



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

MCP Ejendomme ApS
Norgesvej 12
4200 Slagelse

CVR-nr: 21 77 02 99

Årsrapport
1. januar - 31. december 2024
(26. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2025

Mads Petersen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten 2024	12
Anvendt regnskabspraksis	16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MCP Ejendomme ApS Norgesvej 12 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 21 77 02 99
Direktion	Mads Petersen
Pengeinstitut	Nykredit Bank Ndr. Ringgade 70A 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for MCP Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 4. juni 2025

Direktion

Mads Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i MCP Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MCP Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

Slagelse, den 4. juni 2025

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor
mne17268

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af handel med og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendommene.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
Bruttofortjeneste	4.069.648	4.225.143
2 Personaleomkostninger	-906.965	-343.699
Afskrivninger	-24.780	-24.780
Andre driftsomkostninger	-8.508	-16.968
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.129.395	3.839.696
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	724.561	350.000
Resultat før finansielle poster	3.853.956	4.189.696
Finansielle indtægter	13.003	9.480
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	94.412	99.392
Finansielle omkostninger	-2.048.915	-1.803.910
Resultat før skat	1.912.456	2.494.658
3 Skat af årets resultat	-421.191	-631.589
ÅRETS RESULTAT	1.491.265	1.863.069
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	1.491.265	1.863.069
DISPONERET I ALT	1.491.265	1.863.069

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024

AKTIVER

	2024	2023
4 Investeringsejendomme	83.328.269	82.331.054
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	124.320	149.100
Materielle anlægsaktiver	83.452.589	82.480.154
ANLÆGSAKTIVER	83.452.589	82.480.154
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	5.358	44.359
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.667.942	1.519.338
Tilgodehavender	1.673.300	1.563.697
Likvide beholdninger	0	132.800
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.673.300	1.696.497
AKTIVER	85.125.889	84.176.651

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	43.958.451	42.467.186
EGENKAPITAL	44.083.451	42.592.186
Hensættelse til udskudt skat	8.695.844	8.538.279
HENSATTE FORPLIGTELSE	8.695.844	8.538.279
Prioritetsgæld	28.369.244	29.449.013
5 Langfristede gældsforpligtelser	28.369.244	29.449.013
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.109.335	1.015.606
Kreditinstitutter	438.243	0
Modtagne forudbetalinger	1.764.308	1.714.725
Selskabsskat	263.626	473.220
Anden gæld	201.216	182.231
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	200.622	211.391
Kortfristede gældsforpligtelser	3.977.350	3.597.173
GÆLD	32.346.594	33.046.186
PASSIVER	85.125.889	84.176.651
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo	42.467.186	40.604.117
Årets resultat	1.491.265	1.863.069
Overført til næste år ultimo	43.958.451	42.467.186
EGENKAPITAL	44.083.451	42.592.186

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på ejendommenes normalbudget for kommende regnskabsår, skønnet udlejningsprocenter og et afkastkrav på 5,5 - 8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Selskabets investeringsejendomme består overvejende af boligudlejningsejendomme. Tomgangen har været historisk lav og lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

	2024	2023
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	2	1
Lønninger	855.653	323.492
Pensioner	37.813	16.910
Andre omkostninger til social sikring	13.499	3.297
	<u>906.965</u>	<u>343.699</u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	263.626	473.220
Udskudt skat	157.565	158.369
	<u>421.191</u>	<u>631.589</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	46.850.180	375.395
Tilgang i årets løb	272.655	0
Kostpris ultimo	47.122.835	375.395
Opskrivninger, primo	35.480.873	0
Årets opskrivninger	724.561	0
Opskrivninger 31. december 2024	36.205.434	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-226.295
Årets af-/nedskrivninger	0	-24.780
Afskrivning ultimo	0	-251.075
	83.328.269	124.320

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 48.490.000

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme, 5,5 pct. - 8,0 pct.
- Erhvervsjendomme 5,5 pct. - 7,5 pct.

Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret generelt til 40-50 kr. pr. meter.

Administrationsomkostninger er budgetteret til 1.250 kr. pr. lejemål.

Tomgangsleje fastsættes til 0%.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 pct. vil reducerende den samlede dagsværdi med ca. t.kr. 6.724.

En formindskelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 pct. vil øge den samlede dagsværdi med ca. t.kr. 6.292.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	29.478.579	1.109.335	24.436.835
	<u>29.478.579</u>	<u>1.109.335</u>	<u>24.436.835</u>
		2024	2023
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
<i>Værdi ultimo indregnet i balancen</i>			
Boligudlejningsejendomme		40.178.269	39.581.054
Bolig- og erhvervsejendomme		43.150.000	42.750.000
		<u>83.328.269</u>	<u>82.331.054</u>
<i>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</i>			
Boligudlejningsejendomme - gevinst		475.000	750.000
Bolig- og erhvervsejendomme - gevinst		249.561	0
		<u>724.561</u>	<u>750.000</u>
<i>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</i>			
Bolig- og erhvervsejendomme - tab		0	400.000
		<u>0</u>	<u>400.000</u>

NOTER

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med t.kr. 41.494 og med restgæld pr. 31/12 2024 t.kr 29.479 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024 t.kr. 83.328.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. t.kr. 1.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2024 på t.kr. 9.925.

Hæftelser

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for MCP Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, direkte ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 moderselskabet MCP Gruppen ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag posteres i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Målinger sker på grundlag af en afkastbaseret model omfattende forventet lejeindtægt og direkte ejendomsomkostninger, herunder vedligeholdelsesomkostninger. Forrentningen der udgør 5,5 - 8 % fastlægges ud fra ejendommens karakteristika. Dagsværdien af ny erhvervede ejendomme forventes at modsvare kostprisen.

Værdiansættelsen af ejendommene er ikke baseret på eksterne vurderinger udført af valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer som forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet begivenheder og hændelser ofte ikke indtræder som forventet og afvigelserne kan være væsentlige.

Værdireguleringer af investeringsejendomme samt fortjeneste eller tab ved salg af investeringsejendomme posteres i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	0 %

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skatteforpligtelser og tilgodehavende præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mads Christian Petersen

Direktør

Serienummer: 13db8c2c-77fa-4d6e-991f-e6a2fab3f423

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-04 10:48:00 UTC



Torben Gudmundsen

**MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
30835654**

Registreret revisor

Serienummer: 72a50079-54e7-4148-93f9-b45c396009a0

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-06-04 16:50:11 UTC



Mads Christian Petersen

Dirigent

Serienummer: 13db8c2c-77fa-4d6e-991f-e6a2fab3f423

IP: 62.107.xxx.xxx

2025-06-04 17:07:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.