

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Grønland 24
8500 Grenaa
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 32 20 11

www.grantthornton.dk

McBride Ejendomsselskab ApS

Søndre Kajgade 7, 8500 Grenaa

CVR-nr. 38 45 79 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2024.

Tonny Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for McBride Ejendomsselskab 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 20. marts 2024

Direktion

Tonny Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i McBride Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for McBride Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

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

Grenaa, den 20. marts 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Sønder Andersen

statsautoriseret revisor
mne35794

Selskabsoplysninger

Selskabet	McBride Ejendomsselskab ApS Søndre Kajgade 7 8500 Grenaa
	Telefon: +45 52 30 07 09
	CVR-nr.: 38 45 79 69
	Stiftet: 3. marts 2017
	Hjemsted: Norddjurs Kommune
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 7. regnskabsår
Direktion	Tonny Nielsen, Havnevej 172, 8500 Grenaa
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Grønland 24 8500 Grenaa
Bankforbindelse	Sparekassen Djursland
Modervirksomhed	T.M. Holding Grenaa ApS CVR-nr. 29 44 54 27

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering og udlejning heraf samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold for regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift og reetablering af egenkapitalen er afhængig af, at der i fremtiden skabes positive resultater, ligesom det er en betingelse, at selskabets finansieringskilder fortsat vil stille den nødvendige finansiering af såvel drift som anlæg til rådighed. Det er ledelsens vurdering, at selskabet fremadrettet vil være i stand til at skabe en positiv resultatudvikling, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og om nødvendigt udvides, således at betingelserne for at aflægge årsrapporten efter principperne om fortsat drift er til stede.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 431 t.kr. mod 91 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -157 t.kr. mod -70 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. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	431.310	90.965
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-77.052	-39.380
Resultat før finansielle poster	354.258	51.585
Andre finansielle indtægter	208	673
2 Øvrige finansielle omkostninger	-522.490	-131.120
Resultat før skat	-168.024	-78.862
3 Skat af årets resultat	11.022	8.822
Årets resultat	-157.002	-70.040
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-157.002	-70.040
Disponeret i alt	-157.002	-70.040

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	6.806.469	3.190.195
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.806.469</u>	<u>3.190.195</u>
5 Deposita	36.646	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>36.646</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.843.115</u>	<u>3.190.195</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	11.022	8.822
Andre tilgodehavender	12.500	1.837
Periodeafgrænsningsposter	0	3.080.000
Tilgodehavender i alt	<u>23.522</u>	<u>3.090.659</u>
Likvide beholdninger	<u>176.566</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>200.088</u>	<u>3.090.659</u>
Aktiver i alt	<u>7.043.203</u>	<u>6.280.854</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-727.281	-570.279
Egenkapital i alt	-677.281	-520.279
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.854.098	952.215
7 Gæld til pengeinstitutter	2.472.916	3.781.162
8 Deposita	161.200	31.200
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	400.702	397.024
10 Anden gæld	1.397.710	1.303.308
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.286.626	6.464.909
Kortfristet del af langfristet gæld	385.061	275.418
Gæld til pengeinstitutter	0	44.100
Forudbetalt husleje	6.398	5.963
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.743	2.743
Anden gæld	31.656	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	433.858	336.224
Gældsforpligtelser i alt	7.720.484	6.801.133
Passiver i alt	7.043.203	6.280.854

1 Usikkerhed om going concern

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-500.239	-450.239
Årets overførte overskud eller underskud	0	-70.040	-70.040
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-570.279	-520.279
Årets overførte overskud eller underskud	0	-157.002	-157.002
	50.000	-727.281	-677.281

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift og reetablering af egenkapitalen er afhængig af, at der i fremtiden skabes positive resultater, ligesom det er en betingelse, at selskabets finansieringskilder fortsat vil stille den nødvendige finansiering af såvel drift som anlæg til rådighed. Det er ledelsens vurdering, at selskabet fremadrettet vil være i stand til at skabe en positiv resultatudvikling, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og om nødvendigt udvides, således at betingelserne for at aflægge årsrapporten efter principperne om fortsat drift er til stede.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	522.490	131.120
	<u>522.490</u>	<u>131.120</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-11.022	-8.822
	<u>-11.022</u>	<u>-8.822</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	3.338.340	2.112.500
Tilgang i årets løb	3.693.326	1.225.840
Kostpris 31. december 2023	<u>7.031.666</u>	<u>3.338.340</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-148.145	-108.765
Årets afskrivninger	-77.052	-39.380
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-225.197</u>	<u>-148.145</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>6.806.469</u>	<u>3.190.195</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Deposita		
Tilgang i årets løb	36.646	0
Kostpris 31. december 2023	<u>36.646</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>36.646</u>	<u>0</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.965.319	983.793
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-111.221</u>	<u>-31.578</u>
	<u>2.854.098</u>	<u>952.215</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.380.403</u>	<u>823.000</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.746.756	4.025.002
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-273.840</u>	<u>-243.840</u>
	<u>2.472.916</u>	<u>3.781.162</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.100.000</u>	<u>2.845.000</u>
8. Deposita		
Deposita i alt	161.200	31.200
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>161.200</u>	<u>31.200</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
9. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	400.702	397.024
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>400.702</u>	<u>397.024</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>400.702</u>	<u>397.024</u>
10. Anden gæld		
Anden gæld i alt	1.397.710	1.303.308
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Anden gæld i alt	<u>1.397.710</u>	<u>1.303.308</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.397.710</u>	<u>1.303.308</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.965 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.806 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.468 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
12. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 87.		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået lejekontrakt af havneareal med opsigelsesvarsel på 6 måneder. Samlet forpligtelse i opsigelsesperioden er 47 t.kr.		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med T.M. Holding Grenaa ApS, CVR-nr. 29 44 54 27, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Noter

12. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for McBride Ejendomsselskab 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. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	3-50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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