

MCE Ejendom A/S

Delta 3

8382 Hinnerup

CVR-nr. 29974330

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.04.2018

Dirigent

Navn: Jesper Aabenhus Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MCE Ejendom A/S

Delta 3

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 29974330

Stiftet: 21.08.2006

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 86 21 32 99

Telefax: 86 21 32 72

Bestyrelse

Allan Gross-Nielsen, formand

Flemming Nielsen, næstformand

Kim Kærstner

Peder Kristian Eriksen

Søren Lindemann

Kenney Gylstorff Otte

Maria Fjord Christensen

Direktion

Peder Kristian Eriksen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for MCE Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Favrskov, den 19.04.2018

Direktion



Peder Kristian Eriksen
administrerende direktør

Bestyrelse



Allan Gross-Nielsen
formand



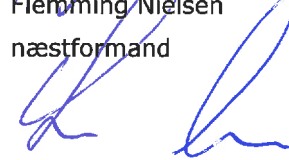
Flemming Nielsen
næstformand



Kim Kærnsner



Peder Kristian Eriksen



Søren Lindemann



Kenney Gylstorff Otte



Maria Fjord Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i MCE Ejendom A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MCE Ejendom A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 19.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Henrik Vedel

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10052

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.575 t.kr. Der har i regnskabsåret været en urealiseret nettogevinst på 1.092 t.kr. på en indgået renteswap, som er ført direkte på egenkapitalen.

Pr. 31.12.2017 udgør egenkapitalen 9.850 t.kr.

Alle faciliteter er lejet ud til et koncernforbundet selskab på en lang lejekontrakt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.731.263	3.564.088
Af- og nedskrivninger		<u>(1.014.665)</u>	<u>(1.014.665)</u>
Driftsresultat		3.716.598	2.549.423
Andre finansielle indtægter	2	8.122	2.463
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.690.445)</u>	<u>(1.540.123)</u>
Resultat før skat		2.034.275	1.011.763
Skat af årets resultat	4	<u>(458.787)</u>	<u>(236.673)</u>
Årets resultat		<u>1.575.488</u>	<u>775.090</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.575.488</u>	<u>775.090</u>
		<u>1.575.488</u>	<u>775.090</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		44.946.712	45.961.377
Materielle anlægsaktiver under udførelse		6.989.989	0
Materielle anlægsaktiver	5	<u>51.936.701</u>	<u>45.961.377</u>
Anlægsaktiver		<u>51.936.701</u>	<u>45.961.377</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.059.269	4.059.269
Andre tilgodehavender		1.190.677	62.064
Tilgodehavende selskabsskat		0	26.234
Tilgodehavender		<u>5.249.946</u>	<u>4.147.567</u>
Likvide beholdninger	6	<u>29.878.277</u>	<u>6.818.178</u>
Omsætningsaktiver		<u>35.128.223</u>	<u>10.965.745</u>
Aktiver		<u>87.064.924</u>	<u>56.927.122</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført overskud eller underskud		7.849.933	5.182.348
Egenkapital		9.849.933	7.182.348
Udskudt skat		2.306.256	2.134.256
Hensatte forpligtelser		2.306.256	2.134.256
Gæld til realkreditinstitutter		15.680.754	16.526.249
Anden gæld		1.250.001	953.028
Langfristede gældsforpligtelser	7	16.930.755	17.479.277
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	810.005	786.889
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.250.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.910.806	19.060.937
Skyldig selskabsskat		594.814	0
Anden gæld		8.412.355	10.283.415
Kortfristede gældsforpligtelser		57.977.980	30.131.241
Gældsforpligtelser		74.908.735	47.610.518
Passiver		87.064.924	56.927.122
Finansielle instrumenter	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	2.000.000	5.182.348	7.182.348
Værdireguleringer	0	1.400.124	1.400.124
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(308.027)	(308.027)
Årets resultat	0	1.575.488	1.575.488
Egenkapital ultimo	2.000.000	7.849.933	9.849.933

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	198	2.463
Valutakursreguleringer	7.924	0
	8.122	2.463
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	563.538	344.630
Renteomkostninger i øvrigt	1.107.873	1.179.327
Øvrige finansielle omkostninger	19.034	16.166
	1.690.445	1.540.123
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	286.787	89.907
Ændring af udskudt skat	172.000	173.000
Refusion i sambeskatning	0	(26.234)
	458.787	236.673
	2017	2016
	kr.	kr.
5. Materielle anlægsaktiver		Materielle anlægs- aktiver under udførelse
Kostpris primo	52.420.364	0
Tilgange	0	6.989.989
Kostpris ultimo	52.420.364	6.989.989
Af- og nedskrivninger primo	(6.458.987)	0
Årets afskrivninger	(1.014.665)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(7.473.652)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.946.712	6.989.989

Noter

6. Likvide beholdninger

Af de likvide beholdninger er henholdsvis 6.804 t.kr. pr. 31.12.2017 og 6.803 t.kr. pr. 31.12.2016 stillet til sikkerhed for den negative markedsværdi på renteswappen. Selskabet kan som følge heraf ikke disponere over de pantsatte beløb.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	810.005	786.889	15.680.754	12.464.804
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.250.001</u>	<u>1.250.001</u>
	<u>810.005</u>	<u>786.889</u>	<u>16.930.755</u>	<u>13.714.805</u>

8. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 8.392 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabers variabelt forrentede realkreditgæld. Renteswappen sikrer en fast rente på 4,98% i restløbetiden på 20 år.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MCE Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede nettoforpligtelse fremgår af administrationselskabets årsrapport.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme pr. 31.12.2017 udgør 44.947 t.kr. mod 45.961 t.kr. pr. 31.12.2016.

Til sikkerhed for den negative markedsværdi på renteswap er der stillet sikkerhed i aftalekonto hos realkreditinstitut. Pr. 31.12.2017 udgør indestående på aftalekontoen 6.804 t.kr. mod 6.803 t.kr. pr. 31.12.2016.

Noter

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
MCE Holding A/S, Søften, CVR-nr. 27446612

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægt. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.