M. Goldschmidt Ejendomme A/S

Årsrapport 2021



M. Goldschmidt
Ejendomme A/S

Grønningen 25 • 1270 København K • CVR-nr. 29 19 40 09

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger 3
Hoved- og nøgletal 4
Ledelsespåtegning 5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 6
Ledelsesberetning 8
Koncernens resultat- og totalindkomstopgørelse 11
Koncernens balance 12
Koncernens egenkapitalopgørelse 14
Koncernens pengestrømsopgørelse 15
Noteoversigt 16
Noter 17
Moderselskabets resultat- og totalindkomstopgørelse 43
Moderselskabets balance 44
Moderselskabets egenkapitalopgørelse 46
Moderselskabets pengestrømsopgørelse 47
Noteoversigt 48
Noter 49
Virksomhedsoversigt 62

Selskabsoplysninger

Selskab
M. Goldschmidt Ejendomme A/S
Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr.	29 19 40 09
Telefon	33 63 09 00
Hjemmeside	www.mgejendomme.dk

Bestyrelsen
Mikael Goldschmidt, formand
Peter Winther
Jens Peter Toft

Direktion
Søren Bjørn Hansen
Christian Bertelsen

Revision
PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling,
8. april 2022

Dirigent

_____
Claus Vange Mynster

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
5 års hovedtal					
Lejeindtægter	156.330	126.395	135.569	127.831	176.281
Øvrige omsætning	3.696	3.628	2.541	43.042	40.768
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	212.926	181.557	203.011	287.726	249.075
Resultat af primær drift	286.283	241.899	271.643	348.419	337.678
Finansielle poster ekskl. dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-48.130	-33.220	-38.971	-35.692	-49.505
Resultat før skat	363.267	148.246	180.608	312.031	258.267
Årets resultat	283.237	111.265	143.486	239.730	200.263
Investeringsejendomme	5.451.421	4.431.986	3.618.826	3.177.987	2.466.600
Tilgang, materielle anlægsaktiver	435.235	622.678	447.678	320.762	12.152
Aktiver i alt	5.702.685	4.702.265	4.389.825	3.730.419	3.201.591
Egenkapital	1.884.245	1.321.836	1.280.571	1.376.816	1.337.086
Gældsforpligtelser	3.818.440	3.380.429	3.109.254	2.353.603	1.864.505
5 års nøgletal					
Driftsresultat i forhold til gns. egenkapital (%)	17,9	18,6	20,4	25,7	27,3
Egenkapitalens forrentning (%)	17,7	8,6	10,8	17,7	16,2
Soliditetsgrad (%)	33,0	28,1	29,2	36,9	41,8

Definitioner på de beregnede nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

M. Goldschmidt Ejendomme A/S koncernen har den 30. december 2021 modtaget et koncerninternt kapitaltilskud bestående af kapitalandele i MGE Frederiksbro II Holding A/S. Ved virksomhedssammenlægningen er anvendt bogført værdi-metoden, hvilket indebærer af sammenlægningen er foretaget uden tilpasning af sammenligningstal. Følgelig er hoved- og nøgletal i ovenstående tabel ikke tilpasset.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 8. april 2022

Direktion

Søren Bjørn Hansen

Christian Bertelsen

Bestyrelse

Mikael Goldschmidt
Formand

Peter Winther

Jens Peter Toft

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i M. Goldschmidt Ejendomme 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for M. Goldschmidt Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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.

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, 8. april 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Cvr.nr. 33 77 12 31

Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor
mne9777

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
mne30141

Ledelsesberetning

M. Goldschmidt Ejendomme A/S er et helejet datterselskab af M. Goldschmidt Holding A/S.

KONCERNENS AKTIVITETER

M. Goldschmidt Ejendomme investerer i og udvikler velbeliggende bolig- og erhvervsejendomme. Ejendomsinvesteringerne foretages med udgangspunkt i langsigtet værdiskabelse med fokus på ejendomme i Storkøbenhavn og i sjællandske byområder, hvor koncernen vurderer, der er attraktive vækstmuligheder. Koncernen søger stedse at opretholde en æstetisk og vedligeholdsmæssig standard over middel for koncernens ejendomme.

Koncernen forestår selv alle de væsentlige funktioner, der er nødvendige for at drive en moderne, professionel og velrenommeret ejendomsvirksomhed. Koncernen har således egen udlejningsafdeling, serviceafdeling, byggekontor og administration. Dette gør koncernen i stand til at tilbyde kunderne et meget højt serviceniveau udført af egne medarbejdere, og historisk har forretningsmodellen bidraget til koncernens succes og vist sig såvel robust som modstandsdygtig også under lavkonjunkturer.

Den Gyldne Trekant, København

En meget central del af ejendomsporteføljen er beliggende i området omkring Grønningen, Store Kongensgade, Poul Ankers Gade samt Jens Kofods Gade tæt på det historiske Kastellet. Alle ejendommene er i takt med erhvervelsen blevet omfattende renoveret med respekt for den oprindelige arkitektur og den tidsperiode, de er bygget i, og de fremstår i dag som nogle af Københavns smukkeste ejendomme. Disse meget attraktive ejendomme udgør det, koncernen benævner "Den Gyldne Trekant". Den Gyldne Trekant udgør mere end 40.000 kvm.

Strandvejen, Hellerup

Med bedste beliggenhed på Strandvejen i Hellerup, ejer koncernen en ejendomsportefølje bestående af 8 klassiske ejendomme, der tilsammen omfatter 17.500 kvm.

Klosterparken, Ringsted

Klosterparken i Ringsted er en af Danmarks største nyere boligudlejningsejendomme opdelt i ejerlejligheder. Klosterparken er anlagt som en hesteskoformet randbebyggelse, der på indersiden har parkanlæg, legepladser, swimmingpool og sportsfaciliteter, som gør ejendommen særdeles attraktiv for børnefamilier. Klosterparken udgør samlet omkring 27.000 kvm. og består af 312 lejligheder i størrelser fra 69-125 kvm.

Frederiksbro, Hillerød

Hillerøds nye bydel – Frederiksbro – der opføres med henblik på udlejning og langsigtet ejerskab, er placeret tæt på bymidten og det fredede naturområde Bøllemosen. Her udvikler, udbygger og udlejer koncernen en helt ny bydel med et for Nordsjælland unikt nærmiljø og rekreativt område. Hillerød er en by i rivende udvikling i både den offentlige og den private sektor. Byggeriet af det nye supersygehus bliver en af landsdelens største arbejdspladser, og byens erhvervsvirksomheder udvider deres aktiviteter markant i disse år. Det skaber arbejdspladser, befolkningstilvækst og vækst i lokalsamfundet.

Visionen for Frederiksbro er en levende bydel skabt til flere generationer ud fra et grundprincip om "livets cyklus", idet tanken med den store bebyggelse er at huse alle generationer i trygge og attraktive rammer. Centralt i den nye bydel ligger Frederiksbro Parken, der - med sin 300 meter lange sø formet som en svane og sine 16.000 kvm. - udgør et attraktivt grønt, rekreativt område til glæde for bydelens beboere. Parken indeholder, udover søen, broer og cykelstier, en helt fantastisk badepavillon. Når området er fuldt udbygget, vil det omfatte 120.000 kvm. fordelt på 1.300 lejeboliger med plads til både unge under uddannelse, børnefamilierne og mennesker i en mere moden alder.

De første byggerier på Frederiksbro blev påbegyndt i 2019 og i 2021 blev første og anden etape på i alt 89 rækkehuse og 334 lejligheder taget i brug. Udlejningen af boligerne har været en meget stor succes, og det er med meget stor

tilfredshed og stolthed, at koncernen kan konstatere, at efterspørgslen efter såvel rækkehusene som lejlighederne har været overvældende, og at alle boliger er lejet ud.

Første og anden etape udgør i alt ca. 42.500 kvm. Alle boligerne er moderne indrettet i høj kvalitet med altaner, terrasser, haver eller tagterrasser og med fokus på bæredygtighed, herunder brug af solcelleanlæg, grønne tage, og ladestandere for at imødekomme den øgede udbredelse af elbiler. Frederiksbro Parken er anlagt med henblik på at styrke biodiversiteten med bl.a. biologisk rensning af overfladevandet før det ledes ud i Svanesøen.

I løbet af 2022 fortsættes udbygningen af Frederiksbro, hvor byggerierne i tredje etape allerede er sat i gang. Forhåndsudlejningen af de første 115 lejligheder i etapen påbegyndes efter sommerferien 2022, og tages i drift i starten af 2023. Byggeriet af den sidste ejendom i etapen på yderligere 198 mindre lejligheder er også påbegyndt, og tages i brug i 2024 med forhåndsudlejning i 2023. Ved udgangen af 2024 vil den samlede bebyggelse udgøre ca. 62.000 kvm. De resterende 58.000 kvm. af Frederiksbro projektet forventes opført løbende frem mod 2028.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

I overensstemmelse med det forventede steg lejeindtægterne betydeligt i 2021 og udgør 156 mio. kr. mod 126 mio. kr. i 2020. Stigningen skyldes særligt færdiggørelsen af etape 1 og 2 i Frederiksbroprojektet. Koncernen har i 2021 afholdt en række engangsomkostninger, hvilket medfører, at det i 2021 realiserede resultat før skat (eksklusive dagsværdireguleringer), er lidt under det forventede. De pågældende omkostninger er bl.a. afholdt med henblik på at forbedre indtjeningsmulighederne på enkelte ejendomme.

En positiv udvikling i driftsindtjeningen på koncernens ejendomme kombineret med en fortsat gunstig prisudvikling på ejendomsmarkedet har i 2021 medført positive dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med 213 mio. kr. mod 182 mio. kr. i 2020. Positive dagsværdireguleringer af realkreditgæld grundet rentestigninger har herudover påvirket årets resultat før skat positivt med 125 mio. kr. mod -60 mio. kr. i 2020.

Koncernens resultat efter skat udgør 283 mio. kr. mod 111 mio. kr. i 2020. Pr. 31. december 2021 udgør koncernens samlede aktiver 5.703 mio. kr. (2020: 4.702 mio. kr.) og egenkapitalen udgør 1.884 mio. kr. (2020: 1.322 mio. kr.), hvorved egenkapitalens andel af balancen udgør 33 % (2020: 28 %).

Egenkapitalen er den 31. december 2021 styrket med 383 mio. kr. ved et koncerninternt kapitalejertilskud bestående af kapitalandelene i selskabet MGE Frederiksbro II Holding A/S. Herefter besidder M. Goldschmidt Ejendomme A/S koncernen hele Frederiksbroprojektet beskrevet ovenfor.

USIKKERHEDER OG RISICI

Ejendomsinvesteringerne og den indregnede dagsværdi heraf er hovedsageligt påvirket af udviklingen i markedsleje på erhverv- og boliglejemål, markedsrenterne for finansiering og afkastprocent for investeringer.

FORVENTNINGER TIL 2022

Koncernen forventer i 2022 såvel lejeindtægter som resultat før skat (eksklusive dagsværdireguleringer), der i forhold til 2021 vil være forbedret betydeligt som følge af at Frederiksbroprojektets etape 1 og 2 i 2022 vil indgå i driftsindtjeningen med et fuldt regnskabsår. Lejeindtægterne forventes derfor at stige med 30-35 % og resultat før skat (eksklusive dagsværdireguleringer) forventes at stige til omtrent det dobbelte af det i 2021 realiserede resultat.

SAMFUNDSANSVAR

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar iht. Årsregnskabslovens §99a
Samfundsansvar er en integreret del af koncernens værdier og virke. Koncernen bestræber sig altid på at behandle kunder, medarbejdere, lokalsamfund og andre interessenter med hensyn og respekt.

Koncernens aktiviteter er beskrevet ovenfor på side 8.

Risici og politikker
Det er koncernens politik, at lovens krav på områderne miljø, klima, sociale forhold, menneskerettigheder, medarbejderforhold og antikorruption til enhver tid følges for alle koncernens aktiviteter. Koncernen foretager løbende vurdering af risici i relation til samfundsansvar efter samme principper, som anvendes, når finansielle risici skal vurderes og kvantificeres. Koncernen vægter således gode medarbejderforhold og sikkerhed højt, både hvad angår egne ansatte og medarbejdere hos samarbejdspartnere og leverandører, ligesom ansvar over for miljø og klima er en integreret del af alle koncernens projekter. Endelig har koncernen en nultolerance over for korruption og bestikkelse.

Moderselskabet M. Goldschmidt Holding A/S har i sin ledelsesberetning i årsrapporten 2021 medtaget en samlet redegørelse for koncernens arbejde med og politikker for samfundsansvar, hvortil der henvises.

DATAETIK

M. Goldschmidt Ejendomme A/S indsamler og behandler mange typer af data, herunder kundedata vedrørende koncernens lejere, kunders adfærdsdata på selskabets hjemmesider, data om medarbejdere m.m. Disse data anvendes såvel i den daglige drift som til optimering af kundeoplevelsen generelt.

Moderselskabet M. Goldschmidt Holding A/S har i februar 2022 vedtaget en politik for dataetik, som gælder for alle koncernens selskaber og bidrager til at data håndteres og behandles med respekt for det enkelte individ.

Politikken tager udgangspunkt i følgende 6 grundlæggende principper for dataetik:

1. *Retten til egne data*
2. *Sikker omgang med data*
3. *Kritisk stillingtagen til leverandørvalg*
4. *Åbenhed og transparens*
5. *Ansvarlighed*
6. *Ingen salg af data*

Moderselskabet M. Goldschmidt Holding A/S har i sin ledelsesberetning i årsrapporten 2021 medtaget en samlet redegørelse for koncernens arbejde med og politik for dataetiske spørgsmål, hvortil der henvises.

MÅLTAL OG POLITIK FOR DEN KØNSMÆSSIGE SAMMENSÆTNING AF KONCERNENS LEDELSE I OVERENSSTEMMELSE MED ÅRSREGNSKABSLOVENS § 99b, stk. 6

M. Goldschmidt Ejendomme A/S er en del af M. Goldschmidt Holding A/S koncernen til hvis ledelsesberetning 2021, der henvises, hvad angår koncernens måltal for kønssammensætning, politik for øgning af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelseslag, indsats og resultater i regnskabsperioden.

Koncernens resultat- og totalindkomstopgørelse

t.kr.	Note	2021	2020
Lejeindtægter		156.330	126.395
Øvrig omsætning	3	3.696	3.628
Vareforbrug		-922	-783
Driftsomkostninger vedrørende ejendomsdrift		-38.569	-30.265
Bruttoresultat		**120.535**	**98.975**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.	4	212.926	181.557
Personaleomkostninger	5	-27.212	-23.024
Andre eksterne omkostninger	6	-19.586	-14.973
Driftsresultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		**286.663**	**242.535**
Af- og nedskrivninger		-380	-636
Resultat af primær drift		**286.283**	**241.899**
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld		125.114	-60.433
Andre finansielle indtægter	7	1.244	3.974
Andre finansielle omkostninger	8	-49.374	-37.194
Resultat før skat		**363.267**	**148.246**
Skat af årets resultat	9	-80.030	-36.981
Koncernens resultat		**283.237**	**111.265**
Anden totalindkomst:			
Anden totalindkomst efter skat		0	0
Koncernens totalindkomst		**283.237**	**111.265**

Koncernens balance

t.kr.	Note	2021	2020
Domicilejendomme		3.582	3.736
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		509	715
Materielle aktiver		**4.091**	**4.451**
Investeringsejendomme under opførelse	10	586.494	1.146.448
Investeringsejendomme	11	4.864.927	3.285.538
Investeringsejendomme		**5.451.421**	**4.431.986**
Langfristede aktiver i alt		**5.455.512**	**4.436.437**
Varebeholdninger		**18**	**18**
Tilgodehavender	12	132.341	89.831
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		81.379	167.458
Periodeafgrænsningsposter		4.338	4.238
Tilgodehavender		**218.058**	**261.527**
Likvide beholdninger		**29.097**	**4.283**
Kortfristede aktiver i alt		**247.173**	**265.828**
Aktiver		**5.702.685**	**4.702.265**

Koncernens balance

t.kr.	Note	2021	2020
Aktiekapital	13	11.000	11.000
Overført resultat		1.748.245	1.203.836
Foreslået udbytte for regnskabsåret		125.000	107.000
Egenkapital i alt		**1.884.245**	**1.321.836**
Prioritetsgæld	14	3.062.236	2.856.060
Lejedeposita og forudbetalt leje		77.317	44.589
Andre gældsforpligtelser		1.747	1.418
Hensættelse til udskudt skat	15	329.443	243.605
Hensatte forpligtelser		6.829	2.482
Langfristede forpligtelser i alt		**3.477.572**	**3.148.154**
Prioritetsgæld	14	27.200	24.380
Bankgæld	16	235.921	145.172
Leverandørgæld		55.279	45.326
Andre gældsforpligtelser		13.227	8.358
Lejedeposita og forudbetalt leje		2.600	2.600
Gæld til hovedaktionær		1.046	1.006
Skyldig selskabsskat		5.595	5.433
Kortfristede forpligtelser i alt		**340.868**	**232.275**
Forpligtelser i alt		**3.818.440**	**3.380.429**
Passiver		**5.702.685**	**4.702.265**

Koncernens egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2020	**11.000**	**1.199.571**	**70.000**	**1.280.571**
Årets resultat	0	4.265	107.000	111.265
Totalindkomst i alt	0	4.265	107.000	111.265
Transaktioner med ejeren				
Betalt ordinært udbytte	0	0	-70.000	-70.000
Egenkapital 31. december 2020	**11.000**	**1.203.836**	**107.000**	**1.321.836**
Årets resultat	0	158.237	125.000	283.237
Totalindkomst i alt	0	158.237	125.000	283.237
Transaktioner med ejeren				
Betalt ordinært udbytte	0	0	-107.000	-107.000
Tilskud	0	382.723	0	382.723
Andre bevægelser	0	3.449	0	3.449
Transaktioner med ejeren i alt	0	386.172	-107.000	279.172
Egenkapital 31. december 2021	**11.000**	**1.748.245**	**125.000**	**1.884.245**

Egenkapitalen er den 30. december 2021 styrket med t.kr. 382.723 ved et koncerninternt kapitalejertilskud af kapitalandelene i selskabet MGE Frederiksbro II Holding A/S.

Koncernens pengestrømsopgørelse

t.kr.	Note	2021	2020
Resultat af primær drift		286.283	241.899
Af- og nedskrivninger		379	636
Tilbageført værdiregulering af investeringsejendomme		-215.330	-191.805
Øvrige ikke kontante poster		4	2.964
Ændring i nettoarbejdskapital	22	27.806	-48.704
Pengestrømme fra primær drift		**99.142**	**4.990**
Modtagne renter		1.244	3.974
Betalte renter		-65.523	-49.745
Betalt selskabsskat		-3.298	-19.553
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**31.565**	**-60.334**
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, køb		-19	-1.323
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, salg		0	808
Investeringsejendomme under opførelse, køb/tilgange		-378.390	-529.817
Investeringsejendomme, køb/forbedringer		-40.696	-78.987
Investeringsejendomme, salg		7.800	333.157
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		**-411.305**	**-276.162**
Forskydning i sikringskonti		-43.539	229.035
Prioritetsgæld, afdrag		-26.815	-15.963
Prioritetsgæld, optagelse		326.895	558.781
Prioritetsgæld, indfrielse		-42.646	-129.162
Bankgæld, optagelse/indfrielse		90.749	-180.120
Koncernmellemværende, optagelse/indfrielse		206.725	-54.032
Leasingforpligtelser, afdrag		0	-463
Udbetalt udbytte		-107.000	-70.000
Bevægelser på gæld til selskabsdeltager		40	1.006
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	**23**	**404.409**	**339.082**
Pengestrømme i alt		**24.668**	**2.586**
Likvider primo		4.283	1.697
Likvider frasolgt/tilkøbt virksomhed		145	0
Likvider ultimo		**29.097**	**4.283**

Noteoversigt

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis
Note 2 - Skøn og usikkerheder
Note 3 - Øvrig omsætning
Note 4 - Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.
Note 5 - Personaleomkostninger
Note 6 - Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
Note 7 - Andre finansielle indtægter
Note 8 - Andre finansielle omkostninger
Note 9 - Skat af årets resultat
Note 10 - Investeringsejendomme under opførelse
Note 11 - Investeringsejendomme
Note 12 - Tilgodehavender
Note 13 - Aktiekapital
Note 14 - Prioritetsgæld
Note 15 - Hensættelse til udskudt skat
Note 16 - Bankgæld
Note 17 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser
Note 18 - Dagsværdihierarki
Note 19 - Finansielle risici
Note 20 - Begivenheder efter balancedagen
Note 21 - Transaktioner med nærtstående parter
Note 22 - Ændring i nettoarbejdskapital
Note 23 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M. Goldschmidt Ejendomme A/S, der omfatter både årsregnskab for modervirksomheden og koncernregnskab, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse C (stor), jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med standarder og fortolkningsbidrag der gælder for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2021. De nye standarder og fortolkningsbidrag har ikke haft væsentlig betydning for indregning og måling for 2021.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion den 8. april 2022. Årsrapporten forelægges til M. Goldschmidt Ejendomme A/S´ aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 8. april 2022.

M. Goldschmidt Ejendomme A/S er hjemmehørende i Danmark.

Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25, 1270 København K, CVR-nr. 20 65 16 01.

Koncernregnskabet
Koncernregnskabet omfatter M. Goldschmidt Ejendomme A/S (modervirksomheden) og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når koncernen er eksponeret for eller har ret til variable afkast fra sin involvering i virksomheden og har mulighed for at påvirke disse afkast gennem sin råderet over virksomheden.

Konsolideringsprincipper
Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for M. Goldschmidt Ejendomme 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, aktiebesiddelser, interne mellemværender samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes datterselskabernes regnskabsposter 100 %.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomhedssammenslutninger – koncerninterne
Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes bogført værdi-metoden. Herved sammenlægges de omfattede virksomheder til bogførte værdier og der foretages ikke revurdering af aktiver og forpligtelser til dagsværdi. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i de overtagne virksomheder, indregnes direkte på egenkapital. Bogført værdi-metoden gennemføres på overtagelsesdagen, og der tilrettes ikke sammenligningstal.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagen og henholdsvis betalingsdagen og balancedagen indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder med en anden funktionel valuta end danske kroner omregnes resultatopgørelsen og anden totalindkomst til transaktionsdagens kurs, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursforskelle, opstået ved omregning af disse virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af totalindkomster fra transaktionsdagens kurs til balancedagens valutakurser, indregnes i anden totalindkomst i en særskilt reserve for valutakursreguleringer under egenkapitalen.

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 henholdsvis 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 EBITDA-reglen.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

M. Goldschmidt Ejendomme A/S er sambeskattet med alle danske datter- og søsterselskaber samt moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter
Lejeindtægter vedrører indtægter ved udlejning af koncernens ejendomme (operationel leasing), der er præsenteret på en særskilt linje i resultatopgørelsen. Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden.

Øvrig omsætning
Øvrig omsætning vedrører hoteldrift og øvrig omsætning. Øvrig omsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt. Øvrig omsætning måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms, afgifter o.l., der opkræves på vegne af tredjemand, og rabatter.

Driftsomkostninger
Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, varmeudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift.

Vareforbrug
Vareforbruget omfatter omkostninger til årets varekøb tillagt forskydninger på handelsvarelagrene for at opnå årets nettoomsætning. Vareforbrug indregnes efter fradrag af leverandørrabatter og -bonus.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme vedrører årets dagsværdireguleringer og realiserede avancer/tab, der kan henføres til koncernens investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af prioritetsgæld
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld til dagsværdi m.m. omfatter årets urealiserede værdireguleringer af prioritetsgæld og gældsposter afledt af ejendomsinvesteringer.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger, gager, pension og øvrige personaleomkostninger.

Koncernen benytter alene bidragsbaserede pensionsordninger. Koncernens løbende bidrag indregnes i resultatopgørelsen, i den periode, hvor de optjenes.

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

Finansielle poster
Andre finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på bankindeståender og -gæld, øvrige gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortisationstillæg eller -fradrag vedrørende gæld mv., tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der ikke er klassificeret som sikringsaftaler.

Låneomkostninger der direkte vedrører anskaffelse, opførelse eller udvikling af kvalificerende aktiver henføres til kostprisen for sådanne aktiver.

Balancen

Materielle aktiver
Domicilejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket restværdien. Restværdien er det forventede beløb, som vil kunne opnås ved salg af aktivet i dag efter fradrag af salgsomkostninger, hvis aktivet allerede havde den alder og var i den stand, som aktivet forventes at være i efter afsluttet brugstid. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i mindre bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi i %
Domicilejendomme, bygninger	Op til 25 år	0
Domicilejendomme, øvrige bestanddele	20-25 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0

Afskrivningsmetoder, brugstider og restværdier revurderes årligt. Grunde afskrives ikke.

Når en ejendom klassificeret som domicilejendomme ikke længere anvendes af koncernen til administrative formål eller til levering af varer eller tjenesteydelser, overføres ejendommen til investeringsejendomme.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til forbedringer på ejendommene tillægges ejendommenes kostpris, såfremt det er sandsynligt at koncernen vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Øvrige efterfølgende omkostninger til bl.a. vedligeholdelse, indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balancedagen forventes at kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt ved anvendelse af en discounted cash flow model (DCF-model).

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

Investeringsejendomme under opførelse
Investeringsejendomme under opførelse er ejendomme, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til opførelsen af bygninger m.m. tillægges ejendommenes kostpris, såfremt det er sandsynligt at koncernen vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Omkostninger til opførelsen omfatter direkte og indirekte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af udviklingen.

Investeringsejendomme under opførelse måles efterfølgende til dagsværdi, opgjort som forventet værdi af ejendommene, når de er endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger og et skønsmæssigt fastsat developer fee. Bygningernes forventede værdi opgøres på baggrund af en afkastbaseret model. Den forventede nettoværdi tilbagediskonteres herefter på baggrund af en DCF-model for at tage højde for tidsmæssige aspekter, ekstra usikkerhed mv. når dette skønnes at have en effekt for dagsværdien på balancedagen.

Ændringer i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Investeringsejendomme under opførelse reklassificeres til investeringsejendomme i balancen ved ibrugtagning.

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere. Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter en forventet tabsmodel, hvorefter forventet tab indregnes straks i resultatopgørelsen på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balancen.

For tilgodehavender hvor det er muligt eller påkrævet, anvendes den simplificerede tabsmodel, hvor det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid indregnes straks. For øvrige tilgodehavender anvendes den generelle tabsmodel, hvor forventet tab som udgangspunkt opgøres som det forventede tab i de kommende 12 måneder, og alene hvis det vurderes at der er sket en stigning i kreditrisikoen, opgøres det forventede tab baseret på tilgodehavendets samlede levetid.

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

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

Hensatte forpligtelser
Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser måles til ledelsens bedste skøn over det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries.

Ved måling af hensatte forpligtelser foretages tilbagediskontering af de omkostninger, der er nødvendige for at afvikle forpligtelsen, hvis dette har en væsentlig effekt på målingen af forpligtelsen. Der anvendes en før-skat diskonteringsfaktor, som afspejler samfundets generelle renteniveau og de konkrete risici, der knytter sig til forpligtelsen. Regnskabsårets forskydning i nutidsværdier indregnes under finansielle omkostninger.

Vedrørende forpligtelser til reetablering af lejemål baseres de forventede omkostninger med udgangspunkt i lejemålenes aktuelle indretning og stand.

Forpligtelserne er tilbagediskonteret til nutidsværdi.

Prioritetsgæld
Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter (prioritetsgæld) vedrørende koncernens investeringsejendomme måles ved første indregning til dagsværdien af det modtagne vederlag. Efter første indregning måles prioritetsgæld til dagsværdi ligesom investeringsejendommene som følge af, at risiko styres fælles for aktivet og tilhørende forpligtelse. Dagsværdireguleringer vedrørende prioritetsgæld indregnes i resultatopgørelsen, bortset fra den del af dagsværdireguleringerne der kan henføres til koncernens egen kreditværdighed, der indregnes i anden totalindkomst.

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter (prioritetsgæld) vedrørende koncernens domicilejendomme måles ved første indregning til dagsværdien af det modtagne vederlag efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser end prioritetsgæld omfatter bankgæld, lejedeposita, 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 finansiel omkostning over låneperioden.

Øvrige forpligtelser
Medarbejderes optjente ret til at holde ferie efter balancedagen indregnes baseret på de pr. balancedagen optjente feriedage opgjort til den værdi feriepengene forventes at have, når de udnyttes.

Koncernen har indgået pensionsaftaler vedrørende bidragsbaserede pensionsordninger, hvor der løbende indbetales faste pensionsbidrag til uafhængige pensionsselskaber. Koncernen har ikke indgået ydelsesbaserede pensionsordninger.

Pengestrømsopgørelsen
Pengestrømsopgørelsen viser årets 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, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som resultat af primær drift reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital, modtagne og betalte renter inkl. renteelement af leasingforpligtelser samt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld og leasingforpligtelser, køb af egne aktier, køb/salg af minoritetsinteresser samt udbetaling af udbytte.

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.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Standarder og fortolkningsbidrag der endnu ikke er trådt i kraft
Der er på nuværende tidspunkt ingen ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, som træder i kraft senere, der forventes at have væsentlig effekt for M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

Nøgletal

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

Driftsresultat = Resultat af primær drift

$$\text{Driftsresultat i forhold til gns. egenkapital} = \frac{\text{Driftsresultat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

$$\text{Egenkapitalens forrentning} = \frac{\text{Årets resultat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

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

Noter

Note 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 og investeringsejendomme under opførelse.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi t.kr. 4.864.927 (2020: t.kr. 3.285.538), og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Måling til dagsværdi foretages fra og med 2021 med udgangspunkt i en discounted cash flow model (DCF-model). Tidligere blev anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på et normaliseret cash flow. Implementeringen af DCF-modellen vurderes isoleret set ikke i væsentligt omfang at have påvirket skønnet af ejendommenes dagsværdi. DCF-modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent, normaliseret driftsresultat og regulering til markedsleje.

Målingen af koncernens investeringsejendomme har for 2021 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på t.kr. 207.441 (2020: t.kr. 234.206). Ejendommene er værdiansat til et afkast mellem 3,0 % til 8,0 % (2020: 3,0 % til 7,5 %). Fordelingen er vist i note 11.

En stigning i afkastprocenterne på 0,25 %-point vil medføre en reduktion i investeringsejendommenes dagsværdi på t.kr. -320.878 (2020: t.kr. -214.606). Hvis afkastprocenterne bliver nedsat med 0,25 %-point vil det medføre en stigning på t.kr. 371.141 (2020: t.kr. 249.678) i dagsværdien af investeringsejendommene.

En stigning i lejeniveauet på 5 % vil medføre en stigning i investeringsejendommenes dagsværdi på t.kr. 280.118. Hvis lejeniveauet bliver nedsat med 5 % vil det medføre et fald i dagsværdien på t.kr. -280.057.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse der hovedsageligt består af koncernens ejendomsprojekt i Hillerød benævnt ”Frederiksbro”, er pr. 31. december 2021 målt til t.kr. 586.494 (2020: t.kr. 1.146.448) svarende til skønnet dagsværdi.

I skønnet over ejendommenes dagsværdi indgår bl.a. forudsætninger om forventet drift/salgsværdi for færdigbygget ejendom, opførelsesomkostninger samt startafkast, diskonteringssatser mv.

Målingen af koncernens investeringsejendomme under opførelse har i 2021 resulteret i en dagsværdiregulering på t.kr. 7.889 (2020: t.kr. -42.401). Ved opgørelsen af projektets forventede værdi efter afslutning af igangværende og fremtidige byggerier anvendes for boligejendomme et startafkast på 4,0 % (2020: 4,0 %) og for erhvervsejendomme anvendes et startafkast på 4,5 %-4,75 % (2020: 4,75 %).

En stigning i ovenstående startafkastprocenter på 0,25 %-point vil medføre en reduktion i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse på t.kr. -124.743 (2020: t.kr. -77.209). Hvis afkastprocenten bliver nedsat med 0,25 %-point vil det medføre en stigning på t.kr. 141.177 (2020: t.kr. 87.387) i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse.

En stigning i lejeniveauet på 5 % vil medføre en stigning i dagsværdien på investeringsejendomme under opførelse på t.kr. 127.776. Hvis lejeniveauet bliver nedsat med 5 % vil det medføre et fald i dagsværdien på t.kr. -127.776.

Noter

Note 3 - Øvrig omsætning

t.kr.	2021	2020
Salg af varer	730	266
Salg af tjenesteydelser	2.966	3.362
	3.696	**3.628**

Note 4 - Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.

t.kr.	2021	2020
Værdiregulering af investeringsejendomme	207.441	234.206
Værdiregulering af investeringsejendomme under opførelse	7.889	-42.401
Tab vedrørende solgte ejendomme	-915	0
Regulering af avance på ejendomme solgt i tidligere år	-1.489	-10.248
	212.926	**181.557**

Note 5 - Personaleomkostninger

t.kr.	2021	2020
Gager og lønninger	26.402	22.601
Bidragsbaserede pensionsordninger	247	217
Andre omkostninger til social sikring	360	249
Øvrige personaleomkostninger	203	-43
Personaleomkostninger i alt	**27.212**	**23.024**
Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger	50	44
Aflønning af bestyrelse		
Honorar	450	360
Aflønning af direktion		
Gager	2.565	2.000

Note 6 - Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

t.kr.	2021	2020
Lovpligtig revision	427	408
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	3	32
Skatte- og momsmæssig rådgivning	202	581
Andre ydelser	66	91
	698	**1.112**

Noter

Note 7 - Andre finansielle indtægter

t.kr.	2021	2020
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.013	3.657
Øvrige finansielle indtægter	231	317
	1.244	**3.974**

Note 8 - Andre finansielle omkostninger

t.kr.	2021	2020
Renteomkostninger, prioritetsgæld (amortiseret kostpris)	454	476
Renteomkostninger, bankgæld	4.611	3.670
Renteomkostninger, øvrige	55	7
Renteomkostninger vedrørende forpligtelser målt til amortiseret kostpris	**5.120**	**4.153**
Renteomkostninger, prioritetsgæld (dagsværdi)	44.739	37.682
Valutakursreguleringer	784	0
Provisioner, gebyrer m.m.	9.295	10.386
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	5.585	5.187
Renteelement, leasing	0	15
Renter aktiveret på investeringsejendomme under opførelse	-16.149	-20.229
	49.374	**37.194**

Note 9 - Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan forklares således baseret på skatteprocenten for M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

t.kr.	2021	2020
Resultat før skat	**363.267**	**148.246**
Indkomstskat heraf, 22% (2020: 22%)	79.919	32.614
Regulering for:		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	931	300
Reguleringer til tidligere år	-820	4.067
Skat af årets resultat	**80.030**	**36.981**
Årets skat sammensætter sig af:		
Aktuel skat for året	5.593	5.432
Ændring i udskudt skat	75.257	27.482
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-820	4.067
Skat af årets resultat	**80.030**	**36.981**

Noter

Note 10 - Investeringsejendomme under opførelse

t.kr.	2021	2020
Kostpris primo	1.202.664	660.296
Tilgang ved virksomhedssammenlægning	376.670	0
Tilgang ved køb af ejendomme	70.023	24.232
Tilgang projektomkostninger	324.516	518.136
Overført til investeringsejendomme	-1.395.268	0
Kostpris ultimo	**578.605**	**1.202.664**
Dagsværdiregulering primo	-56.216	-13.815
Årets dagsværdiregulering	7.889	-42.401
Overført til investeringsejendomme	56.216	0
Dagsværdiregulering ultimo	**7.889**	**-56.216**
Regnskabsmæssig værdi	**586.494**	**1.146.448**

Investeringsejendomme under opførelse består primært af endnu ikke færdigudviklede byggeretter i Frederiksbro-projektet og er værdiansat baseret på budget for opførelse og drift af byggeriet. M. Goldschmidt Ejendomme A/S koncernen har i 2021 overtaget alle resterende ca. 80.000 byggeretter i Frederiksbro-projektet ved koncerninterne overdragelser i M. Goldschmidt Holding A/S koncernen. Byggefelter omfattende 42.500 byggeretter er i 2021 færdigopført og ibrugtaget, og er derfor overført til investeringsejendomme.

Budget for såvel opførelse som drift er forbundet med usikkerhed, idet der er sædvanlige risici forbundet med projektet, ligesom der udestår indgåelse af lejekontrakter mv. Realiseres afvigelser i forhold til det budgetterede kan det påvirke den indregnede værdi.

Resterende byggeretter udgør ca. 80.000 etagemeter, hvoraf byggefelter omfattende 21.500 etagemeter er kontraheret med entreprenører. Pr. 31. december 2021 har koncernen indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre byggerier mv. for yderligere t.kr. 456.130 (2020: t.kr. 150.678).

Ejendommenes dagsværdi baseres på niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Koncernens vurdering af dagsværdien pr. 31. december 2021 er understøttet af en vurdering af dagsværdien fra en ekstern vurderingsmand.

Elementer i værdiansættelsesmodellen omfatter bl.a.:

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 ejendommenes karakter og art. Ved beregning af ejendommenes forventede værdi, når de er endelig opført, er for boligejendomme anvendt en forventet lejeindtægt på ca. 1.640 kr. pr. kvm (2020: ca. 1.600 kr. pr. kvm.) og et startafkast på 4,0 % (2020: 4,0 %), og for erhvervsejendomme er anvendt en forventet lejeindtægt på ca. 1.670 kr. pr. kvm. (2020: ca. 1.450 kr. pr. kvm.) og et startafkast på 4,5 %-4,75 % (2020: 4,75 %).

Opførelsesomkostninger
Som opførelsesomkostninger medtages bygge-, udviklings-, og rådgiveromkostninger til opførelse af ejendommene. De opgjorte omkostninger baseres på indgåede entreprisekontrakter og erfaringer fra tilsvarende ejendomme.

Diskonteringssatsen
De i DCF-modellen anvendte diskonteringssatser over den resterende opførelsesperiode er i lighed med 2020 fastsat til 5,5 % for ikke-kontraherede byggefelter og 2,0 % for kontraherede byggefelter.

Noter

Note 11 - Investeringsejendomme

t.kr.	2021	2020
Kostpris primo	2.036.780	1.957.793
Tilgang ved køb af ejendomme	1.675	55.028
Tilgang forbedringer	39.021	23.959
Afgang	-8.537	0
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	1.395.268	0
Kostpris ultimo	**3.464.207**	**2.036.780**
Dagsværdiregulering primo	1.248.758	1.014.552
Årets dagsværdiregulering	207.441	234.206
Afgang	737	0
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	-56.216	0
Dagsværdiregulering ultimo	**1.400.720**	**1.248.758**
Regnskabsmæssig værdi	**4.864.927**	**3.285.538**

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balancedagen forventes at kunne sælges for i en sædvanlig handel på normale markedsmæssige vilkår.

Ejendommenes dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) revurderes årligt på baggrund af en discounted cash flow model (DCF-model), som er implementeret i 2021. Ved vurderingen pr. 31. december 2021 er anvendt en ekstern vurderingsmand til modellering af værdiansættelsesmodellen og estimering af dagsværdien på hovedparten af koncernens investeringsejendomme.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i et detaljeret budget for den enkelte ejendom for det kommende driftsår. Driftsresultatet fremskrives i en budgetperiode, der fastsættes individuelt for den enkelte ejendom. I fremskrivningen inkluderes effekten af forbedringer og andre forhold, som vurderes at have effekt på dagsværdien i de gældende markedskonditioner. Driftsresultat efter budgetperioden (terminalår) opgøres med udgangspunkt i det sidste år i budgetperioden.

Dagsværdien beregnes ved tilbagediskontering af ejendommenes forventede fremtidige pengestrømme til nutidsværdi. Tilbagediskonteringsfaktorerne fastsættes ejendom for ejendom, og sammensætter sig af en afkastprocent (exit yield) tillagt skønnet inflation i budgetperioden.

De væsentligste input i værdiansættelsen er:

Lejeindtægter
Lejeindtægter fastsættes med udgangspunkt i de budgetterede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen anslået. Ved væsentlig tomgang budgetteres med markedsleje, og den forventede tomgang i budgetperioden fratrækkes. Lejen indekseres med 2 % p.a. svarende til forventet inflation.

For lejemål hvor det vurderes at den faktiske leje afviger væsentligt fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje gradvist over budgetperioden til den forventede genudlejningsleje. Eventuelle tilknyttede nødvendige istandsættelsesudgifter fratrækkes tillige i de forventede pengestrømme.

Noter

Note 11 – Investeringsejendomme (fortsat)

Drift- og vedligeholdelsesomkostninger
Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, drifts- og energiudgifter, administration og vedligeholdelse. Lejernes andel af drifts- og energiudgifter modregnes i de opgjorte driftsomkostninger. Omkostningerne indekseres med 2 % p.a.

Vedligeholdelsesomkostninger omfatter ind- og udvendig vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler udlejer. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses endvidere til særlige forhold ved ejendommene, som kan påvirke omfanget af nødvendigt løbende vedligeholdelse. Hvor der måtte være behov for renovering eller omfattende vedligeholdelsesprojekter inkluderes dette i budgetperioden.

Afkastprocenten
De anvendte afkastprocenter fastsættes på grundlag af markedsforholdene, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold. For ejendomme indeholdende såvel bolig- som erhvervslejemål fastsættes en individuel afkastprocent for henholdsvis bolig og erhverv. Der foretages i videst muligt omfang sammenholdelse med sammenlignelige realiserede ejendomshandler.

Den skønsmæssigt opgjorte dagsværdi af ejendommene påvirkes af de input der anvendes i DCF-modellen, hvor de væsentligste ikke-observerbare input omfatter fastsættelse af lejen og afkastprocenterne. I tabellen på næste side fremgår det for terminalperioden fastsatte lejeniveau (opgjort i nutidskroner) samt anvendte afkastprocenter.

Ved overgang til ny værdiansættelsesmodel er metodik fsv. indarbejdelse af markedslejeregulering i budgetperioden og fastsættelse af afkastprocenter ændret, hvilket sammen med øvrige ændringer i ejendomsporteføljen medfører, at de i 2021 anvendte lejeniveauer og afkastprocenter ikke er direkte sammenlignelige med 2020.

Noter

Note 11 – Investeringsejendomme (fortsat)

Nøgletal vedrørende koncernens portefølje af investeringsejendomme pr. region:

	København	Øvrige Sjælland	Øvrige	I alt
2021				
Ejendomsværdi				
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	2.603.324	2.142.967	118.636	4.864.927
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	40.904	29.689	-	34.944
Arealer				
Bolig (kvm.)	21.247	65.903	-	87.150
Erhverv (kvm.)	42.398	6.277	-	48.675
I alt (kvm.)	63.645	72.180	-	135.825
Afkastprocent				
Interval for afkastprocenter	3,0%-6,25%	3,75%-8,0%	-	3,0%-8,0%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,4%	3,9%	-	3,6%
Lejeniveau				
Lejeniveau i terminalår (kr. pr. kvm.)	1.640	1.469	-	1.549
2020				
Ejendomsværdi				
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	2.495.900	663.592	126.046	3.285.538
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	38.973	22.089	-	33.582
Arealer				
Bolig (kvm.)	22.095	28.010	-	50.105
Erhverv (kvm.)	41.947	2.032	-	43.979
I alt (kvm.)	64.042	30.042	-	94.084
Afkastprocent				
Interval for afkastprocenter	3,0%-6,0%	3,75%-7,5%	-	3,0%-7,5%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,3%	4,4%	-	3,5%
Lejeniveau				
Lejeniveau i terminalår (kr. pr. kvm.)	1.356	1.184	-	1.301

I driftsomkostninger vedr. ejendomsdrift indgår kun i begrænset omfang omkostninger knyttet til tomme lejemål.

Indgåede lejeaftaler for koncernens investeringsejendomme indeholder i de fleste tilfælde en uopsigelighedsperiode eller et opsigelsesvarsel fra kundens side. På denne baggrund kan fremtidige minimumslejeindtægter specificeres således:

t.kr.	2021	2020
År 1	38.358	33.659
År 2	22.657	17.489
År 3	18.832	15.721
År 4	13.460	13.110
År 5	9.760	8.894
Efter år 5	36.119	8.835
	139.186	**97.708**

Noter

Note 12 - Tilgodehavender

t.kr.	2021	2020
Tilgodehavender hos lejere	5.227	7.624
Tilgodehavender fra salg	778	343
Indestående på sikringskonti	120.946	77.407
Andre tilgodehavender	8.133	7.690
Nedskrivning af tilgodehavender	-2.743	-3.233
	132.341	**89.831**
Tilgodehavender før nedskrivning:		
Ej forfalden	130.528	89.370
Forfalden indtil 30 dage	46	125
Forfalden mellem 30 og 90 dage	0	152
Forfalden over 90 dage	4.510	3.417
	135.084	**93.064**
Nedskrivning af tilgodehavender har udviklet sig således:		
Nedskrivninger, primo	3.233	1.346
Nedskrivninger i året	867	1.957
Realiserede tab, i året	-20	-1
Tilbageført, i året	-1.337	-69
	2.743	**3.233**

Note 13 – Aktiekapital

Selskabskapital
Aktiekapitalen består af 110.000 aktier a 100 kr. (fuldt indbetalt).
Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder eller begrænsninger til selskabskapitalen. Aktiekapitalen har været uændret siden 2011.

Udbytte
Det i regnskabsåret 2021 udbetalte udbytte vedrørende regnskabsåret 2020 udgør t.kr. 107.000.

Der er i årsregnskabet for 2021 foreslået udbytte på t.kr. 125.000.

Kapitalstyring
Selskabet indgår i M. Goldschmidt Holding A/S koncernen, som varetager den samlede kapitalstyring for koncernen. Der er således ikke etableret politikker for kapitalstyring isoleret for MGE Ejendomme A/S Koncernen.

Egenkapitalens andel af den samlede balancesum udgjorde ved udgangen af regnskabsåret 33,0 % (2020: 28,1 %).

Noter

Note 14 - Prioritetsgæld

2021

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings-periode	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	-0,2%	DKK	3-6 mdr	131.009
Variabelt, rentetilpasning	0,9%	DKK	4-10 år	968.625
Fastforrentet	0,9%	DKK	>10 år	1.989.802
				3.089.436

Prioritetsgæld indregnes således i balancen:

	Gæld målt til dagsværdi t.kr.	Gæld målt til amortiseret kostpris t.kr.	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Langfristede forpligtelser	3.024.713	37.523	3.062.236
Kortfristede forpligtelser	25.124	2.076	27.200
	3.049.837	**39.599**	**3.089.436**

2020

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings-periode	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	-0,2%	DKK	3-6 mdr	85.813
Variabelt, rentetilpasning	1,0%	DKK	4-10 år	917.056
Fastforrentet	0,9%	DKK	>10 år	1.877.571
				2.880.440

Prioritetsgæld indregnes således i balancen:

	Gæld målt til dagsværdi t.kr.	Gæld målt til amortiseret kostpris t.kr.	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Langfristede forpligtelser	2.816.526	39.534	2.856.060
Kortfristede forpligtelser	22.317	2.063	24.380
	2.838.843	**41.597**	**2.880.440**

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 3.162.226 (2020: t.kr. 2.830.063), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og restgæld på t.kr. -72.790 (2020: t.kr. 50.376). Dagsværdi af gæld opgøres med udgangspunkt i børskursen for underliggende obligationer. Effekt af ændring i egen kreditrisiko på dagsværdimåling af gæld vurderes uvæsentlig.

Noter

Note 15 - Hensættelse til udskudt skat

t.kr.	2021	2020
Udskudt skat primo	243.605	203.887
Tilgang virksomhedssammenslutning	9.266	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	75.257	27.482
Anvendt i sambeskatning	102	0
Korrektion til tidligere år	1.213	9.488
Øvrige reguleringer	0	2.748
Udskudt skat ultimo	**329.443**	**243.605**
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	360.396	293.849
Kortfristede aktiver	-48	82
Fremførbare underskud	-26.665	-19.579
Hensatte forpligtelser	-340	-893
Øvrige forpligtelser	-3.900	-29.854
	329.443	**243.605**

Noter

Note 16 - Bankgæld

2021

Lånetype	Udløb	Valuta	Rente-bindings-periode	Rente p.a.	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2022	DKK	<1 mdr.	1,25%-2,35%	224.332
Variabelt forrentet	2022	£	<1 mdr.	3,2%	11.589
					235.921
Bankgæld indregnes således i balancen:					
Langfristede forpligtelser					0
Kortfristede forpligtelser					235.921
					235.921

2020

Lånetype	Udløb	Valuta	Rente-bindings-periode	Rente p.a.	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2021	DKK	<1 mdr.	1,25%-2,4%	134.298
Variabelt forrentet	2021	£	<1 mdr.	3,1%	10.874
					145.172
Bankgæld indregnes således i balancen:					
Langfristede forpligtelser					0
Kortfristede forpligtelser					145.172
					145.172

Note 17 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og -aktiver

Selskabet er part i enkelte igangværende juridiske tvister, som alle vurderes som normale, henset til koncernens aktiviteter. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af disse tvister ikke væsentligt vil påvirke koncernens finansielle stilling ud over de forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 31. december 2021.

Koncernen oplever i mindre omfang at modtage krav om ekstrabetalinger fra entreprenører knyttet til koncernens investeringsejendomme under opførelse. Koncernen er i løbende forhandling med entreprenørerne om de pågældende krav, der anses for sædvanlige under hensyntagen til projektbyggeriets art og omfang. De pågældende krav påvirker, uanset udfald, ikke i væsentligt omfang de samlede forventede byggeomkostninger.

Noter

Note 17 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter og kildeskatter
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for M. Goldschmidt Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskaber i M. Goldschmidt Ejendomme A/S koncernen indgår i momsmæssig fællesregistrering med koncernforbundne selskaber, og hæfter derfor solidarisk for moms med de øvrige selskaber i fællesregistrering.

Sikkerhedsstillelser
Koncernen kautionerer for kreditfaciliteter i tilknyttede virksomheder med maksimum på t.kr. 400.000 (2020: t.kr. 200.000).

Af tilgodehavenderne indestår t.kr. 746 (2020: t.kr. 3.211) på deponeringskonto vedrørende ejendomssalg og t.kr. 120.946 (2020: t.kr. 77.407) på sikringskonti vedrørende ejendomme under opførelse.

Domicilejendomme, investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 5.421.893 (2020: t.kr. 4.415.785) er ved pant stillet til sikkerhed for realkreditlån og bankengagementer. Koncernen har givet pant på t.kr. 200.000 i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 2.570.842 til sikkerhed for bankgæld i et moderselskab.

Note 18 - Dagsværdihierarki

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.

t.kr.	Niveau 1 - Noterede priser	Niveau 2 - Observer-bare input	Niveau 3 - Ikke observer-bare input	I alt
Investeringsejendomme under opførelse	0	0	586.494	586.494
Investeringsejendomme	0	0	4.864.927	4.864.927
Prioritetsgæld	0	-3.049.837	0	-3.049.837
I alt 31.12.2021	**0**	**-3.049.837**	**5.451.421**	**2.401.584**
Investeringsejendomme under opførelse	0	0	1.146.448	1.146.448
Investeringsejendomme	0	0	3.285.538	3.285.538
Prioritetsgæld	0	-2.838.843	0	-2.838.843
I alt 31.12.2020	**0**	**-2.838.843**	**4.431.986**	**1.593.143**

Bevægelser vedrørende investeringsejendomme under opførelse og investeringsejendomme (niveau 3) fremgår af note 10 og 11.

Noter

Note 19 - Finansielle risici

Risikostyringspolitik generelt

De overordnede rammer for den finansielle risikostyring fastlægges af moderselskabet i M. Goldschmidt Holding A/S på koncernniveau, og der er således ikke implementeret en individuel risikostyring for M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

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

Kreditrisici

Koncernens kreditrisici er er primært relateret til tilgodehavender fra udlejning og øvrige tilgodehavender samt indeståender hos pengeinstitutter.

Koncernen anser sin kreditrisiko for at være relativ lav, idet hovedparten af koncernens indtægter baserer sig på udlejning til lejere, hvor koncernen modtager lejen forud og samtidigt modtager deposita eller lignende ved lejers indflytning. Ved salg og udlejning, hvor koncernen påtager sig større kreditrisici, foretages kreditvurdering ved kontraktindgåelse og løbende kreditvurderinger med henblik på at fastholde kreditrisiciene på et lavt niveau. Bankindeståender indskydes kun i systemvigtige pengeinstitutter.

Koncernen afskriver typisk de enkelte opståede tilgodehavender, når lejeren er under rekonstruktion eller konkursbehandling, hvorved betaling ikke længere forventes. I videst muligt omfang nedskrives til eventuel forventet konkursdividende. Når et tilgodehavende er afskrevet, foretages der typisk ikke yderligere bestræbelser på at inddrive tilgodehavendet. Der er i 2021 foretaget afskrivning af tilgodehavender i mindre omfang.

På tilgodehavender, der ikke er afskrevet, foretages der hensættelser til forventede tab på en samlekonto. Årets hensættelser til imødegåelse af tab knytter sig udelukkende til tilgodehavender fra udlejning, hvor hensættelser foretages efter den simplificerede tabsmodel, hvilket medfører at det forventede tab over aktivets levetid indregnes straks i resultatopgørelsen. Hensættelserne fremgår af note 12.

For øvrige tilgodehavender foretages individuelle vurderinger af forventede tab. Vurderingerne foretages i overensstemmelse med den generelle tabsmodel, og dermed foretages alene en vurdering af det forventede tab i de kommende 12 måneder, såfremt det vurderes at der ikke er sket en væsentlig stigning i kreditrisikoen. Såfremt kreditrisikoen vurderes at være steget væsentligt, opgøres det forventede tab baseret på den samlede levetid. I vurderingen inddrages konkrete vurderinger af den samlede tabsrisiko sammenholdt med historiske erfaringer med risiko for manglende betalingsevne hos en modpart.

Pr. 31. december 2021 har koncernen ikke foretaget hensættelser til forventede tab på øvrige tilgodehavender, som indgår med følgende bruttoværdier i regnskabet:

t.kr.	Nominelt	Forventet tab	I alt
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	81.379	0	81.379
Øvrige	129.857	0	129.857
	211.236	**0**	**211.236**

Noter

Note 19 - Finansielle risici (fortsat)

Der er ikke modtaget sikkerhedsstillelse for de pågældende tilgodehavender. Ovenstående beløb udtrykker således den samlede kreditrisiko.

Valutarisici

Transaktioner foretages i al væsentlighed i DKK. Koncernen har ingen valutarisici, som kan få væsentlig betydning på resultat og egenkapital.

Renterisiko

Koncernen har som følge af sine investerings- og finansieringsaktiviteter en risikoeksponering i forhold til udsving i renteniveauet i Danmark. Koncernen afdækker renterisici på lån, når det vurderes, at rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau i forhold til omkostningerne forbundet hermed. Koncernen har ingen derivater pr. 31. december 2021.

Koncernens bankgæld er variabelt forrentet og realkreditgælden består af dels rentetilpasningslån af forskellig længde samt fastforrentede lån, hvorfor renteændringer har væsentlig resultateffekt.

Baseret på koncernens rentebaserede gæld på balancedagen er koncernens samlede effekt på 12 måneders. horisont af en rentestigning på 0,5 %-point over hele rentekurven følgende:

- Stigende renteudgifter på den variable del af gælden vil øge renteudgiften før skat med t.kr. 1.615 (2020: t.kr. 975).
- Kursreguleringer af realkreditgæld vil reducere kursværdien med t.kr. 99.980 (2020: t.kr. 86.103).
- Samlet set vil resultateffekten, alt andet lige, være positiv med t.kr. 98.365 før skat (2020: t.kr. 85.128) og resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positivt med t.kr. 76.725 (2020: t.kr. 66.399).

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

Likviditetsrisici

Koncernen er som følge af sine aktiviteter eksponeret over for likviditetsrisici.

I forbindelse med lånoptagelse mv. sikres størst mulig fleksibilitet gennem spredning af lånoptagelsen i forhold til forfalds- og genforhandlingstidspunkter samt finansielle 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 i fremtiden forfalder til betaling inklusive renter, bidrag og afdrag. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold.

Noter

Note 19 - Finansielle risici (fortsat)

t.kr.	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Regnskabs-mæssig værdi
2021					
Prioritetsgæld	76.715	345.381	3.457.008	3.879.104	3.089.436
Bankgæld	240.144	0	0	240.144	235.921
Leverandørgæld	55.279	0	0	55.279	55.279
Andre gældsforpligtelser	13.227	0	1.747	14.974	14.974
Gæld til hovedaktionær	1.046	0	0	1.046	1.046
Lejedeposita og forudbetalt leje	2.600	77.317	0	79.917	79.917
	389.011	**422.698**	**3.458.755**	**4.270.464**	**3.476.573**
2020					
Prioritetsgæld	66.657	291.791	3.071.523	3.429.971	2.880.440
Bankgæld	148.361	0	0	148.361	145.172
Leverandørgæld	45.326	0	0	45.326	45.326
Andre gældsforpligtelser	8.358	0	1.418	9.776	9.776
Gæld til hovedaktionær	1.006	0	0	1.006	1.006
Lejedeposita og forudbetalt leje	2.600	44.589	0	47.189	47.189
	272.308	**336.380**	**3.072.941**	**3.681.629**	**3.128.909**

Kategorier af finansielle instrumenter

t.kr.	2021	2020
Tilgodehavender	132.341	89.831
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	81.379	167.458
Likvider	29.097	4.283
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	**242.817**	**261.572**
Realkreditgæld	39.599	41.597
Bankgæld	235.921	145.172
Lejedeposita og forudbetalt leje	79.917	47.189
Gæld til selskabsdeltager	1.046	1.006
Leverandørgæld	55.279	45.326
Andre gældsforpligtelser	14.974	9.776
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	**426.736**	**290.066**
Realkreditgæld	3.049.837	2.838.843
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi	**3.049.837**	**2.838.843**

Noter

Note 20 - Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Note 21 – Transaktioner med nærtstående parter

Følgende parter har bestemmende indflydelse på M. Goldschmidt Ejendomme A/S-koncernen:

Navn	Hjemsted	Grundlag for indflydelse
Mikael Goldschmidt	København	Ultimativ ejer (100 %)
M. Goldschmidt Holding A/S	København	Direkte ejer (100 %)

Øvrige nærtstående parter anses som værende selskaber i M. Goldschmidt Holding koncernen, herunder associerede virksomheder, samt direktion og bestyrelse i M. Goldschmidt Holding A/S og M. Goldschmidt Ejendomme A/S. Information om vederlag til ledelsen er oplyst i note 5.

Transaktioner mellem nærtstående parter og M. Goldschmidt Ejendomme A/S Koncernen:

t.kr.	2021	2020
Transaktioner med M. Goldschmidt Holding A/S		
Koncernmellemværende ultimo, tilgodehavende	81.379	167.458
Koncernmellemværende, renteindtægter	1.013	3.657
Garantiprovisioner hos tilknyttede selskaber	5.708	5.187
Administrationshonorar til moderselskab	1.725	1.481
Udlejet lokaler til koncernselskaber	4.478	4.401
Øvrige tilknyttede virksomheder		
Udlejet lokaler til søsterselskaber	5.545	5.725
Udviklingsydelser mv.	0	74.910
Nøglepersoner		
Køb af selskab fra hovedaktionær	0	6.536
Andre nærtstående parter		
Viceværthonorar fra nærtstående	130	86
Administrationshonorar fra nærtstående	148	147

Noter

Note 22 - Ændring i nettoarbejdskapital

t.kr.	2021	2020
Ændringer i tilgodehavender fra salg og lejere	1.971	-5.182
Ændringer i øvrige tilgodehavender	-776	2.786
Ændringer i lejerdeposita og forudbetalt leje	32.728	3.351
Ændringer i varebeholdninger	0	4
Ændringer i periodeafgrænsningsposter	-97	-3.331
Ændringer i leverandørgæld og anden gæld	-6.020	-46.332
	27.806	**-48.704**

Note 23 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:

t.kr.	Prioritetsgæld	Bankgæld	Tilknyttede virksomheder
Nettogæld primo 2020	2.406.353	325.292	-113.426
Pengestrømme	413.656	-180.120	-54.032
Ændringer i dagsværdi	60.433	0	0
Nettogæld ultimo 2020	**2.880.442**	**145.172**	**-167.458**
Tilgang ved virksomhedssammenslutning	76.674	0	-120.645
Pengestrømme	257.434	90.749	206.725
Ændringer i dagsværdi	-125.114	0	0
Nettogæld ultimo 2021	**3.089.436**	**235.921**	**-81.378**

M. Goldschmidt Ejendomme A/S

(Moderselskabsregnskab)

Moderselskabets resultat- og totalindkomstopgørelse

t.kr.	Note	2021	2020
Lejeindtægter		62.457	58.752
Driftsomkostninger vedrørende ejendomsdrift		-13.385	-12.308
Bruttoresultat		**49.072**	**46.444**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		66.937	114.827
Personaleomkostninger	3	-19.783	-15.830
Andre eksterne omkostninger		-10.148	-5.680
Driftsresultat før af- og nedskrivninger		**86.078**	**139.761**
Af- og nedskrivninger		-348	-596
Resultat af primær drift		**85.730**	**139.165**
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		200.680	34.245
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld		40.843	-18.875
Andre finansielle indtægter	4	2.339	4.382
Andre finansielle omkostninger	5	-23.128	-23.838
Resultat før skat		**306.464**	**135.079**
Skat af årets resultat	6	-23.227	-23.814
Årets resultat		**283.237**	**111.265**
Anden totalindkomst:			
Anden totalindkomst efter skat		0	0
Totalindkomst		**283.237**	**111.265**

Moderselskabets balance

t.kr.	Note	2021	2020
Domicilejendomme		3.582	3.736
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		297	491
Materielle aktiver		**3.879**	**4.227**
Investeringsejendomme	7	1.639.269	1.559.400
Investeringsejendomme		**1.639.269**	**1.559.400**
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	8	1.455.183	941.031
Finansielle anlægsaktiver		**1.455.183**	**941.031**
Langfristede aktiver i alt		**3.098.331**	**2.504.658**
Tilgodehavender		4.608	5.383
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		31.028	189.970
Periodeafgrænsningsposter		288	409
Tilgodehavender		**35.924**	**195.762**
Likvide beholdninger		**183**	**246**
Kortfristede aktiver i alt		**36.107**	**196.008**
Aktiver		**3.134.438**	**2.700.666**

Moderselskabets balance

t.kr.	Note	2021	2020
Aktiekapital	9	11.000	11.000
Overført resultat		1.748.245	1.203.836
Foreslået udbytte for regnskabsåret		125.000	107.000
Egenkapital i alt		**1.884.245**	**1.321.836**
Prioritetsgæld	10	844.200	870.063
Lejedeposita og forudbetalt leje		19.796	18.849
Andre gældsforpligtelser		916	1.025
Hensættelse til udskudt skat	11	175.290	151.991
Andre hensatte forpligtelser		2.076	2.095
Langfristede forpligtelser i alt		**1.042.278**	**1.044.023**
Prioritetsgæld	10	8.102	7.117
Bankgæld	12	112.068	29.606
Leverandørgæld		1.862	2.657
Andre gældsforpligtelser		4.876	2.740
Gæld til tilknyttede virksomheder		81.007	292.615
Skyldig selskabsskat		0	72
Kortfristede forpligtelser i alt		**207.915**	**334.807**
Forpligtelser i alt		**1.250.193**	**1.378.830**
Passiver		**3.134.438**	**2.700.666**

Moderselskabets egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs-året	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2020	**11.000**	**0**	**1.199.571**	**70.000**	**1.280.571**
Årets resultat	0	0	4.265	107.000	111.265
Totalindkomst i alt	0	0	4.265	107.000	111.265
Transaktioner med ejeren					
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-70.000	-70.000
Egenkapital 31. december 2020	**11.000**	**0**	**1.203.836**	**107.000**	**1.321.836**
Årets resultat	0	0	158.237	125.000	283.237
Totalindkomst i alt	0	0	158.237	125.000	283.237
Transaktioner med ejeren					
Tilskud	0	0	382.723	0	382.723
Andre bevægelser	0	0	3.449	0	3.449
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-107.000	-107.000
Transaktioner med ejeren i alt	0	0	386.172	-107.000	279.172
Egenkapital 31. december 2021	**11.000**	**0**	**1.748.245**	**125.000**	**1.884.245**

Egenkapitalen er den 30. december 2021 styrket med t.kr. 382.723 ved et koncerninternt kapitalejertilskud af kapitalandelene i selskabet MGE Frederiksbro II Holding A/S. M. Goldschmidt Ejendomme A/S har den 31. december 2021 videreoverdraget de pågældende kapitalandele til datterselskabet Atlas Ejendomme A/S.

Moderselskabets pengestrømsopgørelse

t.kr.	Note	2021	2020
Resultat af primær drift		85.730	139.165
Af- og nedskrivninger		348	596
Tilbageført værdiregulering af investeringsejendomme		-66.937	-114.827
Ændring i nettoarbejdskapital	17	3.056	5.254
Pengestrømme fra primær drift		**22.197**	**30.188**
Modtagne renter		2.680	4.382
Betalte renter		-23.469	-23.838
Betalt selskabsskat		0	619
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**1.408**	**11.351**
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, køb		0	-363
Investeringsejendomme, køb/forbedringer		-12.932	-11.273
Modtagne udbytter		74.400	181.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		**61.468**	**169.364**
Prioritetsgæld, afdrag		-7.503	-4.568
Prioritetsgæld, optagelse		62.543	131.147
Prioritetsgæld, indfrielse		-39.075	0
Bankgæld, optagelse/indfrielse		82.462	-111.086
Koncernmellemværende, optagelse/indfrielse		-54.366	-125.818
Leasingforpligtelser, afdrag		0	-458
Udloddet udbytte		-107.000	-70.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	**18**	**-62.939**	**-180.783**
Ændring i likvider		-63	-68
Likvider primo		246	314
Likvider ultimo		**183**	**246**

Noteoversigt

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis
Note 2 - Skøn og usikkerheder
Note 3 - Personaleomkostninger
Note 4 - Andre finansielle indtægter
Note 5 - Andre finansielle omkostninger
Note 6 - Skat af årets resultat
Note 7 - Investeringsejendomme
Note 8 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Note 9 - Aktiekapital
Note 10 - Prioritetsgæld
Note 11 - Hensættelse til udskudt skat
Note 12 - Bankgæld
Note 13 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser
Note 14 - Dagsværdihierarki
Note 15 - Finansielle risici
Note 16 - Transaktioner med nærtstående parter
Note 17 - Ændring i nettoarbejdskapital
Note 18 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M. Goldschmidt Ejendomme A/S aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse C mellem, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med standarder og fortolkningsbidrag der gælder for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2021. De nye standarder og fortolkningsbidrag har ikke haft væsentlig betydning for indregning og måling for 2021.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion den 8. april 2022. Årsrapporten forelægges til M. Goldschmidt Ejendomme A/S´ aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 8. april 2022.

M. Goldschmidt Ejendomme A/S er hjemmehørende i Danmark.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er den samme som for Koncernen, jf. note 1 til koncernregnskabet, med tillæg af 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 ikke-afskrevet positiv henholdsvis negativ koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder vurderes ved udgangen af regnskabsåret, om der er indikationer på værdiforringelse. Hvis dette er tilfældet, opgøres genindvindingsværdien for disse aktiver. Hvis den regnskabsmæssige værdi er højere end den opgjorte genindvindingsværdi, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til genindvindingsværdien.

Genindvindingsværdien opgøres til den højeste værdi af henholdsvis kapitalværdien og aktivets eller den pengestrømsfrembringende enheds dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger. Ved opgørelse af kapitalværdien tilbagediskonteres skønnede fremtidige pengestrømme til nutidsværdi. Hvis aktivet ikke frembringer pengestrømme uafhængigt af andre aktiver, opgøres genindvindingsværdien for den mindste pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet indgår i.

Ny regnskabsregulering
Vedrørende ny regnskabsregulering henvises til note 1 i koncernregnskabet.

Noter

Note 2 - Skøn og usikkerheder

Væsentlige regnskabsmæssige skøn udøves i forbindelse med måling af investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles til dagsværdi t.kr. 1.639.269 (2020: t.kr. 1.559.400), og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Der henvises til beskrivelsen i koncernregnskabets note 2.

Note 3 - Personaleomkostninger

t.kr.	2021	2020
Gager og lønninger	19.340	15.638
Andre omkostninger til social sikring	252	137
Øvrige personaleomkostninger	191	55
Personaleomkostninger i alt	**19.783**	**15.830**
Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger	**35**	**29**
Aflønning af bestyrelse		
Honorar	300	360
Aflønning af direktion		
Gager	2.565	2.000

Note 4 - Andre finansielle indtægter

t.kr.	2021	2020
Valutakursreguleringer	114	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	2.103	4.185
Øvrige finansielle indtægter	122	197
	2.339	**4.382**

Noter

Note 5 - Andre finansielle omkostninger

t.kr.	2021	2020
Renteomkostninger, prioritetsgæld (amortiseret kostpris)	4	5
Renteomkostninger, bankgæld	1.417	819
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	3.934	7.956
Renteomkostninger, øvrige	22	4
Renteomkostninger vedrørende forpligtelser målt til amortiseret kostpris	**5.377**	**8.784**
Renteomkostninger, prioritetsgæld (dagsværdi)	13.735	12.149
Valutakursreguleringer	350	0
Provisioner, gebyrer m.m.	1.878	1.088
Garantiprovisioner, tilknyttede virksomheder	1.788	1.817
	23.128	**23.838**

Note 6 - Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan forklares således baseret på skatteprocenten for M. Goldschmidt Ejendomme A/S:

t.kr.	2021	2020
Resultat før skat	**306.464**	**135.079**
Indkomstskat heraf, 22% (2020: 22%)	67.422	29.717
Regulering for:		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	567	128
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-44.150	-7.534
Reguleringer til tidligere år	-612	1.503
Skat af årets resultat	**23.227**	**23.814**
Årets skat sammensætter sig af:		
Aktuel skat for året	0	72
Ændring i udskudt skat	23.839	22.239
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-612	1.503
Skat af årets resultat	**23.227**	**23.814**

Noter

Note 7 - Investeringsejendomme

t.kr.	2021	2020
Kostpris primo	844.965	833.692
Tilgang forbedringer	12.932	11.273
Kostpris ultimo	**857.897**	**844.965**
Dagsværdiregulering primo	714.435	599.608
Årets dagsværdiregulering	66.937	114.827
Dagsværdiregulering ultimo	**781.372**	**714.435**
Regnskabsmæssig værdi	**1.639.269**	**1.559.400**

Der henvises til beskrivelsen i note 11 i koncernregnskabet vedrørende måling af dagsværdien.

Der henvises til beskrivelsen i note 2 i koncernregnskabet vedrørende væsentlige skøn og usikkerheder vedrørende måling af investeringsejendommenes dagsværdi.

I tabellen på næste side fremgår det i terminalperioden fastsatte lejeniveau (opgjort i nutidskroner) samt anvendte afkastprocenter. Ved overgang til ny værdiansættelsesmodel er metodik fsv. indarbejdelse af markedslejeregulering i budgetperioden og fastsættelse af afkastprocenter ændret, hvilket sammen med ændringer i ejendomsporteføljen medfører, at de i 2021 anvendte lejeniveauer og afkastprocenter ikke er direkte sammenlignelige med 2020.

Noter

Note 7 - Investeringsejendomme (fortsat)

Nøgletal vedrørende selskabets portefølje af investeringsejendomme beliggende i København:

	I alt
2021	
Ejendomsværdi	
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	1.639.269
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	46.507
Arealer	
Bolig (kvm.)	14.749
Erhverv (kvm.)	20.499
I alt (kvm.)	35.248
Afkastprocent	
Interval for afkastprocenter	3,0%-3,75%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,2%
Lejeniveau	
Lejeniveau i terminalår (kr. pr. kvm.)	1.779
2020	
Ejendomsværdi	
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	1.559.400
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	44.241
Arealer	
Bolig (kvm.)	14.749
Erhverv (kvm.)	20.499
I alt (kvm.)	35.248
Afkastprocent	
Interval for afkastprocenter	3,0%-3,25%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,1%
Lejeniveau	
Lejeniveau i terminalår (kr. pr. kvm.)	1.458

I driftsomkostninger vedr. ejendomsdrift indgår kun i begrænset omfang omkostninger knyttet til tomme lejemål.

Indgåede lejeaftaler for selskabets investeringsejendomme indeholder i de fleste tilfælde en uopsigelighedsperiode eller et opsigelsesvarsel fra kundens side. Fremtidige minimumslejeindtægter i henhold til lejeaftalerne specificeres således:

t.kr.	2021	2020
År 1	16.552	17.268
År 2	3.799	4.012
År 3	1.778	2.567
År 4	646	1.656
År 5	646	1.324
Efter år 5	1.106	1.790
	24.527	**28.617**

Noter

Note 8 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

t.kr.	2021	2020
Kostpris primo	1.136.657	1.113.481
Tilgang	387.872	23.176
Kostpris ultimo	**1.524.529**	**1.136.657**
Værdireguleringer primo	-195.626	-48.871
Andel af årets resultat efter skat	200.680	34.245
Udbytte	-74.400	-181.000
Værdireguleringer ultimo	**-69.346**	**-195.626**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	**1.455.183**	**941.031**

Kapitalandele i datterselskaber omfatter:

Atlas Ejendomme A/S, Grønningen 25, København, 100 %
Kokkedal Slot ApS, Grønningen 25, København, 100 %
MGE Marienbergvej 108, Vordingborg ApS, Grønningen 25, København, 100 %
MGE Hornbæk ApS, Grønningen 25, København, 100 %
MGE Trekronergården ApS, Grønningen 25, København, 100 %
MGE 14 ApS, Grønningen 25, København, 100 %
MGE 16 ApS, Grønningen 25, København, 100 %
Atlas Security ApS, Grønningen 25, København, 100 %
19 PS Holding Ltd, London, 100 %

Fuld oversigt over alle koncernens dattervirksomheder fremgår af virksomhedsoversigten på side 62.

Note 9 - Aktiekapital

Selskabskapital
Aktiekapitalen består af 110.000 aktier a 100 kr. (fuldt indbetalt).
Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder eller begrænsninger til selskabskapitalen. Aktiekapitalen har været uændret siden 2011.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter lovpligtig reserve vedrørende opskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder. Reserven opløses i det omfang de opskrevne kapitalandele realiseres eller tilbageføres.

Kapitalstyring
Selskabet indgår i M. Goldschmidt Holding A/S koncernen, som varetager den samlede kapitalstyring for koncernen. Der er således ikke etableret politikker for kapitalstyring isoleret for M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

Noter

Note 10 - Prioritetsgæld

2021

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings-periode	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	-0,2%	DKK	3 mdr	5.072
Variabelt, rentetilpasning	1,0%	DKK	5-10 år	204.949
Fastforrentet	1,0%	DKK	>10 år	642.281
				852.302

Prioritetsgæld indregnes således i balancen:

	Gæld målt til dagsværdi t.kr.	Gæld målt til amortiseret kostpris t.kr.	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Langfristede forpligtelser	843.693	507	844.200
Kortfristede forpligtelser	8.042	60	8.102
	851.735	**567**	**852.302**

2020

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings-periode	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	-0,1%	DKK	3 mdr	5.074
Variabelt, rentetilpasning	1,0%	DKK	5-10 år	209.177
Fastforrentet	0,9%	DKK	>10 år	662.929
				877.180

Prioritetsgæld indregnes således i balancen:

	Gæld målt til dagsværdi t.kr.	Gæld målt til amortiseret kostpris t.kr.	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Langfristede forpligtelser	869.497	566	870.063
Kortfristede forpligtelser	7.057	60	7.117
	876.554	**626**	**877.180**

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 878.237 (2020: t.kr. 863.959), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og nominel restgæld på t.kr. -25.935 (2020: t.kr. 13.221). Effekt af ændring i egen kreditrisiko på dagsværdimålingen af prioritetsgælden vurderes uvæsentlig.

Dagsværdien af prioritetsgælden opgøres med udgangspunkt i børskursen for underliggende obligationer.

Noter

Note 11 - Hensættelse til udskudt skat

t.kr.	2021	2020
Udskudt skat primo	151.991	127.631
Korrektion til tidligere år	-540	2.121
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	23.839	22.239
Udskudt skat ultimo	**175.290**	**151.991**
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	178.174	161.943
Kortfristede aktiver	-33	70
Fremførbare underskud	-2.906	-1.815
Øvrige forpligtelser	55	-8.207
	175.290	**151.991**

Note 12 - Bankgæld

2021

Lånetype	Udløb	Valuta	Rente-bindings-periode	Rente p.a.	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2022	DKK	<1 mdr.	1,3%	100.479
Variabelt forrentet	2022	£	<1 mdr.	3,2%	11.589
					112.068
Bankgæld indregnes således i balancen:					
Langfristede forpligtelser					0
Kortfristede forpligtelser					112.068
					112.068

2020

Lånetype	Udløb	Valuta	Rente-bindings-periode	Rente p.a.	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2021	DKK	<1 mdr.	1,3%	29.606
					29.606
Bankgæld indregnes således i balancen:					
Langfristede forpligtelser					0
Kortfristede forpligtelser					29.606
					29.606

Noter

Note 13 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser
M. Goldschmidt Ejendomme A/S har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabernes realkreditgæld på t.kr. 2.141.637 (2020: t.kr. 1.912.336). M. Goldschmidt Ejendomme A/S har givet pant på t.kr. 134.823 i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 1.694.030 til sikkerhed for bankgæld i et moderselskab.

M. Goldschmidt Ejendomme A/S kautionerer for kreditfaciliteter i tilknyttede virksomheder med maksimum på t.kr. 550.000 (2020: t.kr. 315.180).

Domicilejendomme og investeringsejendomme med en samlet bogført værdi på t.kr. 1.642.851 (2020: t.kr. 1.563.136) er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter og 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.

Selskabet indgår i momsmæssig fællesregistrering med koncernforbundne selskaber, og hæfter derfor solidarisk for moms med de øvrige selskaber i fællesregistrering.

Note 14 - Dagsværdihierarki

Selskabet 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.

t.kr.	Niveau 1 - Noterede priser	Niveau 2 - Observer-bare input	Niveau 3 - Ikke observer-bare input	I alt
Investeringsejendomme	0	0	1.639.269	1.639.269
Prioritetsgæld	0	-851.735	0	-851.735
I alt 31.12.2021	**0**	**-851.735**	**1.639.269**	**787.534**
Investeringsejendomme	0	0	1.559.400	1.559.400
Prioritetsgæld	0	-876.554	0	-876.554
I alt 31.12.2020	**0**	**-876.554**	**1.559.400**	**682.846**

Bevægelser vedrørende investeringsejendomme (niveau 3) fremgår af note 7.

Noter

Note 15 - Finansielle risici

Risikostyringspolitik generelt
De overordnede rammer for den finansielle risikostyring fastlægges af moderselskabet M. Goldschmidt Holding A/S på koncernniveau, og der er således ikke implementeret en individuel risikostyring for M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

M. Goldschmidt Ejendomme A/S er som følge af sine aktiviteter eksponeret overfor markedsrisici, likviditetsrisici og kreditrisici. Selskabet styrer de finansielle risici centralt. Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici.

Kreditrisici
Selskabets kreditrisici er er primært relateret til tilgodehavender fra udlejning og øvrige tilgodehavender samt indeståender hos pengeinstitutter.

Selskabet anser sin kreditrisiko for at være relativ lav, idet hovedparten af selskabets indtægter baserer sig på udlejning til lejere, hvor selskabet modtager lejen forud og samtidigt modtager deposita eller lignende ved lejers indflytning. Ved salg og udlejning, hvor selskabet påtager sig større kreditrisici, foretages kreditvurdering ved kontraktindgåelse og løbende kreditvurderinger med henblik på at fastholde kreditrisiciene på et lavt niveau. Bankindeståender indskydes kun i systemvigtige pengeinstitutter.

Selskabet afskriver typisk de enkelte opståede tilgodehavender, når lejeren er under rekonstruktion eller konkursbehandling, hvorved betaling ikke længere forventes. I videst muligt omfang nedskrives til eventuel forventet konkursdividende. Når et tilgodehavende er afskrevet, foretages der typisk ikke yderligere bestræbelser på at inddrive tilgodehavendet. Der er i 2021 ikke foretaget afskrivning af tilgodehavender.

På tilgodehavender der ikke er afskrevet foretages der hensættelser til forventede tab på en samlekonto. Årets hensættelser til imødegåelse af tab knytter sig udelukkende til tilgodehavender fra udlejning, hvor hensættelser foretages efter den simplificerede tabsmodel, hvilket medfører at det forventede tab over aktivets levetid indregnes straks i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender fra udlejning
Forventede tab på tilgodehavender fra udlejning baseres på individuelle vurderinger af de enkelte tilgodehavender. Pr. 31. december 2021 udgør de samlede bruttotilgodehavender fra udlejning t.kr. 2.067 (31. december 2020: t.kr. 521), hvoraf de forventede tab udgør t.kr. 782 (31. december 2020: t.kr. 400). Selskabet har historisk haft begrænsede tab på lejerestancer. Forventede tab opgøres efter modregning af sædvanlige deposita og andre sikkerhedsstillelser modtaget ved lejers indflytning, hvor selskabet i henhold til lejelovgivningen har en modregningsret i tilgodehavendet.

Øvrige tilgodehavender
For øvrige tilgodehavender foretages individuelle vurderinger af forventede tab. Vurderingerne foretages i overensstemmelse med den generelle tabsmodel, og dermed foretages alene en vurdering af det forventede tab i de kommende 12 måneder, såfremt det vurderes, at der ikke er sket en væsentlig stigning i kreditrisikoen. Såfremt kreditrisikoen vurderes at være steget væsentligt, opgøres det forventede tab baseret på den samlede levetid. I vurderingen inddrages konkrete vurderinger af den samlede tabsrisiko sammenholdt med historiske erfaringer med risiko for manglende betalingsevne hos en modpart.

Noter

Note 15 - Finansielle risici (fortsat)

Pr. 31. december 2021 har selskabet ikke foretaget hensættelser til forventede tab på øvrige tilgodehavender, som indgår med følgende bruttoværdier i regnskabet:

t.kr.	Nominelt	Forventet tab	I alt
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	31.028	0	31.028
Tilgodehavender	3.322	0	3.322
	34.350	**0**	**34.350**

Der er ikke modtaget sikkerhedsstillelse for tilgodehavender. Ovenstående beløb udtrykker således den samlede maksimale kreditrisiko.

Valutarisici

Transaktioner foretages i al væsentlighed i DKK. Selskabet har ingen væsentlige valutarisici, som kan få betydning på resultat og egenkapital.

Renterisiko

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

Baseret på selskabets rentebaserede gæld på balancedagen er selskabets samlede effekt på 12 måneders horisont af en rentestigning på 0,5 %-point over hele rentekurven følgende:

- Stigende renteudgifter på den variable del af gælden vil øge renteudgiften før skat med t.kr. 599 (2020: t.kr. 170).
- Kursreguleringer af gæld vil reducere kursværdien med t.kr. 28.421 (2020: t.kr. 26.956).
- Samlet set vil resultateffekten, alt andet lige, være positiv med t.kr. 27.822 før skat (2020: t.kr. 26.786). Resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positivt med t.kr. 21.701 (2020: t.kr. 20.893).

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

Likviditetsrisici

Selskabet er eksponeret over for likviditetsrisici, idet selskabet i mindre omfang er afhængig af likviditet uden selv at være i besiddelse af væsentlige likvide reserver, hvilket imidlertid indgår som en del af koncernens samlede likviditetsstyring.

I forbindelse med lånoptagelse mv. sikres størst mulig fleksibilitet gennem spredning af lånoptagelsen i forhold til forfalds- og genforhandlingstidspunkter samt finansielle modparter under hensyntagen til prissætning mv.

Det er selskabets 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 selskabets likviditetsstyring. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der i fremtiden forfalder til betaling inklusive renter, bidrag og afdrag. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold.

Noter

Note 15 - Finansielle risici (fortsat)

t.kr.	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Regnskabs-mæssig værdi
2021					
Prioritetsgæld	22.608	105.847	957.387	1.085.842	852.302
Bankgæld	113.691	0	0	113.691	112.068
Gæld til tilknyttede virksomheder	83.437	0	0	83.437	81.007
Leverandørgæld	1.862	0	0	1.862	1.862
Andre gældsforpligtelser	4.876	0	916	5.792	5.792
Lejedeposita og forudbetalt leje	0	19.796	0	19.796	19.796
	226.474	**125.643**	**958.303**	**1.310.420**	**1.072.827**
2020					
Prioritetsgæld	20.197	91.920	936.360	1.048.477	877.180
Bankgæld	29.976	0	0	29.976	29.606
Gæld til tilknyttede virksomheder	299.930	0	0	299.930	292.615
Leverandørgæld	2.657	0	0	2.657	2.657
Andre gældsforpligtelser	2.740	0	1.025	3.765	3.765
Lejedeposita og forudbetalt leje	0	18.849	0	18.849	18.849
	355.500	**110.769**	**937.385**	**1.403.654**	**1.224.672**

Kategorier af finansielle instrumenter

t.kr.	2021	2020
Tilgodehavender	4.608	5.382
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.028	189.970
Likvider	183	246
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	**35.819**	**195.598**
Realkreditgæld	567	626
Bankgæld	112.068	29.606
Gæld til tilknyttede virksomheder	81.007	292.615
Lejedeposita og forudbetalt leje	19.796	18.849
Leverandørgæld	1.862	2.657
Andre gældsforpligtelser	5.792	3.765
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	**221.092**	**348.118**
Realkreditgæld	851.735	876.554
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi	**851.735**	**876.554**

Noter

Note 16 – Transaktioner med nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Følgende parter har bestemmende indflydelse på M. Goldschmidt Ejendomme A/S:

Navn	Hjemsted	Grundlag for indflydelse
Mikael Goldschmidt	København	Ultimativ ejer (100 %)
M. Goldschmidt Holding A/S	København	Direkte ejer (100 %)

Øvrige nærtstående parter anses som værende selskaber i M. Goldschmidt Holding A/S koncernen, herunder associerede virksomheder, samt direktion og bestyrelse i M. Goldschmidt Holding A/S og M. Goldschmidt Ejendomme A/S. Information om vederlag til ledelsen er oplyst i note 3.

Transaktioner mellem nærtstående parter og M. Goldschmidt Ejendomme A/S:

t.kr.	2021	2020
Transaktioner med M. Goldschmidt Holding A/S		
Koncernmellemværende ultimo, tilgodehavende	0	177.416
Koncernmellemværende ultimo, forpligtelse	28.902	0
Koncernmellemværende, renteindtægter	1.371	3.988
Garantiprovisioner	1.788	1.817
Administrations- og ledelseshonorar (omkostning)	1.725	1.481
Lejeindtægter	4.478	4.401
Transaktioner med dattervirksomheder		
Koncernmellemværende ultimo, tilgodehavende	31.028	12.554
Koncernmellemværende ultimo, forpligtelse	52.105	292.615
Koncernmellemværende, renteindtægter	731	188
Koncernmellemværende, renteomkostninger	3.934	7.947
Vagtomkostninger	961	0
Administrations- og ledelseshonorar (indtægt)	703	611
Viceværthonorar (indtægt)	2.723	1.124
Lejeindtægter	160	0
Nøglepersoner		
Køb af selskab fra hovedaktionær	0	6.536
Andre nærtstående parter		
Viceværthonorar fra nærtstående	130	86
Administrationshonorar fra nærtstående	148	147

Noter

Note 17 - Ændring i nettoarbejdskapital

t.kr.	2021	2020
Ændringer i tilgodehavender fra salg og lejere	-389	-1.462
Ændringer i øvrige tilgodehavender	1.164	3.365
Ændringer i lejedeposita, forudbetalt leje og deposita	930	145
Ændringer i periodeafgrænsningsposter	121	87
Ændringer i leverandørgæld	-795	1.324
Ændringer i andre gældsforpligtelser	2.025	1.795
	3.056	**5.254**

Note 18 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:

t.kr.	Prioritetsgæld	Bankgæld	Gæld til tilknyttede selskaber
Nettogæld primo 2020	731.727	140.692	205.287
Pengestrømme	126.579	-111.086	-125.818
Ændringer i dagsværdi	18.875	0	0
Øvrige bevægelser	0	0	23.176
Nettogæld ultimo 2020	**877.181**	**29.606**	**102.645**
Pengestrømme	15.965	82.462	-54.366
Ændringer i dagsværdi	-40.843	0	0
Øvrige bevægelser	0	0	1.700
Nettogæld ultimo 2021	**852.303**	**112.068**	**49.979**

Virksomhedsoversigt

M. Goldschmidt Ejendomme koncernen består pr. 31. december 2021 af M. Goldschmidt Ejendomme A/S samt følgende datterselskaber.

Datterselskaber:

Atlas Ejendomme A/S, Grønningen 25, København, 100 %
- M. Goldschmidt ejd., Ringsted ApS, Grønningen 25, København, 100 %
- MGE13 ApS, Grønningen 25, København, 100 %
- MGE Frederiksbro ApS, Grønningen 25, København, 100 %
- MGE Frederiksbro II Holding A/S, Grønningen 25, København, 100 %
  - MGE Frederiksbro II P/S, Grønningen 25, København, 100 %
  - Komplementarselskabet Frederiksbro II ApS, Grønningen 25, København, 100 %

MGE Trekronergården ApS, Grønningen 25, København, 100 %
Kokkedal Slot ApS, Grønningen 25, København, 100 %
MGE Marienbergvej 108, Vordingborg ApS, Grønningen 25, København, 100 %
MGE Hornbæk ApS, Grønningen 25, København, 100 %
MGE14 ApS, Grønningen 25, København, 100 %
MGE16 ApS, Grønningen 25, København, 100 %
Atlas Security ApS, Grønningen 25, København, 100 %
19 PS Holding Ltd, London, 100 %
- 9H Eaton Square Limited, London, England 100 %