

MP Ejendomme P/S

(CVR-nr. 19 41 54 06)

Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Årsrapport for 2015 (28. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 23. februar 2016

Dirigent:



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til regnskabet	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

MP Ejendomme P/S
c/o MP Pension
Smakkedalen 8
2820 Gentofte

CVR-nr.: 19 41 54 06
Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion

Jens Munch Holst

Bestyrelse

Egon Kristensen, formand
Lis Skovbjerg, næstformand
Per Clausen
Arne Grønberg Johansen
Søren Kogsbøll
Peter Madsen
Magnus Skovrind Pedersen
Anders Christian Rasmussen
Henrik Klitmøller Rasmussen
Ingrid Stage

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Koncernforhold

MP Ejendomme P/S er et helejet datterselskab af

MP Pension – Pensionskassen for Magistre & Psykologer
Smakkedalen 8
2820 Gentofte

Komplementar

Komplementarejendomsselskabet MP ApS
Smakkedalen 8
2820 Gentofte

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets virksomhed omfatter investering i og drift af fast ejendom.

Selskabet besidder 5 danske erhvervsejendomme med en samlet dagsværdi på 116 mio. kr.

Strategi og målsætning

Selskabets strategi er i lighed med 2014 at afhænde samtlige ejendomme i selskabet. Denne strategi er samstemmende med ejerens målsætning om at skabe det højeste afkast samt en bedre risikospredning.

Den valgte regnskabspraksis

På baggrund af selskabets ovennævnte aktiviteter finder årsregnskabslovens regler om investeringsejendomme anvendelse. Det betyder, at ejendommenes værdi samt værdien af en tilhørende prioritetsgæld skal måles til dagsværdi på balancetidspunktet.

Afkastkravene for selskabets ejendomme ligger i 2015 i intervallet 6,86 – 11,43 pct. med et vægtet gennemsnit på 8,55 pct. I 2014 udgjorde intervallet 5,50 – 10,21 pct. med et vægtet gennemsnit på 7,45 pct.

Ændringen i de gennemsnitlige afkastprocenter skyldes i overvejende grad salg af ejendomme og det deraf følgende ændrede gennemsnit.

Resultatudviklingen

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på 6,1 mio. kr. mod et underskud på 2,1 mio. kr. i 2014. Underskuddet skyldes udelukkende nedskrivning af selskabets erhvervsejendomme. Årets resultat er som forventet.

Kapitalforhold

Som følge af et lavere kapitalbehov forårsaget af salg af en del af selskabets ejendomme, er selskabskapitalen pr. 31. december 2015 nedsat til 120 mio. kr. Kapitalnedsættelsen anvendes til udlodning af udbytte i løbet af 2016.

Selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 144 mio. kr.

Selskabets behov for driftskapital dækkes af de positive pengestrømme fra ejendommenes drift og fra salg af ejendomme. Overskydende likviditet, som ikke skal anvendes til drift, vedligeholdelse og forbedring af selskabets ejendomme, vil løbende blive udbetalt som udbytte.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen og indtil regnskabs godkendelse indtruffet begivenheder, der påvirker selskabets finansielle stilling væsentligt.

Forventninger til fremtiden

Som det fremgår af afsnittet om Strategi og målsætning, er selskabets ejendomme sat til salg. Der er ikke truffet beslutning om selskabets fremtid efter ejendommene er solgt.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for MP Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet, efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 23. februar 2016

Direktion:



Jens Munch Holst
adm. direktør

Bestyrelse:

Egon Kristensen
formand

Lis Skovbjerg
næstformand

Per Clausen

Arne Grønborg Johansen

Søren Kogsbøll

Peter Madsen

Magnus Skovrind Pedersen

Anders Christian Rasmussen

Henrik Klitmøller Rasmussen

Ingrid Stage

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i MP Ejendomme P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MP Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 23. februar 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Lone Møller Olsen
statsautoriseret revisor



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2015	2014
Huslejeindtægter mv.		10.125	20.323
Ejendomsudgifter	2	<u>-6.520</u>	<u>-13.308</u>
Resultat før værdiregulering af ejendomme		3.606	7.015
Værdiregulering af ejendomme	4	<u>-9.415</u>	<u>-9.338</u>
Resultat før finansielle poster		-5.809	-2.323
Finansielle indtægter		31	231
Finansielle omkostninger		<u>-344</u>	<u>-53</u>
Resultat før skat		-6.121	-2.145
Skat	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		-6.121	-2.145
Forslag til resultatdisponering:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		30.000	80.000
Nedsættelse af selskabskapital		-30.000	0
Overført resultat		<u>-6.121</u>	<u>-82.145</u>
Disponeret, i alt		<u>-6.121</u>	<u>-2.145</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2015	2014
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme til salg	4	116.065	159.503
Driftmidler	5	0	0
Materielle anlægsaktiver, i alt		116.065	159.503
Anlægsaktiver, i alt		116.065	159.503
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		1.338	523
Periodeafgrænsningsposter		19	19
Tilgodehavender, i alt		1.357	542
Bankindestående		30.011	75.757
Likvide beholdninger, i alt		30.011	75.757
Omsætningsaktiver, i alt		31.369	76.299
Aktiver, i alt		147.434	235.802

BALANCE PR. 31. DECEMBER

(i 1.000 kr.)

	Note	2015	2014
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		120.000	150.000
Overført resultat		-6.059	63
Forslået udbytte for regnskabsåret		30.000	80.000
Egenkapital, i alt		143.941	230.063
Modtagne deposita	6	1.873	2.590
Anden gæld		1.653	2.448
Periodeafgrænsningsposter		-34	702
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		3.492	5.739
Gældsforpligtelser, i alt		3.492	5.739
Passiver, i alt		147.434	235.802

EGENKAPITALOPGØRELSE

(i 1.000 kr.)

	2015	2014
Selskabskapital 1. januar	150.000	150.000
Årets kapitalnedsættelse	-30.000	0
Selskabskapital 31. december	120.000	150.000
Overført overskud 1. januar	63	152.208
Årets overførte resultat	-6.121	-82.145
Ekstraordinært udbetalt udbytte for regnskabsåret	0	-70.000
Overført overskud 31. december	-6.059	63
Foreslået udbytte for regnskabsåret før	80.000	550.000
Udbetalt i år	-80.000	-550.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	80.000
Foreslået udbytte som følge af kapitalnedsættelse	30.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.000	80.000
Egenkapital 31. december	143.941	230.063

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser, og har været uændret de seneste 5 regnskabsår

NOTER TIL REGNSKABET

Note 1

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for MP Ejendomme P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele t.kr. Hvert tal afrundes for sig, og der kan derfor forekomme mindre afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Selskabet har sat alle investeringsejendommene til salg. Ejendommenes dagsværdi er som følge heraf fastsat til forventet salgspris. De forventede salgspriser er beregnet ud fra afkastmetoden. Eksterne eksperter har medvirket til fastsættelse af salgspriserne. Der er i sagens natur en relativt stor usikkerhed forbundet med værdien af selskabets ejendomme, men forventede salgspriser anses i den konkrete situation for det bedste udtryk for dagsværdien.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 2014.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter og udgifter, der vedrører regnskabsperioden, indregnes i resultatopgørelsen uanset betalingstidspunktet.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser tages der hensyn til oplysninger, der fremkommer efter balancedagen, men inden regnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, som er opstået på balancedagen.

Husleje indtægter m.v.

Huslejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjeningen i henhold til indgåede huslejekontrakter. Indtægterne opgøres eksklusiv moms og afgifter.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter alle omkostninger forbundet med ejendomsudlejningen, herunder op og nedskrivninger.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme omfatter årets ændring til dagsværdi beregnet på baggrund af afkastmetoden.

NOTER TIL REGNSKABET

Note 1

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investerings ejendomme til salg

Investerings ejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger. Ejendommene måles herefter til dagsværdi med udgangspunkt i afkastmetoden. Investerings ejendommene er sat til salg, og der henvises til nærmere beskrivelse heraf i indledningen af anvendt regnskabspraksis.

Alle værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Da ejendommenes værdi således løbende reguleres med udgangspunkt i dagsværdien, foretages der ikke afskrivning på selskabets ejendomme.

Driftsmidler

Driftsmidler indregnes til anskaffelsesprisen med fradrag for lineære afskrivninger over den forventede levetid på 5-10 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes indledningsvis til kostpris og efterfølgende til amortiseret værdi, der sædvanligvis er lig kostpris.

Der sker fradrag af hensættelser til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes indledningsvis til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Prioritetsgæld måles til markedsværdien på balancetidspunktet og værdireguleringer af gælden indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes i en særskilt linje i egenkapitalopgørelsen.

Skat

Et partnerselskab er skattemæssigt transparent, hvorved selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Selskabets overskud medregnes i grundlaget for pensionsafkastskatten i moderselskabet.

NOTER TIL REGNSKABET

Note 2 **Ejendomsudgifter**

(i 1.000 kr.)

	2015	2014
Driftsudgifter	-4.119	-5.391
Vicevært og renholdelse	-962	-1.808
Vedligeholdelsesudgifter	-190	-3.570
Administrationsudgifter	-1.255	-2.543
Gevinst/tab ved salg af driftmidler	7	4
Ejendomsudgifter, I alt	-6.520	-13.308

I 2015 og 2014 har selskabet ikke beskæftiget personale udover direktionen.

Der er ikke betalt vederlag til bestyrelse og direktion.

Note 3 **Skat af årets resultat**

Partnerselskabet er ikke selvstændigt skattepligtig jf. beskrivelse heraf i anvendt regnskabspraksis.

NOTER TIL REGNSKABET

Note 4

Investeringsejendomme til salg

(i 1.000 kr.)

	2015	2014
Anskaffelsessum		
Pr. 1. januar	260.868	397.560
Årets tilgang	322	180
Årets afgang	-33.412	-136.872
Anskaffelsessum pr. 31. december	227.777	260.868
Nedskrivninger		
Pr. 1. januar	-103.980	-94.878
Årets nedskrivninger	-7.732	-9.102
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	0
Nedskrivninger pr. 31. december	-111.713	-103.980
Opskrivninger		
Pr. 1. januar	2.616	156.400
Årets opskrivninger	-527	543
Tilbageførsel af opskrivninger	-2.088	-154.328
Opskrivninger pr. 31. december	0	2.616
Bogført værdi pr. 31. december	116.065	159.503
Årets værdiregulering	-8.260	-8.559
Tab ved salg af ejendomme	-1.155	-779
Årets værdireguleringer på ejendomme i alt	-9.415	-9.338

(i 1.000 kr.)

Den bogførte værdi for investeringsejendomme kan opdeles således:

	Bogført værdi/ markedsværdi 31.dec.2015	Seneste offentlige vurdering
Erhverv	116.065	160.300
	116.065	160.300

NOTER TIL REGNSKABET

Note 5 Driftmidler

(i 1.000 kr.)

	2015	2014
Anskaffelsessum		
Pr. 1. januar	1.502	1.563
Årets afgang	-63	-61
Anskaffelsessum pr. 31. december	1.439	1.502
Afskrivninger		
Pr. 1. januar	-1.502	-1.563
Årets afskrivninger	0	0
Tilbageførsel af afskrivninger ved afgang	63	61
Afskrivninger pr. 31. december	-1.439	-1.502
Bogført værdi pr. 31. december	0	0

Note 6 Deposita

Beløbet er opført under kortfristet gæld som følge af den strategiske beslutning om salg af selskabets ejendomme.

Note 7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der hviler almindelig momsreguleringsforpligtelse på selskabets erhvervsejendomme.
Momsreguleringsforpligtelsen udgør 1.985 t.kr. pr. 31.december 2015

NOTER TIL REGNSKABET

Note 8

Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse: moderselskabet

MP Pension – Pensionskassen for Magistre & Psykologer, Smakkedalen 8, 2820 Gentofte

Selskabet indgår i koncernregnskabet for ovennævnte moderselskab, hvorfra koncernregnskabet kan rekvireres.

Transaktioner:

De koncerninterne transaktioner består af administrationsgodtgørelse til moderselskabet (på omkostningsdækkende vilkår).

Koncerninterne transaktioner:

(i 1.000 kr.)

	2015	2014
Risikobetaling til komplementarselskabet	40	40
Administrationsgodtgørelse til moderselskab	276	477
Koncerninterne transaktioner, I alt	316	517