


**MC Ejendomme Risskov ApS**  
**CVR-nr. 33746326**  
**Nordre Strandvej 82**  
**8240 Risskov**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.04.2016

**Dirigent**



---

Navn: Michael Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	15
Balance pr. 31.12.2015	16
Egenkapitalopgørelse for 2015	19
Noter	20

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

MC Ejendomme Risskov ApS  
Nordre Strandvej 82  
8240 Risskov

CVR-nr.: 33746326

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Michael Christensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for MC Ejendomme Risskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

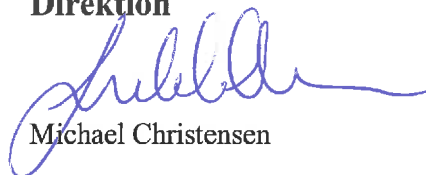
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01.04.2016

**Direktion**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Christensen', written over the printed name.

Michael Christensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i MC Ejendomme Risskov ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MC Ejendomme Risskov ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aarhus, den 01.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Steen Andersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet aktivitet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 497 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Der forventes ligeledes et positivt resultat for det kommende år.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning, som omfatter udlejning af virksomhedens ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager for virksomhedens medarbejdere.

### 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 af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab, Risk Management Consulting ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.569.161</b>	<b>1.761.988</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.570.581
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(138.574)	23.755
Personaleomkostninger		(59.935)	(13.425)
Af- og nedskrivninger		(60.328)	(10.750)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.310.324</b>	<b>4.332.149</b>
Andre finansielle indtægter		0	27.578
Andre finansielle omkostninger	1	(891.622)	(883.666)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>418.702</b>	<b>3.476.061</b>
Skat af ordinært resultat	2	78.037	(830.820)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>496.739</u></b>	<b><u>2.645.241</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		496.739	2.645.241
		<b><u>496.739</u></b>	<b><u>2.645.241</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		48.069.999	48.069.999
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		402.772	204.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>48.472.771</u>	<u>48.274.249</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		<u>48.472.771</u>	<u>48.274.249</u>
 Andre tilgodehavender		3.600	3.600
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.600</u>	<u>3.600</u>
 Likvide beholdninger		0	5.133
 <b>Omsætningsaktiver</b>		<u>3.600</u>	<u>8.733</u>
 <b>Aktiver</b>		<u><u>48.476.371</u></u>	<u><u>48.282.982</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		8.136.732	7.639.993
<b>Egenkapital</b>		<b>8.216.732</b>	<b>7.719.993</b>
Udskudt skat		923.870	1.122.906
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>923.870</b>	<b>1.122.906</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.519.539	28.722.866
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>28.519.539</b>	<b>28.722.866</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	341.603	288.238
Bankgæld		8.468.162	9.081.192
Gæld til tilknyttede virksomheder		883.999	224.146
Anden gæld		1.122.466	1.123.641
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.816.230</b>	<b>10.717.217</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.335.769</b>	<b>39.440.083</b>
<b>Passiver</b>		<b>48.476.371</b>	<b>48.282.982</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	7.639.993	7.719.993
Årets resultat	0	496.739	496.739
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>8.136.732</b>	<b>8.216.732</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	43.302	162
Øvrige finansielle omkostninger	<u>848.320</u>	<u>883.504</u>
	<b>891.622</b>	<b>883.666</b>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	120.999	206.146
Ændring af udskudt skat	<u>(199.036)</u>	<u>624.674</u>
	<b>(78.037)</b>	<b>830.820</b>
	<u>Investerings- ejendomme</u> kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	45.499.418	215.000
Tilgange	0	473.850
Afgange	0	<u>(215.000)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.499.418</b>	<b>473.850</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(10.750)
Årets afskrivninger	0	(71.078)
Tilbageførsel ved afgang	0	<u>10.750</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(71.078)</b>
Dagsværdireguleringer primo	<u>2.570.581</u>	<u>0</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.570.581</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>48.069.999</b>	<b>402.772</b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	288.238	341.603	28.519.539	25.957.760
	<b>288.238</b>	<b>341.603</b>	<b>28.519.539</b>	<b>25.957.760</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Risk Management Consulting ApS 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve, nom. 3.263 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for mellemværender med ejerforeninger er pantstiftende vedtægter, nom. 128 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 48.070 t.kr.