

Milnersvej 45 Hillerød A/S

Årsrapport 2020

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den, 16. marts 2021

dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 for Milnersvej 45 Hillerød A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerheder, som selskabet står overfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 16. marts 2021

I direktionen:

Per H. Jensen

I bestyrelsen:

Christian Lemvigh-Müller
formand

Lars Bigom

Per H. Jensen

Niels Krag

Christian Sinding

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Milnersvej 45 Hillerød A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Milnersvej 45 Hillerød A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Hellerup, den 16. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 77 12 31

Christian Fredensborg Jakobsen
statsaut. revisor
mne16539

Rasmus Friis Jørgensen
statsaut. revisor
mne28705

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Milnersvej 45 Hillerød A/S
Stationsalléen 40
2730 Herlev

Telefon: 36 95 14 00
Telefax: 36 95 14 10

CVR-nr.: 39 93 82 51
Stiftet: 2018
Hjemstedskommune: Herlev
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Christian Lemvigh-Müller, formand
Lars Bigom
Per H. Jensen
Niels Krag
Christian Sinding

Direktion

Per H. Jensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 16. marts 2021 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i direkte eller indirekte at købe, besidde, udvikle og afhænde ejendomme.

Selskabet er pr. 31. august 2020 omdannet fra et partnerselskab til et aktieselskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har som led i selskabets stiftelse erhvervet ejendommen Milnersvej 45, Hillerød. Efter at der er vedtaget et nyt plangrundlag for området, har selskabet nedrevet den eksisterende erhvervsjendom og er påbegyndt opførelsen af 70 rækkehuse på grunden. Byggeriet udvikler sig planmæssigt.

Begivenheder efter balancedagen

Der har i perioden fra balancedagen til datoen for underskrift af årsregnskabet ikke været væsentlige begivenheder, som har påvirket selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2020	2018/19
Nettoomsætning		0	1.491.523
Eksterne omkostninger		-680.059	-538.429
Resultat af primær drift		-680.059	953.094
Finansielle omkostninger	1	-1.377	-11.199
Resultat før skat		-681.437	941.895
Skat af årets resultat	2	3.218.907	0
Årets resultat		<u>2.537.470</u>	<u>941.895</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		2.537.470	941.895
		<u>2.537.470</u>	<u>941.895</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	2020	2019
Aktiver			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Investeringsejendomme	3	49.849.392	0
		49.849.392	0
Finansielle aktiver			
Udsudte skatteaktiver		3.218.907	0
		3.218.907	0
Langfristede aktiver i alt		<u>53.068.299</u>	<u>0</u>
Kortfristede aktiver			
Varebeholdninger / investeringsejendomme	4	0	15.359.032
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.372.009
Andre tilgodehavender		0	0
		0	1.372.009
Kortfristede aktiver i alt		<u>0</u>	<u>16.731.041</u>
AKTIVER I ALT		<u>53.068.299</u>	<u>16.731.041</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	2020	2019
Passiver			
Egenkapital	5		
Aktiekapital		500.000	500.000
Overkurs		14.500.000	14.500.000
Overført resultat		3.479.366	941.895
Foreslået udbytte		0	0
Egenkapital i alt		18.479.366	15.941.895
Langfristede forpligtelser			
Gæld til tilknyttede selskaber		0	50.000
Anden gæld		48.364	0
Langfristede forpligtelser i alt		48.364	50.000
Kortfristede forpligtelser			
Leverandørgæld		8.420.797	645.369
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	28.204
Andre gældsforpligtelser		26.119.772	65.572
Kortfristede forpligtelser i alt		34.540.570	739.146
Forpligtelser i alt		34.588.934	789.146
PASSIVER I ALT		53.068.299	16.731.041

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Finansielle omkostninger	2020	2018/19
kr.		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-11.199
Øvrige renteudgifter	-1.377	0
	<u>-1.377</u>	<u>0</u>
	<u>-1.377</u>	<u>-11.199</u>

2 Skat af årets resultat

kr.

Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:

Forventet pålignet skat for året	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-3.218.907	0
	<u>-3.218.907</u>	<u>0</u>
	<u>-3.218.907</u>	<u>0</u>

Årets regulering af udskudt skat er relateret til selskabets skattepligtige omdannelse fra et P/S til et A/S.

3 Materielle aktiver

kr.

Kostpris 1. januar 2020	0
Reklassifikation	15.359.032
Tilgang	34.490.361
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>49.849.392</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>49.849.392</u></u>

I årets tilgang indgår renter af byggefinansiering med t.kr. 229 (2019: t.kr. 0)

4 Varebeholdninger / projektejendomme

kr.

Kostpris 1. januar 2020	15.359.032
Reklassifikation	<u>-15.359.032</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Egenkapital

kr.	Selskabs- kapital	Overkurs	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	14.500.000	941.895	0	15.941.895
Årets resultat	0	0	2.537.470	0	2.537.470
Egenkapital 31. december 2020	500.000	14.500.000	3.479.366	0	18.479.366

Selskabskapitalen består af nominelt kr. 500.000 aktier, hvoraf kr. 250.000 er A-aktier og kr. 250.000 er B-aktier. A-aktierne har en forlods udbytte- og likvidationspræference på tkr. 14.500.

Selskabet er stiftet ved indbetaling af selskabskapitalen på kr. 500.000 med tillæg af overkurs pr. 1. oktober 2018.

6 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

I forbindelse med indgåelse af aftaler om opførelse af 70 rækkehuse på selskabets ejendom i Hillerød har selskabet stillet betalingsgaranti på 11,2 mio. kr. overfor hovedentreprenøren og garanti på 1,1 mio. kr. overfor Hillerød kommune.

Sikkerhedsstillelser

Der er ikke foretaget sikkerhedsstillelser.

7 Nærtstående parter og transaktioner med disse

Selskabet har følgende aktionærer, der er optaget i selskabets fortegnelse over aktionærer:

- Lemvigh-Müller Ejendomme ApS, Herlev
- Sophienberg Gruppen A/S, København

Der har ikke i årets løb været gennemført transaktioner hverken i væsentligt omfang eller på usædvanlige vilkår med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter.

6 Anvendt regnskabspraksis

Milnersvej 45 Hillerød A/S er et selskab hjemmehørende i Danmark.

Årsregnskabet for Milnersvej 45 Hillerød A/S aflægges i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Grundlag for udarbejdelse

Årsregnskabet præsenteres i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Omsætning

Omsætningen, der omfatter huslejeindtægter, periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede kontrakter, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af skat af årets skattepligtige indkomst og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle aktiver

Investeringsejendomme omfatter igangværende byggeprojekter.

Igangværende byggeprojekter indregnet under materielle aktiver, måles til anskaffelsessummen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger og renter. Er genindvindingsværdien af investeringsejendomme lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Igangværende byggeprojekter indregnet under varebeholdninger, måles til anskaffelsessummen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger og renter. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelses-omkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller til en lavere nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab foretages på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til dagsværdi efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Aktuel og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på balancedagen.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Bigom

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-721200331791

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-03-16 08:06:03Z

NEM ID 

Christian Lemvigh-Müller (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-460613412305

IP: 87.63.xxx.xxx

2021-03-16 10:19:38Z

NEM ID 

Christian Sinding

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-302761179774

IP: 109.70.xxx.xxx

2021-03-16 11:09:14Z

NEM ID 

Per Henning Jensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-602561298802

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-03-16 15:10:16Z

NEM ID 

Per Henning Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-602561298802

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-03-16 15:10:16Z

NEM ID 

Niels Krag

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-443322154435

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-03-16 15:18:00Z

NEM ID 

Christian Jakobsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-064104756880

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-03-16 15:27:00Z

NEM ID 

Rasmus Friis Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers statsautoriseret...

Serienummer: PID:9208-2002-2-716535607730

IP: 87.62.xxx.xxx

2021-03-16 15:43:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WU517-50KXV-45DCH-10ZZ0-GWKMW-F0NU1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Sinding

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-302761179774

IP: 109.70.xxx.xxx

2021-03-18 16:36:45Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>