

# **MCH BOLIGBYG A/S**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/06/2013**

---

**Roland Petersen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** MCH BOLIGBYG A/S

CVR-nr: 29246246

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

**Bankforbindelse** Sparekassen Sjælland

**Revisor** REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB

CVR-nr: 19720705

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2012 for MCH Boligbyg A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2012.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 11/04/2013

## Direktion

Morten Casper Henriksen

## Bestyrelse

Georg Petersen  
formand

Peter Bo Hansen

Morten Casper Henriksen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i MCH Boligbyg A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MCH Boligbyg A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurderingen 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Selskabet har tabt hele indskudskapitalen og selskabets forudsættes fremmedfinansieret indtil egenkapitalen er reetableret.

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til ledelsesberetningen og vi er enige med ledelsen i det rigtige i at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, 11/04/2013

Roland Petersen  
registreret revisor  
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET  
REVISORAKTIESELSKAB

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har omfattet produktudvikling, køb og salg af grunde til udstykning til boligformål samt boligbyggeri.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets ledelse har vurderet selskabets aktiver under forudsætning af fortsat drift og forventer at selskabets aktiviteter vil komme yderligere igang i løbet af 2013.

Selskabet forventes fremmedfinansieret via lån og kreditter indtil driften er normaliseret.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre indtægter

Andre indtægter er huslejeindbetalinger for udlejningsejendom.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder de direkte omkostninger på udstykningsarealer og anlægsaktiver, herunder ejendomsskatter, forsikringer, energiforbrug og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen mv.

### Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsessum. Efter 2 års ejertid værdiansættes ejendom for ejendom til skønnet markedsværdi, såfremt denne er højere end anskaffelsessummen.

Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Tilbagediskonteringsfaktorerne fastsættes ejendom for ejendom. De anvendte tilbagediskonteringsfaktorer ligger i intervallet 5% til 10%.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Der afskrives ikke på investeringsejendommene.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### Igangværende bygge- og udviklingsprojekter

Igangværende bygge- og udviklingsprojekter optages til kostpris uden indregning af avancer. Der er ikke foretaget af- eller nedskrivninger på igangværende bygge- og udviklingsprojekter.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>99.496</b>	<b>740.696</b>
Personaleomkostninger .....	<b>1</b>	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	<b>2</b>	0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>99.496</b>	<b>740.696</b>
Andre finansielle indtægter .....		4.798	23.779
Øvrige finansielle omkostninger .....		-2.173.192	-2.140.790
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-2.068.898</b>	<b>-1.376.315</b>
Ekstraordinære omkostninger .....	<b>3</b>	-3.148.871	-636.970
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>-5.217.769</b>	<b>-2.013.285</b>
Skat af årets resultat .....	<b>4</b>	795.404	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-4.422.365</b>	<b>-2.013.285</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-4.422.365	-2.013.285
<b>I alt</b> .....		<b>-4.422.365</b>	<b>-2.013.285</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme .....		27.200.000	30.015.933
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>27.200.000</b>	<b>30.015.933</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>27.200.000</b>	<b>30.015.933</b>
Varer under fremstilling .....		32.632.522	32.776.552
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>32.632.522</b>	<b>32.776.552</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	854.000
Andre tilgodehavender .....		1.762.098	1.098.231
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.762.098</b>	<b>1.952.231</b>
Likvide beholdninger .....		37.310	35.668
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>34.431.930</b>	<b>34.764.451</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>61.631.930</b>	<b>64.780.384</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		500.000	500.000
Overført resultat .....		-13.386.155	-8.963.790
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>-12.886.155</b>	<b>-8.463.790</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til banker .....		33.803.000	33.803.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>33.803.000</b>	<b>33.803.000</b>
Gæld til banker .....		33.800.866	34.991.915
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		4.937.500	3.025.000
Anden gæld .....		1.976.719	1.424.259
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>40.715.085</b>	<b>39.441.174</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>74.518.085</b>	<b>73.244.174</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>61.631.930</b>	<b>64.780.384</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012 kr.	2011 kr.
Bygninger	0	0
	0	0

## 3. Ekstraordinære omkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Ekstraordinære indtægter	0	0
Ekstraordinære omkostninger	3.148.871	636.970
	3.148.871	636.970

## 4. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-598.909	0
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af tidligere års skat	-196.495	0
	-795.404	0

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Havnsø kr.	Kalundborg kr.
Anskaffelsessum primo	4.815.510	25.200.423
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<b>4.815.510</b>	<b>25.200.423</b>
<b>Årets op- og nedskrivning</b>		
Saldo primo	0	0
Årets op- og nedskrivning	1.215.510	1.600.423
<b>Samlede op- og nedskrivning</b>	<b>1.215.510</b>	<b>1.600.423</b>
<b>Bogført værdi pr. 31. december 2012</b>	<b>3.600.000</b>	<b>23.600.000</b>

## 6. Egenkapital i alt

	Indskudskapital kr.	Reserve for opskrivning kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	500.000	0	-8.963.790	0	-8.463.790
Årets resultat	0	0	-4.422.365	0	-4.422.365
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>-13.386.155</b>	<b>0</b>	<b>-12.886.155</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den anførte langfristet gæld forfalder t.kr. 33.803 efter mere end 5 år.

## 8. Oplysning om eventualforpligtelser

Sparekassen Sjælland har stillet garanti stor t.kr. 613 overfor Kalundborg Kommune.

## 9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter stor t.kr. 67.600 har selskabet deponeret ejerpantebreve i ejendomme på i alt t.kr. 46.000. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 59.833.

Til sikkerhed fra gæld til pengeinstitut har selskabets direktør Morten C. Henriksen deponeret ejerpantebreve i ejendomme for i alt t.kr. 15.000.

Kaution af MCH Holding A/S og direktør Morten C. Henriksen for den samlede gæld til Sparekassen Sjælland.

## 10. Oplysning om ejerskab

### Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelser

Direktør Morten C. Henriksen, Markeslev Huse 22, 4300 Holbæk.

**Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med**  
Søsterselskab Entreprenør Morten C. Henriksen A/S.

#### Transaktioner med nærtstående parter

Der har i regnskabsperioden været samhandel med ovenstående selskab.  
Samhandlen er foregået på markedsmæssige vilkår.

#### Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af indskudskapitalen.

MCH Holding A/S, Præstebrovej 15, 4300 Holbæk.