

MC EJENDOMME RISSKOV

ApS

Åskrænten 12
8250 Egå

CVR-nr. 33 74 63 26

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

22. april 2025

Michael Christensen
dirigent

MC EJENDOMME RISSKOV ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 33 74 63 26

Indhold

Ledespåtegning

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger
Beretning

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse
Balance
Egenkapitalopgørelse
Noter

MC EJENDOMME RISSKOV ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 33 74 63 26

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for MC EJENDOMME RISSKOV ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 22. april 2025

Direktion:

Michael Christensen
adm. direktør



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i MC EJENDOMME RISSKOV ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MC EJENDOMME RISSKOV ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 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 virksomheden 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 for 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

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



MC EJENDOMME RISSKOV ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 33 74 63 26

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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. april 2025

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen S. Hansen
statsaut. revisor
mne32737

MC EJENDOMME RISSKOV ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 33 74 63 26

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

MC EJENDOMME RISSKOV ApS
Åskrænten 12
8250 Egå

Telefon:	86 20 17 33
E-mail:	info@mcejendomme.dk
CVR-nr.:	33 74 63 26
Stiftet:	12. maj 2011
Hjemstedskommune:	Aarhus
Regnskabsår:	1. januar - 31. december

Direktion

Michael Christensen, adm. direktør

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnegade 22D
9000 Aalborg
CVR-nr. 25 57 81 98

MC EJENDOMME RISSKOV ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 33 74 63 26

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, købe, sælge og udleje fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2024 udviser et resultat på 469.526 kr., sammenlignet med -777.861 kr. i 2023. Virksomhedens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 15.798.773 kr., sammenlignet med 15.329.246 kr. pr. 31. december 2023.

Regnskabsåret er forløbet som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2024.

MC EJENDOMME RISSKOV ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 33 74 63 26

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2024	2023
Bruttofortjeneste		1.448.945	1.502.629
Personaleomkostninger	2	-245.640	-228.000
Resultat før finansielle poster		1.203.305	1.274.629
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-135.521	-2.000.000
Andre finansielle indtægter		41.313	75.135
Øvrige finansielle omkostninger	3	-509.718	-347.022
Resultat før skat		599.379	-997.258
Skat af årets resultat	4	-129.853	219.397
Årets resultat		<u>469.526</u>	<u>-777.861</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>469.526</u>	<u>-777.861</u>
		<u>469.526</u>	<u>-777.861</u>

MC EJENDOMME RISSKOV ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 33 74 63 26

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2024	31/12 2023
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		29.800.000	38.700.000
Anlægsaktiver i alt		<u>29.800.000</u>	<u>38.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.744	0
Andre tilgodehavender		24.411	25.531
		<u>29.155</u>	<u>25.531</u>
Likvide beholdninger		2.686.761	7.888
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.715.916</u>	<u>33.419</u>
AKTIVER I ALT		<u>32.515.916</u>	<u>38.733.419</u>

MC EJENDOMME RISSKOV ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 33 74 63 26

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2024	31/12 2023
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		15.718.773	15.249.246
Egenkapital i alt		15.798.773	15.329.246
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		1.294.235	1.354.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.294.235	1.354.000
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	9.107.210	18.580.591
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.810.369	126.726
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.353	12.500
Gæld til associerede virksomheder		2.550.000	2.225.000
Selskabsskat		189.618	220.603
Deposita		697.582	867.969
Anden gæld, herunder skyldige skatter		8.776	16.784
		6.315.698	3.469.582
Gældsforpligtelser i alt		15.422.908	22.050.173
PASSIVER I ALT		32.515.916	38.733.419

MC EJENDOMME RISSKOV ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 33 74 63 26

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	15.249.247	15.329.247
Overført via resultatdisponering	0	469.526	469.526
Egenkapital 31. december 2024	80.000	15.718.773	15.798.773

MC EJENDOMME RISSKOV ApS
Årsrapport 2024
CVR-nr. 33 74 63 26

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MC EJENDOMME RISSKOV ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer, hvilket omfatter udlejning af virksomhedens ejendomme, indregnes i nettoomsætningen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt, og betaling forventes modtaget. Tidspunktet for overgang af de væsentligste fordele og risici tager udgangspunkt i standardiserede leveringsbetingelser baseret på Incoterms ®2020.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter fradrages i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklamer, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge, pensioner og andre omkostninger til social sikring.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer, af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger vedrørende finansiel leasing, kursgevinster og -tab på værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsessummen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Årets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, 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 skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

2 Personaleomkostninger

kr.	2024	2023
Gager og lønninger	245.640	228.000
	<u>245.640</u>	<u>228.000</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Finansielle omkostninger

kr.	2024	2023
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	143.058	122.046
Andre finansielle omkostninger	366.660	224.976
	<u>509.718</u>	<u>347.022</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

4 Skat af årets resultat

kr.	2024	2023
Årets aktuelle skat	189.618	220.603
Årets regulering af udskudt skat	-59.765	-440.000
	<u>129.853</u>	<u>-219.397</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	34.051.004
Afgang	-7.241.137
Kostpris 31. december 2024	<u>26.809.867</u>
Akkumuleret regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver 1. januar 2024	4.648.996
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi på materielle anlægsaktiver	-1.658.863
Akkumuleret regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver 31. december 2024	<u>2.990.133</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>29.800.000</u>

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

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,57 % pr. 31. december 2024 mod 4,69 % sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.834 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3.501 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 1.419 t.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 2.036 kvm, der består af boligudlejning. Ejendommene er beliggende i Aarhus og omegn.

Der har i regnskabsåret kun været tomgang i forbindelse med til- og fraflytninger.

Lejemålet er boligudlejning, hvorved lejer kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024	31/12 2023
Gæld til realkreditinstitutter:		
0-1 år	2.810.369	126.726
1-5 år	0	2.103.345
>5 år	9.107.210	16.477.246
	<u>11.917.579</u>	<u>18.707.317</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med de øvrige virksomheder i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for RIMACO ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, i alt 11.990 tkr., afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 20.500 tkr.

Virksomheden har til sikkerhed overfor pengeinstitut afgivet skadesløsbrev på i alt 1.000 tkr. i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 18.700 tkr.

Til sikkerhed overfor ejerforeninger, er der givet pant 89 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.000 tkr.