



Godkendt på selskabets generalforsamling,
1. marts 2016

Dirigent

Claus Vange Mynster

MGE Bolig Hillerød Holding A/S

Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

CVR-nr. 34 07 20 51

MGE Bolig Hillerød Holding A/S, Grønningen 25, 1270 København K

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Ledelsesberetning	8
Koncernens totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2015 - 31.12.2015	9
Koncernens balance pr. 31.12.2015	10
Koncernens egenkapitalopgørelse	12
Koncernens pengestrømsopgørelse	13
Noteoversigt	14
Noter	15
MGE Bolig Hillerød Holding A/S (Moderselskabsregnskab)	31
Moderselskabets totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2015-31.12.2015	32
Moderselskabets balance pr. 31.12.2015	33
Moderselskabets egenkapitalopgørelse	35
Moderselskabets pengestrømsopgørelse	36
Noteoversigt	37
Noter	38
Virksomhedsoversigt	42

Selskabsoplysninger

Selskab

MGE Bolig Hillerød Holding A/S
c/o M. Goldschmidt Holding A/S
Grønningen 25
1270 København K

Cvr-nr. 34 07 20 51
Hjemstedskommune København

Telefon 3363 0900
Telefax 3363 0929
Internet www.mgh.dk
E-mail mail@mgh.dk

Bestyrelsen

Niels Heering, Formand

Peter Winther

Jens Ole Uldal Jepsen

Direktion

Mikael Goldschmidt

Henrik Lid

Søren Bjørn Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling,
1. marts 2016

Dirigent

Claus Vange Mynster

Hoved- og nøgletal

	(12 mdr.) 01.01.2015- 31.12.2015 t.kr.	(15 mdr.) 01.10.2013- 31.12.2014 t.kr.	(12 mdr.) 01.10.2012- 30.09.2013 t.kr.	(12 mdr.) 31.11.2011- 30.09.2012 t.kr.
4 års hovedtal				
Resultat før skat	(3.624)	(17.435)	29.669	(41)
Årets resultat	(2.849)	(13.466)	23.201	(31)
Investeringsejendomme	362.800	354.000	341.000	300.000
Tilgange, materielle anlægsaktiver	8.256	10.581	3.292	300.000
Aktiver i alt	363.533	357.114	342.352	301.451
Egenkapital	224.935	227.784	241.250	49
Gældsforpligtelser	138.598	129.330	101.102	301.402
4 års nøgletal				
Soliditetsgrad (%)	61,87%	63,78%	70,47%	0,02%

Definitioner på de beregnede nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for MGE Bolig Hillerød Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 1. marts 2016

Direktion

Mikael Goldschmidt

Henrik Lid

Søren Bjørn Hansen

Bestyrelse

Niels Heering
formand

Peter Winther

Jens Ole Udal Jepsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i MGE Bolig Hillerød Holding A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for MGE Bolig Hillerød Holding A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, 1. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr.nr. 33 77 12 31

Mikkel Sthyr

statsautoriseret revisor

René Poulsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

MGE Bolig Hillerød Holding A/S koncernens hovedaktivitet består af udvikling af boligprojektet ”Frederiksbro” i Hillerød.

Resultat for året 2015

Koncernens resultat efter skat i regnskabsåret udgjorde -2,9 mio.kr.

Ved årets afslutning udgjorde koncernens samlede aktiver 363,5 mio. kr og egenkapitalen androg 224,9 mio. kr.

Forventninger til 2016

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2016.

Om Frederiksbro

M. Goldschmidt koncernen ejer et stort jordstykke med en byggeret på 121.000 kvm. centralt placeret midt i Hillerød by på hjørnet af Herredsvejen og Roskildevej overfor Danske Banks regionshovedsæde. Det samlede grundareal udgør 93.500 m² og vil danne grundlag for en helt ny bydel med den bedste beliggenhed i Hillerød med et for Nordsjælland helt unikt nærmiljø og rekreativt område. Bydelen benævnes Frederiksbro.

Hillerød forventer en befolkningstilvækst på 8.700 tilflyttere indenfor de kommende år blandt andet i forbindelse med etableringen af det nye supersygehus, en af Nordsjællands største arbejdspladser.

Fuldt udviklet vil Frederiksbro bestå af 121.000 etagemeter til primært boligbyggeri. En mindre del af byggeriet skal anvendes til erhverv og parkeringshus. Slotsarkaderne i Hillerød ligger kun få hundrede meter fra Frederiksbro, og derudover er der bare 100 meter til Føtex og ca. 500 meter til de lokale gågader ved Slotsgade m.v.

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.

Som en central del af Frederiksbro projektet etableres en 16.000 m² grøn kile tværs igennem bebyggelsen, som bl.a. indeholder cykelstier, en sø, swimmingpool, bade -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.

Projektets hovedidé er ”Livets cyklus”, idet grundtanken ved denne store bebyggelse er at huse børn, unge, familier og ældre – alle generationer i trygge og attraktive rammer.

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.

Koncernens totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2015 - 31.12.2015

		(12 mdr) 01.01.2015 - 31.12.2015	(15 mdr) 01.10.2013 - 31.12.2014
	Note	t.kr.	t.kr.
Lejeindtægter		664	769
Driftsomkostninger ejendomsdrift		(764)	(2.077)
Bruttoresultat		(100)	(1.308)
Værdiregulering af investeringsejendom	5	544	(9.704)
Andre eksterne omkostninger		(666)	(2.617)
Resultat af primær drift		(222)	(13.629)
Værdiregulering af prioritetsgæld		96	33
Andre finansielle indtægter		0	0
Andre finansielle omkostninger	3	(3.498)	(3.839)
Resultat før skat		(3.624)	(17.435)
Skat af årets resultat	4	775	3.969
Koncernens resultat		(2.849)	(13.466)
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst		(2.849)	(13.466)
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført til næste år		(2.849)	(13.466)
		(2.849)	(13.466)

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	Note	31.12.2015 t.kr.	31.12.2014 t.kr.
Investeringsjendom under opførelse	5	362.800	354.000
Langfristede aktiver i alt		362.800	354.000
Tilgodehavender hos lejere		0	31
Andre tilgodehavender		649	3.059
Periodeafgrænsningsposter		0	17
Tilgodehavender		649	3.107
Likvide beholdninger		84	7
Kortfristede aktiver i alt		733	3.114
Aktiver		363.533	357.114

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	Note	31.12.2015 t.kr.	31.12.2014 t.kr.
Selskabskapital	7	1.000	1.000
Overført resultat		223.935	226.784
Egenkapital		224.935	227.784
Prioritetsgæld	8	6.984	7.782
Lejedesposita og forudbetalt leje		151	370
Udskudt skat	6	3.433	3.750
Andre hensatte forpligtelser	10	0	8.397
Langfristede forpligtelser		10.568	20.299
Prioritetsgæld	8	700	684
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	9	846	2.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		118.087	106.222
Andre hensatte forpligtelser	10	8.397	0
Kortfristede forpligtelser		128.030	109.031
Forpligtelser i alt		138.598	129.330
Passiver		363.533	357.114

Koncernens egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regn- skabsåret t.kr.	I alt. t.kr.
Egenkapital 30.09.2013	1.000	240.250	0	241.250
Årets resultat	0	(13.466)	0	(13.466)
Anden totalindkomst	0	0	0	0
<i>Transaktioner med ejerne:</i>				
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2014	1.000	226.784	0	227.784
Årets resultat	0	(2.849)	0	(2.849)
Anden totalindkomst	0	0	0	0
<i>Transaktioner med ejerne:</i>				
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2015	1.000	223.935	0	224.935

Koncernens pengestrømsopgørelse

		01.01.2015 - 31.12.2015	01.10.2013 - 31.12.2014
	Note	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift		(222)	(13.596)
Værdiregulering af investeringsejendomme	5	(544)	9.704
Ikke kontante poster, herunder renter mv. (netto)		0	(33)
Ændring i nettoarbejdskapital		960	(54)
Pengestrømme vedrørende primær drift		194	(3.979)
Betalte renter		(3.498)	(3.839)
Betalt/modtaget selskabsskat		457	1.259
Pengestrømme vedrørende drift		(2.847)	(6.559)
Køb af langfristede aktiver	5	(8.256)	(14.307)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(8.256)	(14.307)
Optagelse/afdrag på prioritetsgæld		(685)	1.377
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.865	19.082
Pengestrømme vedrørende finansiering		11.180	20.459
Ændring i likvider		77	(407)
Tilgang likvider		0	0
Likvider primo		7	414
Likvider ultimo		84	7

Noteoversigt

Note 1: Anvendt regnskabspraksis

Note 2: Skøn og usikkerheder

Note 3. Andre finansielle omkostninger

Note 4. Skat af årets resultat

Note 5. Investeringsjendomme under opførelse

Note 6. Udskudt skat

Note 7. Selskabskapital

Note 8. Prioritetsgæld

Note 9. Levenrandør- og andre gældsforpligtelser

Note 10. Andre hensatte forpligtelser

Note 11. Eventualposter og sikkerhedstillelser

Note 12. Dagsværdihieraki for inveteringsejendomme og finansielle instrumenter

Note 13. Finansielle risici

Note 14. Begivenheder efter balancedagen

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2015 for MGE Bolig Hillerød Holding A/S, der omfatter både årsregnskab for moderselskabet og koncernregnskab, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse B, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, prioritetsgæld og afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentrationsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta for moderselskabet og datterselskaber.

Selskabet ændrede sidste år regnskabsår fra perioden 1. oktober - 30. september til 1. januar - 31. december. Sammenligningstallene for regnskabsåret for 2013/14 dækker derfor 15 måneder for perioden 1. oktober 2013 - 31. december 2014. Sammenligningstallene er derfor ikke fuldt ud sammenlignelige med tallene for indeværende regnskabsår.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med standarder og fortolkningsbidrag der gælder for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2015. Den anvendte regnskabspraksis er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene. Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion på datoen der fremgår af ledelsespåtegningen.

Regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 benytter følgende regnskabspraksis.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter MGE Bolig Hillerød Holding A/S (moderselskabet) og de virksomheder (datterselskaber), som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for MGE Bolig Hillerød Holding A/S og dets datterselskaber. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes datterselskabernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af årets resultat og totalindkomst indgår som en del af årets resultat og totalindkomst for koncernen og som en særskilt del af koncernens egenkapital.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet. Afhændelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overgår til tredjemand.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Omstrukturingsomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag. Omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedssammenslutninger indregnes direkte i resultatopgørelsen ved afholdelsen. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse til dagsværdien heraf på overtagelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver og testes minimum én gang årligt for værdiforringelse. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktivet overstiger dets genindvindingsværdi, nedskrives det til den lavere genindvindingsværdi.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen eller anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen og anden totalindkomst.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. I udskudt skat indregnes værdi af rentefradragsbegrænsning efter EBIT-reglen.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i datterselskaber, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det vurderes på hver balancedag, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Moderselskabet er sambeskattet med alle danske datterselskaber, samt med det ultimative moderselskab og søsterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt øvrige omkostninger til drift og vedligeholdelse, herunder markedsføring og lokaler.

Balancen

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en dcf model. Derudover indhentes minimum hvert 3. år vurdering af ejendommens markedsværdi fra uafhængige vurderingsmænd.

Ændringer i investeringsejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender indgår i kategorien udlån og tilgodehavender, der er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked og som ikke er afledte finansielle instrumenter.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau ved anvendelse af en hensættelseskonto.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Prioritetsgæld

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter (prioritetsgæld) vedrørende koncernens ejendomme måles ved første indregning til dagsværdien af det modtagne vederlag. Efter første indregning måles prioritetsgæld til dagsværdi ligesom investeringsejendomme som følge af, at risiko styres fælles for aktivet og tilhørende forpligtelse.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser end prioritetsgæld omfatter bankgæld, leverandørgæld og anden gæld til offentlige myndigheder mv. Andre finansielle forpligtelser måles ved første indregning til dagsværdi fratrukket eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved at anvende den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over låneperioden.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning. Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital og selskabsskat. Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i moderselskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømme i anden valuta end den funktionelle valuta indregnes i pengestrømsopgørelsen ved at anvende gennemsnitlige valutakurser for månederne, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser for de enkelte dage. Likvider omfatter likvide beholdninger.

Standarder og fortolkningsbidrag der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for aflæggelsen af årsregnskabet for 2015 har IASB og IFRIC udsendt en række nye standarder og fortolkningsbidrag, der først træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder efter 1. januar 2015. Disse standarder er ikke obligatoriske for selskabet og koncernen ved udarbejdelsen af årsregnskabet og koncernregnskabet for 2015. Ledelsen forventer at implementere de nye standarder og fortolkningsbidrag, når disse bliver obligatoriske.

Ny regulering, som forventes at være relevant, omfatter IFRS 9, der omhandler den regnskabsmæssige behandling af finansielle instrumenter. Det er ledelsens skøn, at IFRS 9 ikke medfører væsentlige ændringer i regnskabspraksis, når standarden bliver obligatorisk. Standarden er endnu ikke godkendt til brug i EU.

IFRS 15, Indregning af omsætning, indeholder en ny kontrolbaseret model for indregning af omsætning fra kontrakter med kunder. Indregningen foretages på et bestemt tidspunkt eller over tid afhængig af overdragelse af kontrol med det overtagne til køber. Standarden er gældende for regnskabsår, der begynder 1. januar 2017 eller senere. Koncernen er i gang med analysen af den nye standard, og som følge heraf oplyses ikke om den mulige effekt.

IASB har udsendt IFRS 16, Leasing, som ændrer på reglerne for den regnskabsmæssige behandling af operationelle leasingaftaler hos leasingtager. Fremover skal operationelle leasingaftaler derfor indregnes i balancen med et aktiv og en tilsvarende leasingforpligtelse. Standarden er endnu ikke godkendt af EU, og har ikrafttræden for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2019 eller senere. Selskabet forventer at implementere standarden, når den har ikrafttræden. Selskabet er i gang med at undersøge effekten af standarden, som endnu ikke kan opgøres.

Herudover foreligger en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft eller endnu ikke er godkendt af EU, og som derfor ligeledes ikke er indarbejdet i årsregnskabet, herunder årlige forbedringer samt IFRIC 21. Det er ledelsens skøn, at disse nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke forventes at have betydning for regnskabspraksis.

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Soliditsgrad} = \frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Aktiver}}$$

2. Skøn og usikkerheder

Ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, der er beskrevet i note 1, er det nødvendigt at ledelsen foretager vurderinger og skøn af samt opstiller forudsætninger for den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer, herunder forventninger til fremtiden. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. ved dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt vurdering af udskudte skatter. Det er en væsentlig forudsætning for værdiansættelsen af investeringsejendomme at forventningerne til fremtidig leje og drift opfyldes.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Koncernens grund i Hillerød, t.kr. 362.800 (2013/14: t.kr. 354.000), er værdiansat inklusiv byggeret baseret på budget for opførelse og drift/afståelse af byggeriet. Lokalplanen er vedtaget men er ikke endelig. Budget for såvel opførelse som drift/afståelse er forbundet med usikkerhed idet der på nuværende tidspunkt ikke er indgået endelig entrepris kontrakt, ligesom der udestår indgåelse af lejekontrakter/salgsaftaler. Realiseres afvigelser i forhold til det budgetterede kan det påvirke den indregnede værdi. Koncernen har indhentet ekstern vurdering, som underbygger den indregnede værdi.

Noter

	(12 mdr.) 01.01.2015 - 31.12.2015	(15 mdr.) 01.10.2013 - 31.12.2014
	t.kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, prioritetsgæld	184	249
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	3.304	3.544
Renteomkostninger, bankgæld	2	1
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	3	4
Provisioner, gebyrer m.m.	5	41
	3.498	3.839
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat kan forklares således baseret på skatteprocenten for MGE Bolig Hillerød Holding A/S på 23,5% (2013/14: 24,5%)		
Resultat før skat	(3.624)	(17.435)
Skatteprocent	23,5%	24,5%
Skat heraf	852	4.272
Ikke fradragsberettigede omkostninger	(10)	(113)
Ændring i skatteprocent	(264)	(185)
Korrektion skatteaktiv ikke indregnet tidligere	0	(14)
Regulering til tidligere år	197	9
Skat af årets resultat	775	3.969
Årets skat sammensætter sig af:		
Ændring i udskudt skat*	775	3.960
Regulering til tidligere år	0	9
Skat af årets resultat	775	3.969
Skat af anden totalindkomst	0	0
Skat af anden totalindkomst	0	0

Effekt af ændring i skatteprocenten er relateret til den udskudte skat og skyldes den gradvise reduktion af selskabsskatteprocenten fra 25% i 2013 til 22% i 2016.

*Der henvises til note 7

Noter

	31.12.2015	31.12.2014
	t.kr.	t.kr.
5. Investeringsejendomme under opførelse		
Kostpris primo	187.395	303.292
Tilgang ved køb af ejendomme	0	12.123
Tilgang forbedringer samt byggeomkostninger	8.256	10.581
Afgang	0	(138.601)
Kostpris ultimo	<u>195.651</u>	<u>187.395</u>
Dagsværdiregulering primo	166.605	37.708
Årets dagsværdiregulering	544	166.605
Afgang	0	(37.708)
Dagsværdiregulering ultimo	<u>167.149</u>	<u>166.605</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo (dagsværdi)	<u>362.800</u>	<u>354.000</u>
Indregning i resultatopgørelsen i posten dagsværdiregulering		
Afgang kostpris tidligere projekt	0	(138.601)
Afgang opskrivning tidligere projekt	0	(37.708)
Opskrivning nyt projekt	544	166.605
Årets dagsværdiregulering	<u>544</u>	<u>(9.704)</u>

Bogført værdi af investeringsejendomme stillet til sikkerhed for lån udgør 362.800 t.kr. (2013/14: t.kr. 354.000).

Investeringsejendomme under opførelse måles til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som projektet på balancedagen vil kunne sælges for i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger på normale markedsmæssige vilkår.

Ejendommens dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihieraktiet) revurderes årligt på baggrund af en dcf model. Værdiansættelsesprocessen baseres på forventet drift/salgsværdi for afsluttet ejendom, opførelsesomkostninger samt en konkret fastsat diskonteringsrate. Elementerne i værdiansættelsen omfatter:

Drift/salgsværdi

Ved opgørelse af driftsresultat fastsættes lejeindtægterne ud fra en vurdering af markedet i området. Omkostninger til drift og vedligeholdelse estimeres ud fra erfaringer og konkret stillingtagen ud fra ejendommens karakter og art.

Afhængigt af formålet med ejendommen foretages vurdering af værdien af at udstykke og sælge investeringsejendommen, hvis muligt at opdele. Salgsværdien fastsættes i disse tilfælde ud fra en vurdering af markedsværdien af de konkrete enheder i projektet.

Noter

5. Investeringsejendomme under opførelse (fortsat)

Opførelsesomkostninger

Som opførelsesomkostninger medtages bygge- og rådgiveromkostninger til opførelse/afslutning af ejendommen. De opgjorte omkostninger baseres på erfaringer fra tilsvarende ejendomme. Som del af omkostningerne medtages markedskonformt developer fee.

Derudover indhentes årligt eksternt vurdering af projektejendomme til vurdering af om de fastsatte parametre er markedskonforme. Der er Ultimo 2014 og ultimo 2015 samlet indhentet 3 mælgervurderinger fra 3 forskellige uafhængige mæglere, som alle understøtter den indregnede værdi.

Byggeretsprisen pr. kvm. udgør 2.994 kr./kvm. pr. 31. december 2015. Effekten af en stigning i byggeretsprisen pr. kvm. på 10% vil medføre en ændring i dagsværdiregulering på ca. 36,2 mio. kr. før skat, hvis byggeretsprisen pr. kvm. bliver nedsat med 10% vil det medføre en reduktion på 36,2 mio. kr. før skat på dagsværdien af ejendommene.

Diskonteringssatsen

Den i dcf modellen anvendte diskonteringssats over opførelsesperioden er fastsat til 7%, som udtryk for afkastkravet.

Effekten af en stigning i diskonteringssatsen på 0,5% vil medføre en ændring i dagsværdiregulering på ca. - 6,0 mio. kr. før skat, hvis diskonteringssatsen bliver nedsat med 0,5% vil det medføre en stigning 6,1 mio. kr. før skat på dagsværdien af ejendommene.

Der henvises til beskrivelse i note 2 vedrørende centrale forudsætninger for dagsværdien.

<i>Årets kontante tilgang</i>	31.12.2015	31.12.2014
Årets samlede tilgang	8.256	22.704
Heraf vedrørende hensat forpligtelse	0	(8.397)
	8.256	14.307

Noter

	31.12.2015 t.kr.	31.12.2014 t.kr.
6. Udskudt skat		
Udskudt skat primo	3.751	6.460
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(775)	(3.960)
Udskudt skat udnyttet i sambeskatningen	457	1.250
Udskudt skat ultimo	3.433	3.750
 Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	6.281	6.015
Fremførbare skattemæssige underskud	(2.885)	(2.271)
Øvrige forpligtelser	37	6
	3.433	3.750

7. Selskabskapital

Selskabskapital består af 10.000 aktier a 100 kr. (fuldt indbetalt).

Kapitalen er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til kapitalandele.

	Antal stk./ t.kr.
Ændringer i selskabskapitalen siden stiftelse:	
Selskabskapital stiftelse 30.11.2011	80
Kapitalforhøjelse 27.02.2013	920
Selskabskapital 31.12.2015	1.000

Kapitalstyring

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje det højere afkastkrav på egenkapitalen over for den øgede usikkerhed, som er forbundet med fremmedkapital. Egenkapitalens andel af den samlede balancesum udgjorde ved udgangen af regnskabsåret 61,9% (2013/14: 63,8%).

Noter

8. Prioritetsgæld

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter (prioritetsgæld) vedrørende koncernens ejendomme måles til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Prioritetsgæld er indregnet således i balancen:

	31.12.2015	31.12.2014
	t.kr.	t.kr.
Prioritetsgæld		
Langfristet del	6.984	7.782
Kortfristet del	700	684
	7.684	8.466

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 7.565 (2013/14: t.kr. 8.252), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og restgæld på t.kr. 119 (2013/14: t.kr. 214). Dagsværdi af gæld opgøres med udgangspunkt i børskursen for underliggende obligationer.

9. Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser

Leverandørgæld	846	2.125
	846	2.125

Forpligtelsen indregnes således i balancen:

Langfristede forpligtelser	0	0
Kortfristede forpligtelser	846	2.125
	846	2.125

10. Andre hensatte forpligtelser

Anskaffelse af grundstykker	0	8.397
	0	8.397

Forpligtelsen kan specificeres således:

Forpligtelse, primo	8.397	0
Hensat for året	0	8.397
	8.397	8.397

Forpligtelsen indregnes således i balancen:

Langfristede forpligtelser	0	8.397
Kortfristede forpligtelser	8.397	0
	8.397	8.397

Noter

10. Andre hensatte forpligtelser (fortsat)

Den hensatte forpligtelse vedrører tillægskøbesum for nogle af grundstykkerne samt erhvervelse af yderligere grundstykke. Begge er betinget af vedtagelse af lokalplan og tillægskøbesummen er afhængig af bebygningsprocent.

11. Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og -aktiver

Bogført værdi af investeringsejendomme stillet til sikkerhed for lån udgør 362.800 t.kr. (2013/14: t.kr. 354.000).

Koncernen er ikke part i juridiske tvister.

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter/kildeskatter

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

Noter

12. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter indregnet til dagsværdi

Koncernen indregner investeringsejendomme og visse finansielle instrumenter til dagsværdi i balancen. Nedenfor vises klassifikationen af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet.

	(Niveau 1) Noterede priser t.kr.	(Niveau 2) Observer- bare input t.kr.	(Niveau 3) Ikke observer- bare input t.kr.	I alt t.kr.
Investeringsejendomme	0	0	362.800	362.800
Prioritetsgæld	0	(7.684)	0	(7.684)
I alt 31.12.2015	0	(7.684)	362.800	355.116
Investeringsejendomme	0	0	354.000	354.000
Prioritetsgæld		(8.466)	0	(8.466)
I alt 31.12.2014	0	(8.466)	354.000	345.534

13. Finansielle risici

Prioritetsgæld er optaget til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Risikostyringspolitik

Koncernen er som følge af sine aktiviteter eksponeret overfor markedsrisici, likviditetsrisici og kreditrisici. Koncernen styrer de finansielle risici centralt. Koncernen følger en bestyrelsesgodkendt politik. Det er koncernens politik ikke at foretage spekulation i finansielle risici.

Kreditrisici

Koncernens kreditrisici er primært relateret til tilgodehavender lejere mv. Den maksimale eksponering svarer til den regnskabsmæssige værdi.

Der foretages løbende en individuel vurdering af risiko for tab samt løbende opfølgning på tilgodehavenderne og der foretages om fornødent nedskrivninger heraf i overensstemmelse med koncernens nedskrivningspolitik. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt lejer.

Bankindeståender indskydes kun i systemvigtige banker. Det vurderes derfor ikke være kreditrisici forbundet med disse.

Selskabet har ikke væsentlige finansielle aktiver som pr. statusdagen er overfaldne eller nedskrevne.

Noter

13. Finansielle risici (fortsat)

Renterisiko

Selskabet har som følge af sine investerings- og finansieringsaktiviteter en risikoeksponering i forhold til udsving i renteniveauet i Danmark. Det er selskabets politik at afdække renterisici på lån, når det vurderes, at rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau i forhold til omkostningerne forbundet hermed.

Gæld

Realkreditgælden er overvægtet i rentetilpasningslån, hvilket gør at rentestigninger og fald hurtig får resultateffekt.

Koncernens samlede effekt på 12 mdrs. horisont af en rentestigning på 0,5% over hele rentekurven er følgende:

- Stigende renteudgifter på den variable del af gælden vil øge renteudgiften før skat med 0,0 mio. kr. (2013/14: 0,0 mio. kr.)
- Kursreguleringer af den fastforrentede gæld vil reducere kursværdien med 0,1 mio. kr. (2013/14: 0,2 mio. kr.)
- Samlet set vil resultateffekten være positiv med 0,1 mio. kr. før skat (2013/14: 0,2 mio. kr.). Resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positiv med 0,1 mio. kr. (2013/14: 0,15 mio. kr.)

Et rentefald på 0,5% over hele rentekurven forventes at have en tilsvarende effekt med modsat fortegn.

Likviditetsrisici

Det er koncernens politik i forbindelse med lånoptagelse mv. at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af lånoptagelsen i forhold til forfalds- og genforhandlingstidspunkter og modparter under hensyntagen til prissætning mv. Det er koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt.

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor fordelt på de tidsmæssige intervaller, der anvendes i koncernens likviditetsstyring. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der forfalder til betaling inklusive renter mv.

Noter**13. Finansielle risici (fortsat)**

	0-1 år t.kr.	1-5 år t.kr.	>5 år t.kr.	i alt t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
31.12.2015					
Prioritetsgæld	849	4.245	3.464	8.558	7.684
Gæld til tilknyttede selskaber	3.443	125.278	0	128.721	118.087
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	846	0	0	846	846
	5.138	129.523	3.464	138.125	126.617
31.12.2014					
Prioritetsgæld	855	3.420	5.229	9.504	8.466
Gæld til tilknyttede selskaber	3.187	112.691	0	115.878	106.222
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	2.125	0	0	2.125	2.125
	6.167	116.111	5.229	127.507	116.813

Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede kontraherede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger, samt forventet tilbagebetalingstidspunkt på lån. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold. Forfaldstidspunkt afhænger af salg af underliggende investeringer.

14. Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder som forrykker vurderingen af årsrapporten udover, hvad er beskrevet i ledelsesberetningen vedrørende ændring af projekt fra shoppingcenter til boligområde.

MGE Bolig Hillerød Holding A/S

(Regnskab for moderselskab)

Moderselskabets totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2015-31.12.2015

		(12 mdr) 01.01.2015 - 31.12.2015 t.kr.	(15 mdr) 01.10.2013 - 31.12.2014 t.kr.
	Note		
Andre eksterne omkostninger		(93)	(26)
Resultat af primær drift		(93)	(26)
Værdiregulering af kapitalandele	6	(3)	(5)
Andre finansielle indtægter	3	805	484
Andre finansielle omkostninger	4	(3.305)	(3.544)
Resultat før skat		(2.596)	(3.091)
Skat af årets resultat	5	3.054	1.679
Resultat		458	(1.412)
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst		458	(1.412)
Forslag til resultatdisponering:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført til næste år		458	(1.412)
		458	(1.412)

Moderselskabets balance pr. 31.12.2015

	Note	31.12.2015 t.kr.	31.12.2014 t.kr.
Kapitalandele i datterselskaber	6	293.420	293.423
Finansielle aktiver		293.420	293.423
Langfristede aktiver i alt		293.420	293.423
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	33.837	24.114
Tilgodehavender i alt		33.837	24.114
Likvide beholdninger		4	0
Kortfristede aktiver i alt		33.841	24.114
Aktiver		327.261	317.537

Moderselskabets balance pr. 31.12.2015

	Note	31.12.2015 t.kr.	31.12.2014 t.kr.
Selskabskapital	9	1.000	1.000
Overført resultat		204.645	204.187
Egenkapital		205.645	205.187
Udskudt skat	8	3.437	6.035
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	106.222
Langfristede forpligtelser		3.437	112.257
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	10	93	93
Gæld til tilknyttede virksomheder		118.086	0
Kortfristede forpligtelser		118.179	93
Forpligtelser i alt		121.616	112.350
Passiver		327.261	317.537

Moderselskabets egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Forslået udbytte for regn- skabsåret t.kr.	I alt. t.kr.
Egenkapital 30.09.2013	1.000	205.599	0	206.599
Årets resultat	0	(1.412)	0	(1.412)
Anden totalindkomst	0	0	0	0
<i>Transaktioner med ejerne:</i>				
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2014	1.000	204.187	0	205.187
Årets resultat	0	458	0	458
Anden totalindkomst	0	0	0	0
<i>Transaktioner med ejerne:</i>				
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2015	1.000	204.645	0	205.645

Moderselskabets pengestrømsopgørelse

Note	01.01.2015 - 31.12.2015 t.kr.	01.10.2013 - 31.12.2014 t.kr.
Resultat af primær drift	(93)	(26)
Ændring i arbejdskapital	0	25
Pengestrømme vedrørende primær drift	(93)	(1)
Modtagne renter	805	484
Betalte renter	(3.305)	(3.544)
Betalt/modtaget selskabsskat	456	1.250
Pengestrømme vedrørende drift	(2.137)	(1.811)
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	(9.723)	(17.272)
Pengestrømme vedrørende investeringer	(9.723)	(17.272)
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.864	19.082
Pengestrømme vedrørende finansiering	11.864	19.082
Ændring i likvider	4	(1)
Likvider primo	0	1
Likvider ultimo	4	0

Noteoversigt

- Note 1: Anvendt regnskabspraksis
- Note 2: Skøn og usikkerheder
- Note 3. Andre finansielle indtægter
- Note 4. Andre finansielle omkostninger
- Note 5. Skat af årets resultat
- Note 6. Kapitalandele i datterselskaber
- Note 7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
- Note 8. Udskudt skat
- Note 9. Selskabskapital
- Note 10. Levenrandør- og andre gældsforpligtelser
- Note 11. Eventualposter og sikkerhedsstillelser
- Note 12. Begivenheder efter balancedagen
- Note 13. Aktionærforhold
- Note 14. Koncernforhold
- Note 15. Nærstående parter
- Note 16. Virksomhedsoversigt



Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for moderselskabet aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse B, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Selskabet ændrede sidste år regnskabsår fra perioden 1. oktober - 30. september til 1. januar - 31. december. Sammenligningstallene for regnskabsåret for 2013/14 dækker derfor 15 måneder for perioden 1. oktober 2013 - 31. december 2014. Sammenligningstallene er derfor ikke fuldt ud sammenlignelige med tallene for indeværende regnskabsår.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er den samme som for Gruppen, jf. note 1 til koncernregnskabet, bortset fra nedenstående.

Kapitalandele i datterselskaber i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandele i datterselskaber måles til kostpris i moderselskabets årsregnskab.

Hvis kostprisen overstiger kapitalandelenes genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Udbytte af kapitalandele indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Ny regnskabsregulering

Vedrørende ny regnskabsregulering henvises til note 1 i koncernregnskabet. Ingen af de anførte standarder m.v. forventes at få effekt på moderselskabets årsregnskab.

Ændringer til IAS 27 har gjort det muligt at anvende indre værdis metode for kapitalandele i dattervirksomheder. Selskabet ønsker fortsat at anvende kostpris for kapitalandele i dattervirksomheder.

2. Skøn og usikkerheder

Væsentlige regnskabsmæssige skøn udøves i forbindelse med måling af kapitalandele i datterselskaber, t.kr. 293.420 (2013/14: t.kr. 293.423) Væsentligste skøn heri er datterselskabets investeringsejendom under opførelse. Se note 2 til koncernregnskabet for beskrivelse heraf.

Noter

	(15 mdr.)	
	01.01.2015 - 31.12.2015	01.10.2013 - 31.12.2014
	t.kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	805	484
	805	484
4. Andre finansielle omkostninger		
Provisioner, gebyrer m.m.	1	0
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	3.304	3.544
	3.305	3.544
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat kan forklares således baseret på skatteprocenten for MGE Bolig Hillerød Holding A/S på 23,5% (2013/14: 24,5%).		
Resultat før skat	(2.596)	(3.091)
Skatteprocent	23,5%	24,5%
Skat heraf	610	757
Resultat af kapitalandele	2.632	1.107
Ikke-fradragsberettigede omskostninger	(121)	0
Ændring i skatteprocent	(264)	(185)
Reguleringer til tidligere år	197	0
Skat af årets resultat	3.054	1.679
Årets skat sammensætter sig af:		
Ændring i udskudt skat*	3.054	1.679
Skat af årets resultat	3.054	1.679

Effekt af ændring i skatteprocenten er relateret til den udskudte skat og skyldes den gradvise reduktion af selskabsskatteprocenten fra 25% i 2013 til 22% i 2016.

*Der henvises til note 8

Noter

6. Kapitalandele i datterselskaber

	31.12.2015 t.kr.	31.12.2014 t.kr.
Kostpris primo	293.430	293.430
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	293.430	293.430
Nedskrivning primo	(7)	(2)
Årets nedskrivning	(3)	(5)
Nedskrivning ultimo	(10)	(7)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	293.420	293.423

Kapitalandele i datterselskaber omfatter:

MGE Bolig Hillerød P/S, Grønningen 25, København, 100 %

Komplementarselskabet MGE Bolig Hillerød ApS, Grønningen 25, København, 100%

7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Af regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder t.kr. 0 (2013/14: t.kr. 24.114) ud over et år fra regnskabsårets afslutning.

8. Udskudt skat

Udskudt skat primo	6.035	6.464
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(3.054)	(1.679)
Udnyttet i sambeskatningen	456	1.250
Udskudt skat ultimo	3.437	6.035
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	6.281	8.296
Fremførbare skattemæssige underskud	(2.880)	(2.266)
Øvrige forpligtelser	36	5
	3.437	6.035

Noter

9. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 10.000 aktier a 100 kr. (fuldt indbetalt).

Kapitalen er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til selskabskapitalen.

	<u>Antal stk./ t.kr.</u>
Ændringer i selskabskapitalen siden stiftelse:	
Selskabskapital stiftelse 30.11.2011	80
Kapitalforhøjelse 27.02.2013	920
Selskabskapital 31.12.2015	<u>1.000</u>

Kapitalstyring

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje det højere afkastkrav på Egenkapitalens andel af den samlede balancesum udgjorde ved udgangen af regnskabsåret 62,8% (2013/14: 64,6%).

10. Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser

Leverandørgæld

	<u>31.12.2015 t.kr.</u>	<u>31.12.2014 t.kr.</u>
Leverandørgæld	93	93
	<u>93</u>	<u>93</u>

Forpligtelsen indregnes således i balancen:

Langfristede forpligtelser

Kortfristede forpligtelser

Langfristede forpligtelser	0	0
Kortfristede forpligtelser	93	93
	<u>93</u>	<u>93</u>

11. Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og -aktiver

Koncernen har ingen juridiske tvister.

12. Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder som forrykker vurderingen af årsrapporten, udover, hvad beskrevet i ledelsesberetningen vedrørende ændring af projekt fra shoppingcenter til boligområde.

13. Aktionærforhold

Følgende aktionærer ejer mere end 5% af selskabets aktiekapital:

M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25, København (100%).

Noter

14. Koncernforhold

MGE Bolig Hillerød Holding A/S indgår i koncernregnskabet for M. Goldschmidt Holding A/S.

15. Nærstående parter

Transaktioner mellem nærtstående parter og M. Goldschmidt koncernen i regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015:

- Selskabet har ydet lån til datterselskaber i Koncernen på 33,8 mio. kr. (2013/14: 24,1 mio.kr.). Renteindtægter herpå udgør 0,8 mio. kr. (2013/14: 0,5 mio. kr.)
- Selskabet modtaget lån fra moderselskab i Koncernen på 118,1 mio. kr. (2013/14: 106,2 mio. kr.). Renteudgifter hertil udgør 3,3 mio. kr. (2013/14: 3,5 mio. kr.)

16. Virksomhedsoversigt

MGE Bolig Hillerød koncernen består af MGE Bolig Hillerød Holding A/S samt datterselskaber.

Datterselskaber:

MGE Bolig Hillerød P/S

Komplementarselskabet MGE Bolig Hillerød ApS