

MGE Bolig Hillerød Holding A/S

Årsrapport for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

CVR-nr. 34 07 20 51



Godkendt på selskabets generalforsamling,
30. maj 2017

Dirigent

Claus Vange Mynster

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Ledelsesberetning	9
Koncernens totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2016 - 31.12.2016	10
Koncernens balance pr. 31.12.2016	11
Koncernens egenkapitalopgørelse	13
Koncernens pengestrømsopgørelse	14
Noteoversigt	15
Noter	16
Moderselskabsregnskab	32
Moderselskabets totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2016 - 31.12.2016	33
Moderselskabets balance pr. 31.12.2016	34
Moderselskabets egenkapitalopgørelse	36
Moderselskabets pengestrømsopgørelse	37
Noteoversigt	38
Noter	39
Virksomhedsoversigt	43

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
Peter Winther
Jens Ole Uldal Jepsen

Direktion

Mikael Goldschmidt
Søren Bjørn Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling,
30. maj 2017

Dirigent

Claus Vange Mynster

Hoved- og nøgletal

	(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.	(10 mdr.) 31.11.2011- 30.09.2012 t.kr.
5 års hovedtal					
Resultat før skat	(13.824)	(3.624)	(17.435)	29.669	(41)
Årets resultat	(10.887)	(2.849)	(13.466)	23.201	(31)
Investeringsejendomme	358.650	362.800	354.000	341.000	300.000
Tilgange, materielle anlægsaktiver	4.028	8.256	10.581	3.292	300.000
Aktiver i alt	363.991	363.533	357.114	342.352	301.451
Egenkapital	214.048	224.935	227.784	241.250	49
Gældsforpligtelser	149.943	138.598	129.330	101.102	301.402
5 års nøgletal					
Soliditetsgrad (%)	58,81%	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 2016 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 30. maj 2017

Direktion

Mikael Goldschmidt

Søren Bjørn Hansen

Bestyrelse

Niels Heering
formand

Peter Winther

Jens Ole Udal Jepsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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.

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, 30. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr.nr. 33 77 12 31

Mikkel Sthyr
statsautoriseret revisor

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

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

Resultat for året 2016

Koncernens resultat efter skat i regnskabsåret udgjorde -10,9 mio. kr.

Ved årets afslutning udgjorde koncernens samlede aktiver 364,0 mio. kr og egenkapitalen androg 214,0 mio. kr.

Forventninger til 2017

Selskabet forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2017. Selskabets ejer har tilkendegivet fortsat at yde opbakning og økonomisk støtte i det nødvendige omfang. I forbindelse med den ordinære generalforsamling konverteres 129,7 mio. kr. gæld til egenkapital.

Om Frederiksbro

M. Goldschmidt Holding koncernen ejer et stort jordstykke centralt i Hillerød med en byggeret på 119.000 Em². Grunden er beliggende på hjørnet af Herredsvejen og Roskildevej.

Det samlede grundareal på 92.000 m² vil danne grundlag for en helt ny bydel med den bedste beliggenhed i Hillerød, og med et for Nordsjælland helt unikt nærmiljø og rekreativt område. Bydelen benævnes Frederiksbro.

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. Bøllemosen er et fredet område og dermed sikres et grønt element til trods for den nære bymæssige placering.

Lokalplanen for området blev endelig godkendt af et stort flertal i Byrådet i Hillerød den 30. marts 2016. Forinden havde lokalplanen ligget til offentlig høring, og i forbindelse med høringen blev der indsendt klager til Natur- og Miljøklagenævnet. Disse klager blev endelig afgjort den 30. januar 2017, hvor alle klager blev afvist. Dermed er lokalplanen endelig og upåanket. På denne baggrund påbegyndtes detailprojektering og udarbejdelse af de første byggeansøgninger i starten af 2017.

Det forventes, at de første byggerier kan igangsættes i løbet af det kommende år, så de første beboere kan flytte ind allerede i sommeren 2019.

Koncernens totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2016 - 31.12.2016

		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
	Note	t.kr.	t.kr.
Lejeindtægter		422	664
Driftsomkostninger ejendomsdrift		(903)	(764)
Bruttoresultat		(481)	(100)
Værdiregulering af investeringsejendom	5	(8.178)	544
Andre eksterne omkostninger		(1.550)	(666)
Resultat af primær drift		(10.209)	(222)
Værdiregulering af prioritetsgæld		110	96
Andre finansielle omkostninger	3	(3.725)	(3.498)
Resultat før skat		(13.824)	(3.624)
Skat af årets resultat	4	2.937	775
Koncernens resultat		(10.887)	(2.849)
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst		(10.887)	(2.849)
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført til næste år		(10.887)	(2.849)
		(10.887)	(2.849)

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016 t.kr.	31.12.2015 t.kr.
Investeringsjendom under opførelse	5	358.650	362.800
Langfristede aktiver i alt		358.650	362.800
Tilgodehavender hos lejere		68	0
Andre tilgodehavender		4.634	649
Tilgodehavende selskabsskat		526	0
Periodeafgrænsningsposter		24	0
Tilgodehavender		5.252	649
Likvide beholdninger		89	84
Kortfristede aktiver i alt		5.341	733
Aktiver		363.991	363.533

Koncernens balance pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016 t.kr.	31.12.2015 t.kr.
Selskabskapital	7	1.000	1.000
Overført resultat		213.048	223.935
Egenkapital		214.048	224.935
Prioritetsgæld	8	6.123	6.984
Lejedesposita og forudbetalt leje		98	151
Udskudt skat	6	1.884	3.433
Andre hensatte forpligtelser	10	0	0
Langfristede forpligtelser		8.105	10.568
Prioritetsgæld	8	751	700
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	9	1.091	846
Gæld til tilknyttede virksomheder		129.656	118.087
Andre hensatte forpligtelser	10	10.340	8.397
Kortfristede forpligtelser		141.838	128.030
Forpligtelser i alt		149.943	138.598
Passiver		363.991	363.533

Koncernens egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regn- sabsåret t.kr.	I alt. t.kr.
Egenkapital 01.01.2015	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
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

Koncernens pengestrømsopgørelse

		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
	Note	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift		(10.209)	(222)
Værdiregulering af investeringsejendomme	5	8.178	(544)
Ikke kontante poster, herunder renter mv. (netto)		0	0
Ændring i nettoarbejdskapital		(3.885)	960
Pengestrømme vedrørende primær drift		(5.916)	194
Betalte renter		(3.725)	(3.498)
Betalt/modtaget selskabsskat		862	457
Pengestrømme vedrørende drift		(8.779)	(2.847)
Køb af langfristede aktiver	5	(2.085)	(8.256)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(2.085)	(8.256)
Optagelse/afdrag på prioritetsgæld		(700)	(685)
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.569	11.865
Pengestrømme vedrørende finansiering		10.869	11.180
Ændring i likvider		5	77
Likvider primo		84	7
Likvider ultimo		89	84

Noteoversigt

Note 1: Anvendt regnskabspraksis

Note 2: Skøn og usikkerheder

Note 3: Andre finansielle omkostninger

Note 4: Skat af årets resultat

Note 5: Investeringsejendomme under opførelse

Note 6: Udskudt skat

Note 7: Selskabskapital

Note 8: Prioritetsgæld

Note 9: Leverandør- og andre gældsforpligtelser

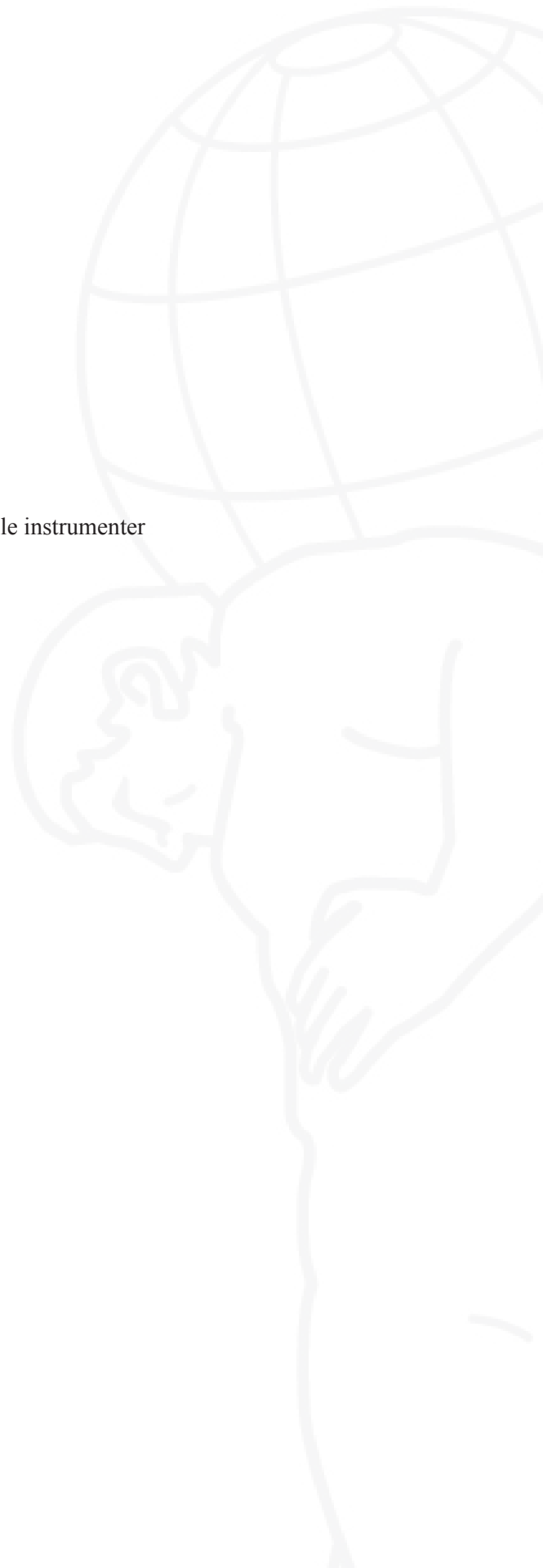
Note 10: Andre hensatte forpligtelser

Note 11: Eventualposter og sikkerhedstillelser

Note 12: Dagsværdihieraki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Note 13: Finansielle risici

Note 14: Begivenheder efter balancedagen



Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2016 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 2016. 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 2016 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 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

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.

Ændringer i investeringsejendommenes 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 nominal 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 2016 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 2016. Disse standarder er ikke obligatoriske for selskabet og koncernen ved udarbejdelsen af årsregnskabet og koncernregnskabet for 2016. 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 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. 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 grund i Hillerød, t.kr. 358.650 (2015: t.kr. 362.800), 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

	01.01.2016 - 31.12.2016 t.kr.	01.01.2015 - 31.12.2015 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, prioritetsgæld	165	184
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	3.547	3.304
Renteomkostninger, bankgæld	1	2
Garanti-provision, tilknyttede virksomheder	11	3
Provisioner, gebyrer m.m.	1	5
	3.725	3.498
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% (2015: 23,5%)		
Resultat før skat	(13.824)	(3.624)
Skatteprocent	22,0%	23,5%
Skat heraf	3.041	852
Ikke fradragsberettigede omkostninger	(24)	(10)
Ændring i skatteprocent	0	(264)
Korrektion skatteaktiv ikke indregnet tidligere	55	0
Regulering til tidligere år	(135)	197
Skat af årets resultat	2.937	775
Årets skat sammensætter sig af:		
Ændring i udskudt skat*	2.882	775
Korrektion skatteaktiv ikke indregnet tidligere	55	0
Skat af årets resultat	2.937	775
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 6

Noter

	31.12.2016	31.12.2015
	t.kr.	t.kr.
5. Investeringsjendomme under opførelse		
Kostpris primo	195.651	187.395
Tilgang ved køb af ejendomme	0	0
Tilgang forbedringer samt byggeomkostninger	4.028	8.256
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>199.679</u>	<u>195.651</u>
Dagsværdiregulering primo	167.149	166.605
Årets dagsværdiregulering	(8.178)	544
Afgang	0	0
Dagsværdiregulering ultimo	<u>158.971</u>	<u>167.149</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo (dagsværdi)	<u>358.650</u>	<u>362.800</u>
Indregning i resultatopgørelsen i posten dagsværdiregulering		
Opskrivning nyt projekt	(8.178)	544
Årets dagsværdiregulering	<u>(8.178)</u>	<u>544</u>

Bogført værdi af investeringsejendomme stillet til sikkerhed for lån udgør 358.650 t.kr. (2015: t.kr. 362.800).

På baggrund af DCF-modellen er der sidste år beregnet en værdi på kr. 3.000 pr. byggeretsmeter, hvilket er fast holdt i indeværende år ud fra uændrede forudsætninger og forventninger. Dog er antallet af etagemeter reduceret med 1.383 m², hvilket projektets værdi som en konsekvens heraf er blevet reduceret med.

Investeringsjendomme 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 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.

Noter

5. Investerings ejendomme under opførelse (fortsat)

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

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 7%, som udtryk for afkastkravet.

Effekten af en stigning i diskonteringsatsen på 0,5% vil medføre en ændring i dagsværdiregulering på ca. - 5,9 mio. kr. før skat, hvis diskonteringsatsen bliver nedsat med 0,5% vil det medføre en stigning 6,0 mio. kr. før skat på dagsværdien af ejendommene.

Byggeretsprisen pr. kvm. udgør 3.000 kr./kvm. pr. 31. december 2016. Effekten af en stigning i byggeretsprisen pr. kvm. på 10% vil medføre en ændring i dagsværdiregulering på ca. 35,9 mio. kr. før skat, hvis byggeretsprisen pr. kvm. bliver nedsat med 10% vil det medføre en reduktion på 35,9 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>	31.12.2016	31.12.2015
Årets samlede tilgang	4.028	8.256
Heraf vedrørende hensat forpligtelse	(1.943)	0
	2.085	8.256

Noter

	31.12.2016	31.12.2015
	t.kr.	t.kr.
6. Udskudt skat		
Udskudt skat primo	3.434	3.751
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(2.882)	(775)
Udskudt skat udnyttet i sambeskatningen	1.332	457
Udskudt skat ultimo	1.884	3.433
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	4.481	6.281
Fremførbare skattemæssige underskud	(2.596)	(2.885)
Øvrige forpligtelser	(1)	37
	1.884	3.433

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 31.12.2016	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 58,8% (2015: 61,9%).

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:

	31.12.2016	31.12.2015
	t.kr.	t.kr.
Prioritetsgæld		
Langfristet del	6.123	6.984
Kortfristet del	751	700
	6.874	7.684

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 6.865 (2015: t.kr. 7.565), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og restgæld på t.kr. 9 (2015: t.kr. 119). Dagsværdi af gæld opgøres med udgangspunkt i børskursen for underliggende obligationer.

9. Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser

Leverandørgæld	1.091	846
	1.091	846

Forpligtelsen indregnes således i balancen:

Langfristede forpligtelser	0	0
Kortfristede forpligtelser	1.091	846
	1.091	846

10. Andre hensatte forpligtelser

Anskaffelse af grundstykker	10.340	8.397
	10.340	8.397

Forpligtelsen kan specificeres således:

Forpligtelse, primo	8.397	8.397
Hensat for året	1.943	0
	10.340	8.397

Forpligtelsen indregnes således i balancen:

Langfristede forpligtelser	0	0
Kortfristede forpligtelser	10.340	8.397
	10.340	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. Lokalplanen er vedtaget endeligt efter regnskabsårets afslutning.

11. Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og -aktiver

Bogført værdi af investeringsejendomme stillet til sikkerhed for lån udgør 358.650 t.kr. (2015: t.kr. 362.800).

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. 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	358.650	358.650
Prioritetsgæld	0	(6.874)	0	(6.874)
I alt 31.12.2016	0	(6.874)	358.650	351.776
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

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. (2015: 0,0 mio. kr.)
- Kursreguleringer af den fastforrentede gæld vil reducere kursværdien med 0,1 mio. kr. (2015: 0,1 mio. kr.)
- Samlet set vil resultateffekten være positiv med 0,1 mio. kr. før skat (2015: 0,1 mio. kr.). Resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positiv med 0,1 mio. kr. (2015: 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.
31.12.2016					
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
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

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.



MGE Bolig Hillerød Holding A/S

(Moderselskabsregnskab)

Moderselskabets totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2016 - 31.12.2016

	Note	01.01.2016 - 31.12.2016 t.kr.	01.01.2015 - 31.12.2015 t.kr.
Andre eksterne omkostninger		(93)	(93)
Resultat af primær drift		(93)	(93)
Værdiregulering af kapitalandele	6	(3)	(3)
Andre finansielle indtægter	3	285	805
Andre finansielle omkostninger	4	(3.547)	(3.305)
Resultat før skat		(3.358)	(2.596)
Skat af årets resultat	5	2.936	3.054
Resultat		(422)	458
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst		(422)	458
Forslag til resultatdisponering:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført til næste år		(422)	458
		(422)	458

Moderselskabets balance pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016 t.kr.	31.12.2015 t.kr.
Kapitalandele i datterselskaber	6	327.417	293.420
Finansielle aktiver		327.417	293.420
Langfristede aktiver i alt		327.417	293.420
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	8.911	33.837
Tilgodehavende selskabsskat		524	0
Tilgodehavender i alt		9.435	33.837
Likvide beholdninger		8	4
Kortfristede aktiver i alt		9.443	33.841
Aktiver		336.860	327.261

Moderselskabets balance pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016 t.kr.	31.12.2015 t.kr.
Selskabskapital	9	1.000	1.000
Overført resultat		204.223	204.645
Egenkapital		205.223	205.645
Udskudt skat	8	1.889	3.437
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0
Langfristede forpligtelser		1.889	3.437
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	10	93	93
Gæld til tilknyttede virksomheder		129.655	118.086
Kortfristede forpligtelser		129.748	118.179
Forpligtelser i alt		131.637	121.616
Passiver		336.860	327.261

Moderselskabets egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Forslået udbytte for regn- skabsåret t.kr.	I alt. t.kr.
Egenkapital 01.01.2015	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
Årets resultat	0	(422)	0	(422)
Anden totalindkomst	0	0	0	0
<i>Transaktioner med ejerne:</i>				
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2016	1.000	204.223	0	205.223

Moderselskabets pengestrømsopgørelse

Note	01.01.2016 - 31.12.2016 t.kr.	01.01.2015 - 31.12.2015 t.kr.
Resultat af primær drift	(93)	(93)
Ændring i arbejdskapital	0	0
Pengestrømme vedrørende primær drift	(93)	(93)
Modtagne renter	285	805
Betalte renter	(3.547)	(3.305)
Betalt/modtaget selskabsskat	863	456
Pengestrømme vedrørende drift	(2.492)	(2.137)
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	(8.431)	(9.723)
Pengestrømme vedrørende investeringer	(8.431)	(9.723)
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.927	11.864
Pengestrømme vedrørende finansiering	10.927	11.864
Ændring i likvider	4	4
Likvider primo	4	0
Likvider ultimo	8	4

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. Leverandør- 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.

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 kapitalandelene 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. 327.417 (2015: t.kr. 293.420) Væsentligste skøn heri er datterselskabets investeringsejendom under opførelse. Se note 2 til koncernregnskabet for beskrivelse heraf.

Noter

3. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
t.kr.	t.kr.
285	805
285	805

4. Andre finansielle omkostninger

Provisioner, gebyrer m.m.

Renteudgifter tilknyttede virksomheder

0	1
3.547	3.304
3.547	3.305

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% (2015: 23,5%).

Resultat før skat

Skatteprocent

Skat heraf

(3.358)	(2.596)
22,0%	23,5%
739	610

Resultat af kapitalandele

Ikke-fradragsberettigede omskostninger

Korrektion sambeskatningsafregning

Ændring i skatteprocent

Reguleringer til tidligere år

Skat af årets resultat

2.282	2.632
(5)	(121)
55	0
0	(264)
(135)	197
2.936	3.054

Årets skat sammensætter sig af:

Ændring i udskudt skat*

Korrektion sambeskatningsafregning

Skat af årets resultat

2.881	3.054
55	0
2.936	3.054

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

	31.12.2016	31.12.2015
	t.kr.	t.kr.
6. Kapitalandele i datterselskaber		
Kostpris primo	293.430	293.430
Tilgang	34.000	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>327.430</u>	<u>293.430</u>
Nedskrivning primo	(10)	(7)
Årets nedskrivning	(3)	(3)
Nedskrivning ultimo	<u>(13)</u>	<u>(10)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>327.417</u>	<u>293.420</u>
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 (2015: t.kr. 0) ud over et år fra regnskabsårets afslutning.		
8. Udskudt skat		
Udskudt skat primo	3.437	6.035
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(2.881)	(3.054)
Udnyttet i sambeskatningen	1.333	456
Udskudt skat ultimo	<u>1.889</u>	<u>3.437</u>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	4.481	6.281
Fremførbare skattemæssige underskud	(2.591)	(2.880)
Øvrige forpligtelser	(1)	36
	<u>1.889</u>	<u>3.437</u>

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 31.12.2016	<u>1.000</u>

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 60,9% (2015: 62,8%).

	<u>31.12.2016 t.kr.</u>	<u>31.12.2015 t.kr.</u>
10. Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser		
Leverandørgæld	93	93
	<u>93</u>	<u>93</u>
Forpligtelsen indregnes således i balancen:		
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.

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 01.01.2016 – 31.12.2016:

- Selskabet har ydet lån til datterselskaber i Koncernen på 8,9 mio. kr. (2015: 33,8 mio.kr.). Renteindtægter herpå udgør 0,3 mio. kr. (2015: 0,8 mio. kr.)
- Selskabet modtaget lån fra moderselskab i Koncernen på 129,7 mio. kr. (2015: 118,1 mio. kr.). Renteudgifter hertil udgør 3,5 mio. kr. (2015: 3,3 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