

MGE BOLIG HILLERØD P/S

Grønningen 25
1270 København K

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

30/05/2017

Claus Vange Mynster
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	15
----------------------------	----

Noter	16
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	MGE BOLIG HILLERØD P/S Grønningen 25 1270 København K Telefonnummer: 33630900 CVR-nr: 29808821 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Revisor	PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Strandvejen 44 2900 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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30/05/2017

Direktion

Ulrik Bebe

Søren Bjørn Hansen

Bestyrelse

Niels Heering

Jens Ole Uldal Jepsen

Peter Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MGE Bolig Hillerød P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for MGE Bolig Hillerød P/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et regnskab, 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Hellerup, 30/05/2017

Mikkel Sthyr
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

René Otto 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 2016 udgør -10.475 t.kr. mod -1.664 t.kr. sidste regnskabsperiode.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør 336.043 t.kr. mod 312.519 t.kr. pr. 31. december 2015.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Frederiksbro

M. Goldschmidt Koncernen ejer et stort jordstykke centralt i Hillerød med en byggeret på 119.000 Em². Grunden er beliggende på hjørnet af Herredsvejen og Roskildevej. Det samlede grundareal på 92.000 m² vil danne grundlag for en helt ny bydel med den bedste beliggenhed i Hillerød, og med et for Nordsjælland helt unikt nærmiljø og rekreativt område. Bydelen benævnes Frederiksbro.

Fuldt udviklet vil Frederiksbro bestå af 119.000 Em² som primært er boligbyggeri og en mindre del anvendt til erhverv. Frederiksbro får endvidere både regional- og bybusser direkte til den nye station ved det kommende supersygehus, og får dermed nem adgang til to vigtigste stationer i nærområdet.

Frederiksbro planlægges opført etapevis med ca. 1.300 boliger, som omfatter rækkehuse til salg eller udlejning, lejligheder i 6 punkthuse på op til 15 etager samt lejligheder i varierende størrelse i traditionelt karrébebyggelse. Desuden opføres ungdoms- og studielejligheder.

Frederiksbro projektets bærende idé er *Livets cyklus*, idet grundtanken med den store bebyggelse er at huse alle generationer i trykke og attraktive rammer, og som en central del af projektet etableres en 16.000 m² grøn kile tværs igennem bebyggelsen, som bl.a. vil indeholde cykelstier, sø, en bro over Herredsvejen med adgang til skole som forbindes til Munkeengen på den modsatte side af Herredsvejen og med Bøllemosen, som støder direkte op til området. Bøllemosen er en fredet område og dermed er der sikret et grønt element til trods for en nære bymæssige placering.

Lokalplanen blev endelig godkendt af et stort flertal i Byrådet i Hillerød den 30. marts 2016. Forinden havde lokalplanen ligget til offentlig høring, og i forbindelse med høringen blev der indsendt klager til Natur- og Miljøklagenævnet. Disse klager blev endelig afgjort den 30. januar 2017, hvor alle klager blev afvist. Dermed er lokalplanen endelig og upåanket, og projekteringen og indhentning af byggeansøgning vil blive påbegyndt.

Det forventes, at byggetilladelse på første etape på op til ca. 21.000 Em² vil være myndighedsbehandlet i andet halvår 2017 således, at byggeriet kan igangsættes og de første indbyggere flytte ind i sommeren 2019.

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

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

Forventninger til 2017

For regnskabsåret 2017 forventes et beskedent resultat.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode. Som konsekvens af implementeringen af ÅRL 2016 er det blevet muligt at værdiansætte selskabets ejendom til dagsværdi med værdi regulering over resultatopgørelsen. Således er reserve for binding af ejendomsopskrivning frigivet.

Som konsekvens af implementeringen af ÅRL 2016 er regnskabspraksis ændret for så vidt angår måling af finansielle forpligtelser. Således måles finansielle forpligtelser fra og med 2016 til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Seneste dagsværdi før implementeringen er anvendt som ny kostpris i forbindelse med praksisændringen og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den beløbsmæssige indvirkning på regnskabstallene for 2016 er følgende:

Resultat før skat:	kr. 118.233
Udskudt skat:	kr. 0
Årets resultat:	kr. 118.233
Egenkapital:	kr. 118.233

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 lejeindtægter.

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 rentekomkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Dagsværdiregulering af ejendomme

Dagsværdiregulering af ejendomme vedrører årets urealiserede værdiregulering, der kan henføres til selskabets investeringsejendomme.

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.

Dagsværdireguleringer føres over resultatopgørelsen i posten "Dagsværdiregulering af ejendomme".

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. I efterfølgende perioder 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		421.529	663.946
Eksterne omkostninger		-1.358.552	-658.658
Ejendomsomkostninger		-903.358	-764.051
Resultat af ordinær primær drift		-1.840.381	-758.763
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-8.178.250	0
Andre finansielle indtægter	1	8.605	3
Øvrige finansielle omkostninger	2	-465.313	-904.960
Årets resultat		-10.475.339	-1.663.720
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-10.475.339	-1.663.720
I alt		-10.475.339	-1.663.720

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		358.650.000	362.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	358.650.000	362.800.000
Anlægsaktiver i alt		358.650.000	362.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.283	0
Andre tilgodehavender		4.633.517	648.896
Periodeafgrænsningsposter		25.371	0
Tilgodehavender i alt		4.727.171	648.896
Likvide beholdninger		75.683	73.701
Omsætningsaktiver i alt		4.802.854	722.597
Aktiver i alt		363.452.854	363.522.597

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	4	37.200.000	3.200.000
Reserve for opskrivninger		0	167.149.222
Overført resultat		298.843.320	142.169.437
Egenkapital i alt		336.043.320	312.518.659
Andre hensatte forpligtelser		10.339.924	8.397.336
Hensatte forpligtelser i alt		10.339.924	8.397.336
Gæld til realkreditinstitutter		6.215.643	6.983.622
Deposita		97.715	151.153
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	6.313.358	7.134.775
Gæld til realkreditinstitutter		759.212	700.169
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118.361	380.213
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		9.058.265	34.030.568
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		820.414	360.877
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.756.252	35.471.827
Gældsforpligtelser i alt		17.069.610	42.606.602
Passiver i alt		363.452.854	363.522.597

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	3.200.000	167.149.222	142.169.437	0	312.518.659
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer	0	-167.149.222	167.149.222	0	0
Kapitalforhøjelse	34.000.000	0	0	0	34.000.000
Årets resultat	0	0	-10.475.339	0	-10.475.339
Egenkapital, ultimo	37.200.000	0	298.843.320	0	336.043.320

Praksisændringen omfatter frigrivelse af opskrivningshenlæggelse, som følge af implementering af ny årsregnskabslov.

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016 kr.	2015 kr.
Amortisering af prioritetsgæld	8.605	0
Øvrige finansielle indtægter	0	3
	8.605	3

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Prioritetsrenter	164.954	184.381
Renteomkostninger, bankgæld	536	1.291
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	287.743	715.617
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	10.890	3.086
Depotgebyrer mv.	855	586
Andre renteomkostninger	335	0
	465.313	904.961

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Projekt- beholdning kr.
Kostpris primo	195.650.778
Tilgang	4.028.250
Kostpris ultimo	199.679.028
Værdiregulering primo	167.149.222
Årets værdiregulering	-8.178.250
Værdiregulering ultimo	155.120.972
Regnskabsmæssig værdi ultimo	358.650.000

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.

4. Registreret kapital mv.

Virksomhedskapitalen består af 37.200.000 P/S anparter a 1 kr. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Virksomhedskapital 31. december 2011	3.100.000
Tilgang 24. februar 2012 ved kontant kapitalforhøjelse	100.000
Tilgang 1. marts 2016, kapitaludvidelse ved gældskonvertering	34.000.000
Aktie-/anpartskapital ultimo	37.200.000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.974.854	759.212	6.215.642	3.157.030
	6.974.854	759.212	6.215.642	3.157.030

6. Oplysning om eventualforpligtelser

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

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med bogført værdi pr. 31.12.2016 på 358.650 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.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2016	2015
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1