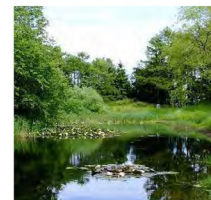
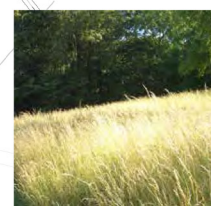
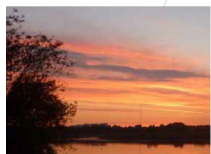


MGE Bolig Hillerød Holding A/S

Årsrapport for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

CVR-nr. 34 07 20 51



Godkendt på selskabets generalforsamling,
29. maj 2018

Dirigent

Claus Vange Mynster

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Ledelsesberetning	9
Koncernens totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2017 - 31.12.2017	10
Koncernens balance pr. 31.12.2017	11
Koncernens egenkapitalopgørelse	13
Koncernens pengestrømsopgørelse	14
Noteoversigt	15
Noter	16
Moderselskabets totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2017 - 31.12.2017	31
Moderselskabets balance pr. 31.12.2017	32
Moderselskabets egenkapitalopgørelse	34
Moderselskabets pengestrømsopgørelse	35
Noteoversigt	36
Noter	37
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
Søren Bjørn Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling,
29. maj 2018

Dirigent

Claus Vange Mynster

Hoved- og nøgletal

	(12 mdr.) 01.01.2017- 31.12.2017 t.kr.	(12 mdr.) 01.01.2016- 31.12.2016 t.kr.	(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.
5 års hovedtal					
Resultat før skat	(3.297)	(13.824)	(3.624)	(17.435)	29.669
Årets resultat	(2.404)	(10.887)	(2.849)	(13.466)	23.201
Investeringsjendomme	375.417	358.650	362.800	354.000	341.000
Tilgange, materielle anlægsaktiver	16.767	4.028	8.256	10.581	3.292
Aktiver i alt	377.928	363.991	363.533	357.114	342.352
Egenkapital	359.300	214.048	224.935	227.784	241.250
Gældsforpligtelser	18.628	149.943	138.598	129.330	101.102
5 års nøgletal					
Soliditetsgrad (%)	95,07%	58,81%	61,87%	63,78%	70,47%

Definitioner på de beregnede nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 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 koncernen og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 29. maj 2018

Direktion

Mikael Goldschmidt

Søren Bjørn Hansen

Bestyrelse

Niels Heering
Formand

Peter Winther

Jens Ole Uldal Jepsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i MGE Bolig Hillerød Holding A/S

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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for MGE Bolig Hillerød Holding A/S - koncern for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("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 koncernen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 krav i 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller 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 koncernens og 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.

København, 29. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr.nr. 33 77 12 31

Mikkel Sthyr
statsautoriseret revisor
mne26693

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
mne26718

Ledelsesberetning

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

Resultat for året 2017

Koncernens resultat efter skat i regnskabsåret udgjorde -2,4 mio. kr. Ved årets afslutning udgjorde koncernens samlede aktiver 377,9 mio. kr og egenkapitalen androg 359,3 mio. kr.

Koncernens egenkapital er i 2017 styrket med kapitalforhøjelser for samlet 147,7 mio. kr.

Forventninger til 2018

Selskabet forventer et uændret resultat for regnskabsåret 2018. Selskabets ejer har tilkendegivet fortsat at yde opbakning og økonomisk støtte i det nødvendige omfang.

Om Frederiksbro

M. Goldschmidt Holding koncernen ejer et stort jordstykke centralt i Hillerød med en byggeret på 122.692 Em². Grunden er beliggende på hjørnet af Herredsvejen og Roskildevej. Det samlede grundareal på 93.753 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. Frederiksbro projektets bærende idé er Livets Cyklus, idet tanken med bebyggelsen er at kunne huse alle generationer i trygge og attraktive rammer. Frederiksbro planlægges opført etapevis og vil fuldt udviklet bestå af 1.300 boliger omfattende rækkehuse, lejligheder i 6 punkthuse på op til 15 etager samt lejligheder i varierende størrelse i traditionel karrébebyggelse. Desuden opføres ungdoms- og studielejligheder samt et mindre erhvervsområde i form af en dagligvarebutik m.v. En central del af Frederiksbro projektet er etableringen af en 16.000 m² grøn kile tværs gennem bebyggelsen fra Bøllemosen op til Herredsvejen. Den grønne kile vil blandt andet indeholde cykelstier, en sø samt en bro, der giver adgang til skole og som forbindes til Munkeengen på den modsatte side af Herredsvejen.

Lokalplanen blev endelig godkendt i marts 2016. Lokalplanen var endelig upåanket den 30. januar 2017 efter høring, hvorefter der blev igangsat projektering af de kommende byggerier.

Ca. 55% af området er planlagt opført frem til 2024. Første etape består af 89 rækkehuse, hvor det forventes at byggeriet igangsættes 2. kvartal 2018, med indflytning ultimo 2019. Etape 2 bliver ca. 350 lejligheder, fordelt på 2 punkthuse og 2 etagebyggerier samt et erhvervshus med en dagligvarebutik, et fitnesscenter samt andre butikker. I tilknytning hertil bliver der opført et parkeringshus og 2 parkeringskældre. Byggeriet af etape 2 forventes igangsat ultimo 2018, med indflytning ultimo 2020 i det første af husene.

Etape 3, som består af 23.000 Em² og ca. 250 lejligheder, bliver ligeledes igangsat, idet der er indgået aftale med et arkitektfirma om skitsering og projektering af de kommende byggerier.

Det samlede område i område A vil ca. udgøre 65.000 Em² og ca. 700 boliger.

Helhedsplanen for området blev godkendt i februar 2018 af Udvalget for Arkitektur, Byplan og Trafik, jfr. lokalplanens bestemmelser. Med den endelige godkendelse af helhedsplanen, er det nu muligt at opnå de nødvendige byggetilladelser.

Koncernens totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2017 - 31.12.2017

	Note	01.01.2017 - 31.12.2017 t.kr.	01.01.2016 - 31.12.2016 t.kr.
Lejeindtægter		421	422
Driftsomkostninger ejendomsdrift		(1.300)	(903)
Bruttoresultat		(879)	(481)
Værdiregulering af investeringsejendom	5	0	(8.178)
Andre eksterne omkostninger		(676)	(1.550)
Resultat af primær drift		(1.555)	(10.209)
Værdiregulering af prioritetsgæld		(74)	110
Andre finansielle omkostninger	3	(1.668)	(3.725)
Resultat før skat		(3.297)	(13.824)
Skat af årets resultat	4	893	2.937
Koncernens resultat		(2.404)	(10.887)
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst		(2.404)	(10.887)
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført til næste år		(2.404)	(10.887)
		(2.404)	(10.887)

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017 t.kr.	31.12.2016 t.kr.
Investeringsjendom under opførelse	5	375.417	358.650
Langfristede aktiver i alt		375.417	358.650
Tilgodehavender hos lejere		38	68
Andre tilgodehavender		223	4.634
Tilgodehavende selskabsskat		0	526
Periodeafgrænsningsposter		2.201	24
Tilgodehavender		2.462	5.252
Likvide beholdninger		49	89
Kortfristede aktiver i alt		2.511	5.341
Aktiver		377.928	363.991

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017 t.kr.	31.12.2016 t.kr.
Selskabskapital	7	1.600	1.000
Overført resultat		357.700	213.048
Egenkapital		359.300	214.048
Prioritetsgæld	8	3.756	6.123
Lejedesposita og forudbetalt leje		12	98
Udskudt skat	6	999	1.884
Langfristede forpligtelser		4.767	8.105
Prioritetsgæld	8	646	751
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	9	4.917	1.091
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.955	129.656
Andre hensatte forpligtelser	10	4.343	10.340
Kortfristede forpligtelser		13.861	141.838
Forpligtelser i alt		18.628	149.943
Passiver		377.928	363.991

Koncernens egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regn- sabsåret t.kr.	I alt. t.kr.
Egenkapital 01.01.2016	1.000	223.935	0	224.935
Årets resultat	0	(10.887)	0	(10.887)
Anden totalindkomst	0	0	0	0
<i>Transaktioner med ejerne:</i>				
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2016	1.000	213.048	0	214.048
Årets resultat	0	(2.404)	0	(2.404)
Anden totalindkomst	0	0	0	0
<i>Transaktioner med ejerne:</i>				
Kapitalforhøjelse	600	147.056	0	147.656
Egenkapital 31.12.2017	1.600	357.700	0	359.300

Koncernens pengestrømsopgørelse

		01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
	Note	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift		(1.555)	(10.209)
Værdiregulering af investeringsejendomme	5	0	8.178
Ændring i nettoarbejdskapital		6.004	(3.885)
Pengestrømme vedrørende primær drift		4.449	(5.916)
Betalte renter		(1.668)	(3.725)
Betalt/modtaget selskabsskat		534	862
Pengestrømme vedrørende drift		3.315	(8.779)
Køb af langfristede aktiver	5	(22.764)	(2.085)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(22.764)	(2.085)
Optagelse/afdrag på prioritetsgæld		(2.546)	(700)
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.955	11.569
Pengestrømme vedrørende finansiering	15	19.409	10.869
Ændring i likvider		(40)	5
Likvider primo		89	84
Likvider ultimo		49	89

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: Leverandør- og andre gældsforpligtelser
- Note 10: Andre hensatte forpligtelser
- Note 11: Eventualposter og sikkerhedstillelser
- Note 12: Dagsværdihieraki for inveteringsjendomme og finansielle instrumenter
- Note 13: Finansielle risici
- Note 14: Begivenheder efter balancedagen
- Note 15: Nærtstående parter
- Note 16: Afstemning af netto finansieringsaktivitet



Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2017 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 præsentationsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta for moderselskabet og datterselskaber.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med standarder og fortolkningsbidrag der gælder for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2017. Den anvendte regnskabspraksis er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene. Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion på datoen der fremgår af ledelsespåtegningen.

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 udøve bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omstruktureringsomkostninger 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.

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 posteringer 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 gældsmetode 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

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster. Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, opgjort som forventet værdi af byggeriet, når det er endelig opført med fradrag af opførelsesomkostninger. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en dcf model. Ændringer i investeringsjendommenes 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.

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 investeringsjendomme 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.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 2017 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 2017. Disse standarder er ikke obligatoriske for selskabet og koncernen ved udarbejdelsen af årsregnskabet og koncernregnskabet for 2017. 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 godkendt til brug i EU og vil blive obligatorisk 1. januar 2018.

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 vurderer, at den nye standard ikke vil påvirke indregningen af omsætningen i koncernen.

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. Koncernen forventer at implementere standarden, når den har ikrafttræden. På nuværende tidspunkt er koncernen ikke part i kontrakter, som er omfattet af IFRS 16.

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. Det er ledelsens skøn, at disse nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke forventes at have betydning for regnskabspraksis.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

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

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

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 investeringsejendom under opførelse i Hillerød, t.kr. 375.417 (2016: t.kr. 358.650), er værdiansat inklusiv byggeret baseret på budget for opførelse og drift/afståelse af byggeriet. Lokalplanen er endeligt vedtaget. 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.

Noter

	01.01.2017 - 31.12.2017 t.kr.	01.01.2016 - 31.12.2016 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, prioritetsgæld	58	165
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	1.602	3.547
Renteomkostninger, bankgæld	2	1
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	4	11
Provisioner, gebyrer m.m.	2	1
	1.668	3.725
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat kan forklares således baseret på skatteprocenten for MGE Bolig Hillerød Holding A/S på 22,0% (2016: 22,0%)		
Resultat før skat	(3.297)	(13.824)
Skatteprocent	22,0%	22,0%
Skat heraf	725	3.041
Ikke fradragsberettigede omkostninger	(24)	(24)
Korrektion skatteaktiv ikke indregnet tidligere	0	55
Regulering til tidligere år	192	(135)
Skat af årets resultat	893	2.937
Årets skat sammensætter sig af:		
Ændring i udskudt skat*	893	2.882
Korrektion skatteaktiv ikke indregnet tidligere	0	55
Skat af årets resultat	893	2.937
Skat af anden totalindkomst	0	0
Skat af anden totalindkomst	0	0

*Der henvises til note 6

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
5. Investeringsejendomme under opførelse		
Kostpris primo	199.679	195.651
Tilgang ved køb af ejendomme	0	0
Tilgang forbedringer samt byggeomkostninger	16.767	4.028
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>216.446</u>	<u>199.679</u>
Dagsværdiregulering primo	158.971	167.149
Årets dagsværdiregulering	0	(8.178)
Afgang	0	0
Dagsværdiregulering ultimo	<u>158.971</u>	<u>158.971</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo (dagsværdi)	<u>375.417</u>	<u>358.650</u>
Indregning i resultatopgørelsen i posten dagsværdiregulering		
Dagsværdiregulering	0	(8.178)
Årets dagsværdiregulering	<u>0</u>	<u>(8.178)</u>

Bogført værdi af investeringsejendomme stillet til sikkerhed for lån udgør 375.417 t.kr. (2016: t.kr. 358.650).

På baggrund af DCF-model er der beregnet en værdi på kr. 3.080 pr. byggeretsmeter. Antallet af etagemeter udgør 122.692 m².

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 dagsværdihierarkiet) revurderes årligt på baggrund af en dcf model. Værdiansættelsesprocessen baseres på forventet drift/salgsværdi for afsluttet ejendom, opførelsesomkostninger samt en konkret fastsat diskonteringsats. Elementerne i værdiansættelsen omfatter:

Drift/salgsværdi

Ved opførelse 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.

Diskonteringsatsen

Den i DCF-modellen anvendte diskonteringsats over opførelsesperioden er fastsat til 5,8%.

Effekten af en stigning i diskonteringsatsen på 0,5% vil medføre en ændring i dagsværdiregulering på ca. – 7,1 mio. kr. før skat, hvis diskonteringsatsen bliver nedsat med 0,5% vil det medføre en stigning 7,2 mio. kr. før skat på dagsværdien af ejendommene.

Byggeretsprisen pr. kvm. udgør 3.080 kr./kvm. pr. 31. december 2017. Effekten af en stigning i byggeretsprisen pr. kvm. på 10% vil medføre en ændring i dagsværdiregulering på ca. 37,5 mio. kr. før skat, hvis byggeretsprisen pr. kvm. bliver nedsat med 10% vil det medføre en reduktion på 37,5 mio. kr. før skat på dagsværdien af ejendommene.

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

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
<i>Årets kontante tilgang</i>		
Årets samlede tilgang	16.767	4.028
Heraf vedrørende hensat forpligtelse, jf. note 10	5.997	(1.943)
	22.764	4.028

6. Udskudt skat

Udskudt skat primo	1.884	3.434
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(701)	(2.882)
Udskudt skat udnyttet i sambeskatningen	(184)	1.332
Udskudt skat ultimo	999	1.884
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	4.481	4.481
Fremførbare skattemæssige underskud	(3.471)	(2.596)
Øvrige forpligtelser	(11)	(1)
	999	1.884

Noter

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
Kapitalforhøjelse 30.05.2017	500
Kapitalforhøjelse 15.12.2017	100
Selskabskapital 31.12.2017	1.600

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 95,1% (2016: 58,8%).

8. Prioritetsgæld

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

	31.12.2017 t.kr.	31.12.2016 t.kr.
Prioritetsgæld		
Langfristet del	3.756	6.123
Kortfristet del	646	751
	4.402	6.874

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 4.349 (2016: t.kr. 6.865), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og restgæld på t.kr. 53 (2016: t.kr. 9). Dagsværdi af gæld opgøres med udgangspunkt i børskursen for underliggende obligationer.

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
9. Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser		
Leverandørgæld	4.917	1.091
	4.917	1.091
Forpligtelsen indregnes således i balancen:		
Kortfristede forpligtelser	4.917	1.091
	4.917	1.091
10. Andre hensatte forpligtelser		
Anskaffelse af grundstykker	4.343	10.340
	4.343	10.340
Forpligtelsen kan specificeres således:		
Forpligtelse, primo	10.340	8.397
Hensat/anvendt for året	(5.997)	1.943
	4.343	10.340
Forpligtelsen indregnes således i balancen:		
Kortfristede forpligtelser	4.343	10.340
	4.343	10.340

Den hensatte forpligtelse vedrører erhvervelse af yderligere grundstykke, betinget af sam matrikuleringens gennemførelse.

11. Eventualposter og sikkerhedsstillelser**Eventualforpligtelser og -aktiver**

Bogført værdi af investeringsejendomme stillet til sikkerhed for lån udgør 375.417 t.kr. (2016: t.kr. 358.650).

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter

12. Dagsværdihieraki 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	375.417	375.417
Prioritetsgæld	0	(4.402)	0	(4.402)
I alt 31.12.2017	0	(4.402)	375.417	371.015
Investeringsejendomme	0	0	358.650	358.650
Prioritetsgæld	0	(6.874)	0	(6.874)
I alt 31.12.2016	0	(6.874)	358.650	351.776

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 resultat effekt.

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. (2016: 0,0 mio. kr.)
- Kursreguleringer af den fastforrentede gæld vil reducere kursværdien med 0,1 mio. kr. (2016: 0,1 mio. kr.)
- Samlet set vil resultat effekten være positiv med 0,1 mio. kr. før skat (2016: 0,1 mio. kr.). Resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positiv med 0,1 mio. kr. (2016: 0,1 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.
31.12.2017					
Prioritetsgæld	689	2.705	1.111	4.505	4.402
Gæld til tilknyttede selskaber	4.054	0	0	4.054	3.955
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	4.917	0	0	4.917	4.917
	9.660	2.705	1.111	13.476	13.274
31.12.2016					
Prioritetsgæld	810	3.189	3.177	7.176	6.874
Gæld til tilknyttede selskaber	3.225	135.545	0	138.770	129.656
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	1.091	0	0	1.091	1.091
	5.126	138.734	3.177	147.037	137.621

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.

15. Nærtstående parter

Transaktioner mellem nærtstående parter og M. Goldschmidt koncernen i regnskabsåret 01.01.2017 – 31.12.2017:

- Selskabet modtaget lån fra moderselskab i Koncernen på 4,0 mio. kr. (2016: 129,7 mio. kr.). Renteudgifter hertil udgør 1,6 mio. kr. (2016: 3,5 mio. kr.)

Noter

	31.12.2017 t.kr.	31.12.2016 t.kr.
Note 16. Afstemning af netto finansieringsaktivitet		
Prioritetsgæld, langfristet del	3.756	6.123
Bankgæld, langfristet del	0	0
Prioritetsgæld, kortfristet del	646	751
Bankgæld, kortfristet del	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder, kortfristet del	3.955	129.656
	8.357	136.530
Bruttogæld, fast rente	3.955	129.656
Bruttogæld, variabel rente	4.402	6.874
	8.357	136.530

	Prioritetsgæld, langfristet del	Prioritetsgæld, kortfristet del	Bankgæld, langfristet del	Bankgæld, kortfristet del	Gæld til tilknyttede virksomheder, kortfristet del
Netto gæld primo 2017	6.123	751	0	0	129.656
Afdrag	0	(751)	0	0	0
Indfrielse	(1.818)	0	0	0	0
Optagelse	0	0	0	0	21.955
Andre ikke-likvide bevægelser	(549)	646	0	0	(147.656)
Netto gæld ultimo 2017	3.756	646	0	0	3.955



MGE Bolig Hillerød Holding A/S

(Moderselskabsregnskab)

Moderselskabets totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2017 -
 31.12.2017

	Note	01.01.2017 - 31.12.2017 t.kr.	01.01.2016 - 31.12.2016 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(94)	(93)
Resultat af primær drift		(94)	(93)
Resultat af kapitalandele	6	(2.090)	(10.468)
Andre finansielle indtægter	3	490	285
Andre finansielle omkostninger	4	(1.602)	(3.547)
Resultat før skat		(3.296)	(13.823)
Skat af årets resultat	5	892	2.936
Resultat		(2.404)	(10.887)
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst		(2.404)	(10.887)
Forslag til resultatdisponering:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført til næste år		(2.404)	(10.887)
		(2.404)	(10.887)

Moderselskabets balance pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017 t.kr.	31.12.2016 t.kr.
Kapitalandele i datterselskaber	6	334.151	336.241
Finansielle aktiver		334.151	336.241
Langfristede aktiver i alt		334.151	336.241
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	30.188	8.911
Tilgodehavende selskabsskat		0	524
Tilgodehavender i alt		30.188	9.435
Likvide beholdninger		13	8
Kortfristede aktiver i alt		30.201	9.443
Aktiver		364.352	345.684

Moderselskabets balance pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017 t.kr.	31.12.2016 t.kr.
Selskabskapital	9	1.600	1.000
Overført resultat		350.979	204.237
Reserve for opskrivning af kapitalandele		6.721	8.811
Egenkapital		359.300	214.048
Udskudt skat	8	1.005	1.889
Langfristede forpligtelser		1.005	1.889
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	10	92	92
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.955	129.655
Kortfristede forpligtelser		4.047	129.748
Forpligtelser i alt		5.052	131.637

Moderselskabets egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Reserve for netto- opskrivning t.kr.	I alt. t.kr.
Egenkapital 01.01.2016	1.000	204.656	0	205.656
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	0	19.279	19.279
Årets resultat	0	(419)	(10.468)	(10.887)
Anden totalindkomst	0	0	0	0
<i>Transaktioner med ejerne:</i>				
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2016	1.000	204.237	8.811	214.048
Årets resultat	0	(314)	(2.090)	(2.404)
Anden totalindkomst	0	0	0	0
<i>Transaktioner med ejerne:</i>				
Kapitalforhøjelse	600	147.056	0	147.656
Egenkapital 31.12.2017	1.600	350.979	6.721	359.300

Moderselskabets pengestrømsopgørelse

Note	01.01.2017 - 31.12.2017 t.kr.	01.01.2016 - 31.12.2016 t.kr.
Resultat af primær drift	(94)	(93)
Ændring i arbejdskapital	0	0
Pengestrømme vedrørende primær drift	(94)	(93)
Modtagne renter	490	285
Betalte renter	(1.602)	(3.547)
Betalt/modtaget selskabsskat	532	863
Pengestrømme vedrørende drift	(674)	(2.492)
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	(21.277)	(8.431)
Pengestrømme vedrørende investeringer	(21.277)	(8.431)
Gæld til tilknyttede virksomheder	21.956	10.927
Pengestrømme vedrørende finansiering	21.956	10.927
Ændring i likvider	5	4
Likvider primo	8	4
Likvider ultimo	13	8

Noteoversigt

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

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.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående regnskabsår, således at kapitalandele nu indregnes og måles til indre værdi mod tidligere til kostpris.

Som en konsekvens af bestemmelserne i IAS 28 indregnes kapitalandele efter den indre værdis metode. Der er foretaget en tilpasning af sammenligningstallene.

Den beløbsmæssige indvirkning på regnskabstallene for 2017 og 2016 er følgende:

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
Årets resultat:	-2.086	-10.468
Kapitalandele hos tilknyttede virksomheder:	6.738	8.823
Egenkapital:	6.738	8.823

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 tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af uafskrevet positiv henholdsvis negativ koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag eller tillæg af afskrivning på koncerngoodwill henholdsvis negativ koncerngoodwill.

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.

2. Skøn og usikkerheder

Væsentlige regnskabsmæssige skøn udøves i forbindelse med måling af kapitalandele i datterselskaber, t.kr. 334.151 (2016: t.kr. 336.241) Væsentligste skøn heri er datterselskabets investeringsejendom under opførelse. Se note 2 til koncernregnskabet for beskrivelse heraf.

Noter

3. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
	490	285
	490	285

4. Andre finansielle omkostninger

Provisioner, gebyrer m.m.

Renteudgifter tilknyttede virksomheder

	0	0
	1.602	3.547
	1.602	3.547

5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan forklares således baseret på skatteprocenten for MGE Bolig Hillerød Holding A/S på 22,0% (2016: 22,0%).

Resultat før skat

Skatteprocent

Skat heraf

	(3.296)	(3.358)
	22,0%	22,0%
	725	739

Resultat af kapitalandele

Ikke-fradragsberettigede omkostninger

Korrektion sambeskatningsafregning

Ændring i skatteprocent

Reguleringer til tidligere år

Skat af årets resultat

	(1)	2.282
	(24)	(5)
	0	55
	0	0
	192	(135)
	892	2.936

Årets skat sammensætter sig af:

Ændring i udskudt skat*

Korrektion sambeskatningsafregning

Skat af årets resultat

	892	2.881
	0	55
	892	2.936

*Der henvises til note 8

Noter

6. Kapitalandele i datterselskaber

	31.12.2017 t.kr.	31.12.2016 t.kr.
Kostpris primo	327.430	293.430
Tilgang	0	34.000
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	327.430	327.430
Opskrivning primo	8.811	(10)
Regulering til indre værdi primo	0	19.289
Årets resultatandele	(2.090)	(10.468)
Nedskrivning ultimo	6.721	8.811
Regnskabsmæssig værdi ultimo	334.151	336.241

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 (2016: t.kr. 0) ud over et år fra regnskabsårets afslutning.

8. Udskudt skat

Udskudt skat primo	1.889	3.437
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(700)	(2.881)
Udnyttet i sambeskatningen	(184)	1.333
Udskudt skat ultimo	1.005	1.889
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	4.481	4.481
Fremførbare skattemæssige underskud	(3.464)	(2.591)
Øvrige forpligtelser	(12)	(1)
	1.005	1.889

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.

	Antal stk./ t.kr.
Ændringer i selskabskapitalen siden stiftelse:	
Selskabskapital stiftelse 30.11.2011	80
Kapitalforhøjelse 27.02.2013	920
Kapitalforhøjelse 30.05.2017	500
Kapitalforhøjelse 15.12.2017	100
Selskabskapital 31.12.2017	1.600

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 98,6% (2016: 60,9%).

	31.12.2017 t.kr.	31.12.2016 t.kr.
10. Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser		
Leverandørgæld	93	93
	93	93
Forpligtelsen indregnes således i balancen:		
Kortfristede forpligtelser	93	93
	93	93

11. Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og -aktiver

Selskabet har ingen juridiske tvister

12. Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder som forrykker vurderingen af årsrapporten.

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. Nærtstående parter

Transaktioner mellem nærtstående parter og M. Goldschmidt koncernen i regnskabsåret 01.01.2017 – 31.12.2017:

- Selskabet har ydet lån til datterselskaber i Koncernen på 30,2 mio. kr. (2016: 8,9 mio.kr.). Renteindtægter herpå udgør 0,5 mio. kr. (2016: 0,3 mio. kr.)
- Selskabet modtaget lån fra moderselskab i Koncernen på 4,0 mio. kr. (2016: 129,7 mio. kr.). Renteudgifter hertil udgør 1,6 mio. kr. (2016: 3,5 mio. kr.)

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

