

MC Ejendomme Risskov ApS

Nordre Strandvej 82
8240 Risskov
CVR-nr. 33746326

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.05.2017

Dirigent



Navn: Michael Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MC Ejendomme Risskov ApS
Nordre Strandvej 82
8240 Risskov

CVR-nr.: 33746326

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 for MC Ejendomme Risskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

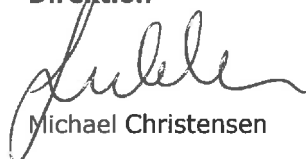
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.05.2017

Direktion



Michael Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i MC Ejendomme Risskov ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MC Ejendomme Risskov ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

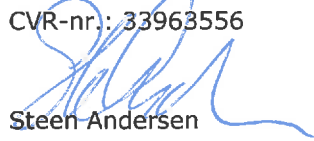
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 08.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Steen Andersen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.861 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Der forventes ligeledes et positivt resultat for det kommende år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

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.

Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		1.758.638	1.569.161
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.389.300	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(138.574)
Personaleomkostninger		0	(59.935)
Af- og nedskrivninger		(27.772)	(60.328)
Driftsresultat		3.120.166	1.310.324
Andre finansielle indtægter		28.924	0
Andre finansielle omkostninger	1	(844.473)	(891.622)
Resultat før skat		2.304.617	418.702
Skat af årets resultat	2	(443.394)	78.037
Årets resultat		1.861.223	496.739
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.861.223	496.739
		1.861.223	496.739

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		49.557.379	48.069.999
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>402.772</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>49.557.379</u>	<u>48.472.771</u>
 Anlægsaktiver		 <u>49.557.379</u>	 <u>48.472.771</u>
 Andre tilgodehavender		 <u>38.732</u>	 <u>3.600</u>
Tilgodehavender		<u>38.732</u>	<u>3.600</u>
 Likvide beholdninger		 <u>8.039.323</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>8.078.055</u>	 <u>3.600</u>
 Aktiver		 <u>57.635.434</u>	 <u>48.476.371</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		9.997.955	8.136.732
Egenkapital		10.077.955	8.216.732
Udskudt skat		1.147.000	923.870
Hensatte forpligtelser		1.147.000	923.870
Gæld til realkreditinstitutter		33.516.953	28.519.539
Langfristede gældsforpligtelser	4	33.516.953	28.519.539
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	223.709	341.603
Bankgæld		10.662.766	7.162.224
Deposita		1.084.996	1.039.819
Modtagne forudbetalinger fra kunder		37.520	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	30.050
Gæld til tilknyttede virksomheder		590.000	883.999
Skyldige sambeskatningsbidrag		220.264	0
Anden gæld		64.271	1.358.535
Kortfristede gældsforpligtelser		12.893.526	10.816.230
Gældsforpligtelser		46.410.479	39.335.769
Passiver		57.635.434	48.476.371
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	8.136.732	8.216.732
Årets resultat	0	1.861.223	1.861.223
Egenkapital ultimo	80.000	9.997.955	10.077.955

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	36.903	43.302
Øvrige finansielle omkostninger	807.570	848.320
	844.473	891.622
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	220.264	120.999
Ændring af udskudt skat	223.130	(199.036)
	443.394	(78.037)
	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	45.499.418	473.850
Tilgange	98.080	0
Afgange	0	(473.850)
Kostpris ultimo	45.597.498	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(71.078)
Årets afskrivninger	0	(27.772)
Tilbageførsel ved afgange	0	98.850
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
Dagsværdireguleringer primo	2.570.581	0
Årets dagsværdireguleringer	1.389.300	0
Dagsværdireguleringer ultimo	3.959.881	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.557.379	0

Selskabets investeringsejendomme består af 29 boligejendomme, beliggende i Aarhus og Hjørring.

Noter

3. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomsstyper:

- Boligejendomme beliggende i Aarhus 4,5%
- Boligejendomme beliggende i Hjørring 7%

Det gennemsnitlige afkast for selskabets ejendomme udgør 4,75%.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4.657 t.kr. En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 5.735 t.kr.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	223.709	341.603	33.516.953	31.289.151
	223.709	341.603	33.516.953	31.289.151

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med RIMACO ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 01.07.2012 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 49.557 t.kr. pr. 31.12.2016.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme.

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændring

Den samlede indvirkning af praksisændringen, som er beskrevet, udgør en forøgelse af driftsresultatet på 1,8 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en forøgelse af årets resultat på 1,8 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør en forøgelse på 448 kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 1,3 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøges med 1,3 t.kr.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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 renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. 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, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring 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:

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, ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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