

# **MCH BOLIGBYG A/S**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/06/2014**

---

**Georg 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

<b>Virksomheden</b>	MCH BOLIGBYG A/S Præstebrovej 15 4300 Holbæk
	CVR-nr: 29246246 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Sjælland Isefjords Allé 5 4300 Holbæk
<b>Revisor</b>	REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB Kalundborgvej 60 4300 Holbæk CVR-nr: 19720705

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2013.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 28/04/2014

## 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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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, 28/04/2014

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.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af udstykningsarealer er optaget til selskabets kostpris for de enkelte arealer. Da der stort set ingen aktivitet er, har det ikke været muligt at finde en præcis indikation for den reelle værdi for arealerne

## 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 2014.

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 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.

## 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 på 5%.

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 salgpris med fradrag af salgsomkostninger 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 nettorealisationseværdien 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 acontoskatter. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatten afsættes med den skattesats som forventes at være gældende når skatten udløses.

**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 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>2.068.335</b>	<b>-2.716.437</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	<b>1</b>	0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>2.068.335</b>	<b>-2.716.437</b>
Andre finansielle indtægter .....		38.046	4.798
Øvrige finansielle omkostninger .....		-2.311.300	-2.173.192
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-204.919</b>	<b>-4.884.831</b>
Ekstraordinære omkostninger .....	<b>2</b>	0	-332.938
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>-204.919</b>	<b>-5.217.769</b>
Skat af årets resultat .....	<b>3</b>	651.230	795.404
<b>Årets resultat</b> .....		<b>446.311</b>	<b>-4.422.365</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		446.311	-4.422.365
<b>I alt</b> .....		<b>446.311</b>	<b>-4.422.365</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme .....		29.600.000	27.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>29.600.000</b>	<b>27.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>29.600.000</b>	<b>27.200.000</b>
Varer under fremstilling .....		31.303.845	32.632.522
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>31.303.845</b>	<b>32.632.522</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		195.957	0
Andre tilgodehavender .....		2.401.856	1.762.098
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.597.813</b>	<b>1.762.098</b>
Likvide beholdninger .....		2.055.648	37.310
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>35.957.306</b>	<b>34.431.930</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>65.557.306</b>	<b>61.631.930</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		-12.939.844	-13.386.155
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>-12.439.844</b>	<b>-12.886.155</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>6</b>	<b>33.803.000</b>	<b>33.803.000</b>
Gæld til banker .....		33.584.745	33.800.866
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		2.457.500	4.937.500
Anden gæld .....		8.151.905	1.976.719
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>44.194.150</b>	<b>40.715.085</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>77.997.150</b>	<b>74.518.085</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>65.557.306</b>	<b>61.631.930</b>

# Noter

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

	2013 kr.	2012 kr.
Bygninger	0	0
	0	0

## 2. Ekstraordinære omkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Ekstraordinære indtægter	0	0
Ekstraordinære omkostninger	0	332.938
	0	332.938

## 3. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-651.230	-598.909
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af tidligere års skat	0	-196.495
	-651.230	-795.404

## 4. 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>

**Årets op- og nedskrivning**

Saldo primo	-1.215.510	-1.600.423
Årets op- og nedskrivning	0	2.400.000
<b>Samlede op- og nedskrivning</b>	<b>-1.215.510</b>	<b>799.577</b>
<b>Bogført værdi pr. 31. december 2013</b>	<b>3.600.000</b>	<b>26.000.000</b>

**5. Egenkapital i alt**

	<b>Indskudskapital</b>	<b>Reserve for opskrivning</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	500.000	0	-13.386.155	0	-12.886.155
Årets resultat	0	0	446.311	0	446.311
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>-12.939.844</b>	<b>0</b>	<b>-12.439.844</b>

**6. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

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

**7. Oplysning om usikkerhed om going concern**

De seneste års negative resultater har medført at selskabets egenkapital er tabt samt at selskabet har en meget anstrengt likviditet. Der er behov for enten en øget kreditramme eller et væsentligt mersalg fra selskabets udstykning for at selskabet kan reetablere egenkapitalen.

Ledelsen har positive forventninger til fremtiden.

**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 indflydelse

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.