på erhverv og 4% på bolig, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af fremtidige udsving i renteniveau, markedsløje mv.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Realkreditlån.....	11.802.750	284.315	10.543.701	11.066.811
Deposita.....	283.487	0	283.487	275.612
	12.086.237	284.315	10.827.188	11.342.423

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på 1 måned. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 6 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LPP Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der givet pant i ejendommene med ejerantebreve på 800 tkr. til pengeinstitut, ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 22.750 tkr.

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut, 13.003 tkr., er der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 22.750 tkr.

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Særlige poster			
Covid19 tilskud.....	23.000	786.364	8
	23.000	786.364	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MCO ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.