

# **MC Ejendomme Dronninglund ApS**

**Lindenovsvej 125, 9330 Dronninglund**

**CVR-nr. 35 48 78 67**

## **Årsrapport**

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. november 2020.

---

Mogens Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for MC Ejendomme Dronninglund ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 22. oktober 2020

### Direktion

Mogens Christiansen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejeren i MC Ejendomme Dronninglund ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MC Ejendomme Dronninglund ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

Aalborg, den 22. oktober 2020

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen  
statsautoriseret revisor  
mne14950

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	MC Ejendomme Dronninglund ApS Lindenovsvej 125 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 35 48 78 67
	Stiftet: 4. oktober 2013
	Hjemsted: Dronninglund
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Mogens Christiansen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	MC Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 505 t.kr. mod 629 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 573 t.kr. mod 31 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>505.238</b>	<b>628.810</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	370.000	-398.380
<b>Driftsresultat</b>	<b>875.238</b>	<b>230.430</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-140.367	-193.959
<b>Resultat før skat</b>	<b>734.871</b>	<b>36.471</b>
Skat af årets resultat	-161.839	-5.818
<b>Årets resultat</b>	<b>573.032</b>	<b>30.653</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	573.032	30.653
<b>Disponeret i alt</b>	<b>573.032</b>	<b>30.653</b>



**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>12.820.000</u>	<u>12.450.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.820.000</u>	<u>12.450.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.820.000</u></b>	<b><u>12.450.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>2.733</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.733</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>340.414</u>	<u>677.095</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>343.147</u></b>	<b><u>677.095</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.163.147</u></b>	<b><u>13.127.095</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	2.342.257	1.769.225
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.422.257</b>	<b>1.849.225</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	343.767	246.322
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>343.767</b>	<b>246.322</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	6.404.345	6.684.498
Deposita	181.278	167.778
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.585.623	6.852.276
Kortfristet del af langfristet gæld	266.000	266.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	62.689	58.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.393.752	3.746.516
Selskabsskat	64.394	76.636
Anden gæld	9.665	16.931
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.811.500	4.179.272
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.397.123</b>	<b>11.031.548</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.163.147</b>	<b>13.127.095</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

	2019/20	2018/19
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	370.000	-398.380
	<b>370.000</b>	<b>-398.380</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	70.600	72.488
Andre finansielle omkostninger	69.767	121.471
	<b>140.367</b>	<b>193.959</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2019	11.233.170	13.120.890
Afgang i årets løb	0	-1.887.720
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b>11.233.170</b>	<b>11.233.170</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2019	1.216.830	1.216.830
Årets regulering til dagsværdi	370.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2020</b>	<b>1.586.830</b>	<b>1.216.830</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>12.820.000</b>	<b>12.450.000</b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2019	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

## Noter

---

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2019	1.769.225	1.738.572
Årets overførte overskud eller underskud	<u>573.032</u>	<u>30.653</u>
	<u><b>2.342.257</b></u>	<u><b>1.769.225</b></u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.670.345	6.950.498
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-266.000</u>	<u>-266.000</u>
	<u><b>6.404.345</b></u>	<u><b>6.684.498</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.333.000</u>	<u>5.600.000</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.400 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 12.450 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MC Holding ApS, CVR-nr. 29 44 48 54 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MC Ejendomme Dronninglund ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MC Ejendomme Dronninglund ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.