

MGE BOLIG HILLERØD P/S

Grønningen 25
1270 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

01/03/2016

Claus Vange Mynster
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

MGE BOLIG HILLERØD P/S

Grønningen 25

1270 København K

Telefonnummer: 33630900

CVR-nr: 29808821

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

RevisorPRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33771231

P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. December 2015 for MGE Bolig Hillerød P/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01/03/2016

Direktion

Ulrik Bebe

Henrik Lið

Søren Bjørn Hansen

Bestyrelse

Niels Thomas Heering

Jens Ole Uldal Jepsen

Peter Winther

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MGE BOLIG HILLERØD P/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter 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 handlinger 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Hellerup, 01/03/2016

Mikkel Sthyr
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

René Poulsen
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle, opføre, udleje, finansiere og administrere fast ejendom samt i forbindelse hermed stående aktiviteter efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for perioden 1. januar - 31. december 2015 udgør -1.664 t.kr. mod -29.572 t.kr. sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør 312.519 t.kr. mod 313.638 t.kr. pr. 31. december 2014.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Frederiksbro

M. Goldschmidt koncernen ejer et antal sammenhængende grunde midt i Hillerød by på hjørnet af Herredsvejen og Roskildevej. Det samlede grundareal udgør 93.500 m² og vil danne grundlag for en helt ny bydel på den bedste beliggenhed i Hillerød, med et for Nordsjælland helt unikt nærmiljø og rekreativt område. Området er blevet døbt Frederiksbro.

Fuldt udviklet vil Frederiksbro bestå af 121.000 etagemeter primært boligbyggeri. En mindre del af byggeriet skal anvendes til erhverv og et parkeringshus. Slotsarkaderne i Hillerød ligger kun 300 meter fra Frederiksbro. Derudover er der 100 meter til Føtex og ca. 500 meter til den lokale gågade – Slotsgade.

Der planlægges etapevis opførsel af 1.300 boliger omfattende blandt andet rækkehuse til salg eller udlejning, lejligheder i op til 6 punkthuse, lejligheder i varierende størrelser i traditionelle karrébebyggelser samt mindre ungdoms- og studielejligheder. Projektets erhvervsdel omfatter bl.a. en dagligvarebutik, børnehave, vuggestue, café, læge, tandlæge, fitness center og et parkeringshus i forbindelse med dagligvarebutikken.

Som en central del af Frederiksbro projektet etableres en 16.000 m² grøn kile tværs igennem bebyggelsen, som bl.a. indeholder cykelstier, en sø, badefaciliteter og sportsfaciliteter m.v. Den grønne kile forbinder det grønne område med Munkeengen på den modsatte side af Herredsvejen og med Bøllemosen, som støder direkte op til Frederiksbro området. Bøllemosen er et fredet område, og vil dermed sikre et markant grønt element til trods for den nære bymæssige placering.

Lokalplanen blev godkendt af et stort flertal i byrådet i Hillerød Kommune den 28. oktober 2015, og blev herefter sendt i høring. Lokalplanen efterbehandles i starten af 2016 og forventes endelig godkendt i forsommeren 2016. Det er aftalt med kommunen, at der frem til juli 2016 gennemføres myndighedsbehandling af den første etape bestående af ét punkthus på 10 etager med 40 lejligheder og 102 rækkehuse. Det forventes at første etape af byggeriet påbegyndes i sommeren 2016.

Der er stor interesse for projektet og koncernen er i dialog med flere institutionelle investorer, om et muligt samarbejde i forbindelse med gennemførelsen af projektet.

Væsentlige skøn

I forbindelse med værdiansættelse af projektbeholdning til markedsværdi, er der foretaget skøn vedrørende forventninger til udlejning af det færdigbygget projekt mv.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

På selskabet's ordinære generalforsamling forvetnes vedtaget kapitalforhøjelse ved gældskonvertering på nominelt t.kr. 34.000 til kurs 100.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt andre forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2016

For regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2016 forventes et beskedent resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. med tilvalg af regnskabsklasse C.

Selskabet skiftede sidste år regnskabsår, som følge heraf indeholder sammenligningstallene 15 måneder (1. oktober 2013 - 31. december 2014).

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Omsætningen omfatter regnskabsårets huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift, i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, samt kontorholdsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, transaktioner og kursreguleringer af gældsforpligtelser.

Balance

Projektbeholdning

Projektbeholdning omfatter igangværende projekter for egen regning.

Projektbeholdningen måles til kostpris ved anskaffelsen. Efterfølgende reguleres projektbeholdningen til en forsigtig opgjort markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en forventede/erfaringsmæssig byggeretspris på tilsvarende byggegrunde i området.

Opskrivninger føres direkte på egenkapitalen.

Nedskrivning og tab ved aftståelse føres som af- og nedskrivning på materielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de udgifter, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Skat

Selskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt, og der er således ikke indregnet skat.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Nettoomsætning		663.946	769.058
Eksterne omkostninger		-658.658	-2.569.826
Ejendomsomkostninger		-764.051	-2.076.697
Bruttoresultat		-758.763	-3.877.465
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-24.941.274
Resultat af ordinær primær drift		-758.763	-28.818.739
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		0	-43.325
Andre finansielle indtægter	1	3	72.645
Øvrige finansielle omkostninger	2	-904.960	-782.215
Ordinært resultat før skat		-1.663.720	-29.571.634
Årets resultat		-1.663.720	-29.571.634
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.663.720	-29.571.634
I alt		-1.663.720	-29.571.634

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Andre investeringsaktiver		362.800.000	354.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	362.800.000	354.000.000
Anlægsaktiver i alt		362.800.000	354.000.000
Andre tilgodehavender		648.896	3.058.822
Periodeafgrænsningsposter		0	17.914
Tilgodehavender i alt		648.896	3.076.736
Likvide beholdninger		73.701	2.972
Omsætningsaktiver i alt		722.597	3.079.708
Aktiver i alt		363.522.597	357.079.708

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv.		3.200.000	3.200.000
Reserve for opskrivninger		167.149.222	166.604.980
Overført resultat		142.169.437	143.833.157
Egenkapital i alt	4	312.518.659	313.638.137
Andre hensatte forpligtelser		8.397.336	8.397.336
Hensatte forpligtelser i alt		8.397.336	8.397.336
Gæld til realkreditinstitutter		6.983.622	7.782.020
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	24.230.222
Deposita		151.153	369.644
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	7.134.775	32.381.886
Gæld til realkreditinstitutter		700.169	684.147
Leverandører af varer og tjenesteydelser		380.213	1.726.218
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		34.030.568	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		360.877	251.984
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		35.471.827	2.662.349
Gældsforpligtelser i alt		42.606.602	35.044.235
Passiver i alt		363.522.597	357.079.708

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015 kr.	2013/14 kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	39.615
Øvrige finansielle indtægter	3	33.030
	3	72.645

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2013/14 kr.
Prioritetsrenter	184.381	248.983
Renteomkostninger, bankgæld	1.291	769
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	715.617	491.856
Depotgebyrer mv.	3.671	40.607
	904.961	782.215

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Projekt- beholdning kr.
Kostpris primo	187.395.020
Tilgang	8.255.758
Kostpris ultimo	195.650.778
Opskrivning primo	166.604.980
Årets opskrivning	544.242
Opskrivning ultimo	167.149.222
Regnskabsmæssig værdi ultimo	362.800.000

Selskabets grund i Hillerød er værdiansat inklusiv byggeret baseret på budget for opførelse og drift af byggeriet. Budget for såvel opførelse som drift er forbundet med usikkerhed idet der på nuværende tidspunkt ikke er indgået entrepris kontrakt, ligesom der udestår indgåelse af lejekontrakter. Realiseres afvigelser i forhold til det budgetterede kan det påvirke den indregnede værdi. Ledelsen har indhentet ekstern vurdering, som underbygger den indregnede værdi.

4. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	3.200.000	166.604.980	143.833.157	313.638.137
Årets resultat	0	0	-1.663.720	-1.663.720
Årets værdiregulering af projektejendom, netto	0	544.242	0	544.242
Egenkapital ultimo	3.200.000	167.149.222	142.169.437	312.518.659

Virksomhedskapitalen

Virksomhedskapitalen består af nominelt 3.200.000 kr.

Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Selskabet er stiftet 30. november 2005. Der har været følgende ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen:

21. december 2010 forhøjes kapitalen med 500.000 kr. til kurs 4.500,36 ved gældskonvertering.

5. januar 2011 forhøjes kapitalen med 1.000.000 kr. til kurs 16.265 ved gældskonvertering og kontant indskud.

30. marts 2011 forhøjes kapitalen med 100.000 kr. til kurs 8.000 ved kontant indskud.

15. august 2011 forhøjes kapitalen med 1.000.000 kr. til kurs 100 ved kontant indskud.

24. februar 2012 forhøjes kapitalen med 100.000 kr. til kurs 2.500 ved kontant indskud.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	7.565.468	700.169	2.998.993	3.866.307
	7.565.468	700.169	2.998.993	3.866.307

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. M. Goldschmidt Holding A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med bogført værdi pr. 31.12.2015 på 362.800 t.kr.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende ejer mere end 5% af kapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

MGE Bolig Hillerød Holding A/S, Grønningen 25, København.

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25, København.