

M. Goldschmidt Ejendomme A/S

Årsrapport 2023



M. Goldschmidt
Ejendomme A/S

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

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Koncernoversigt.....	4
Hoved- og nøgletal.....	5
Regnskabsåret i hovedtræk.....	6
Koncernens aktiviteter.....	7
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.....	10
Koncernens risici.....	11
Forventninger til 2024.....	13
Redegørelse for samfundsansvar.....	13
Dataetik.....	18
Måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af koncernens ledelse.....	19
Ledelsespåtegning.....	21
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	22
Koncernens resultat- og totalindkomstopgørelse.....	24
Koncernens balance.....	25
Koncernens egenkapitalopgørelse.....	26
Koncernens pengestrømsopgørelse.....	27
Noteoversigt.....	28
Noter.....	29
Moderselskabets resultat- og totalindkomstopgørelse.....	54
Moderselskabets balance.....	55
Moderselskabets balance.....	56
Moderselskabets egenkapitalopgørelse.....	57
Moderselskabets pengestrømsopgørelse.....	58
Noteoversigt.....	59
Noter.....	60

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
Jens Peter Toft, næstformand
Daniel Goldschmidt
Anne-Sofie Rønnow Goldschmidt
Peter Winther
Lene Espersen
Christian Richter

Direktion

Søren Bjørn Hansen
Christian Bertelsen

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

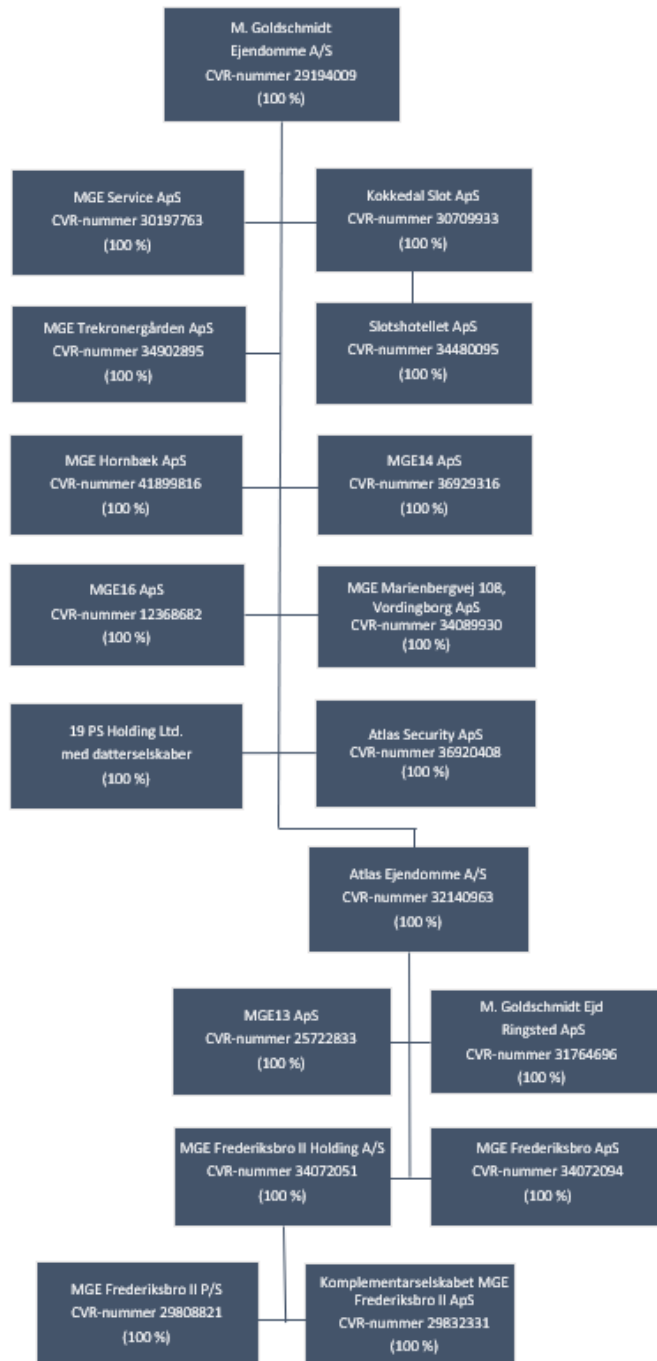
Godkendt på selskabets generalforsamling,
19. marts 2024

Dirigent

Claus Vange Mynster

Ledelsesberetning

Koncernoversigt

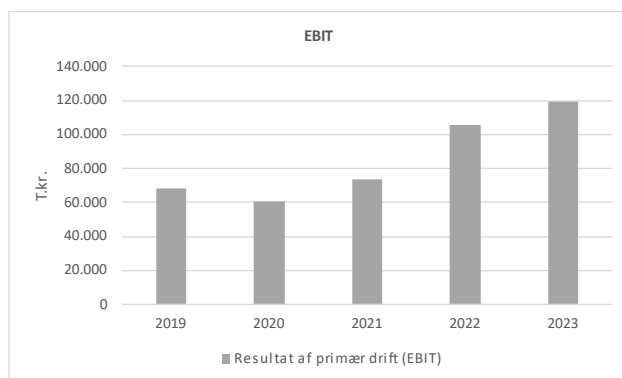
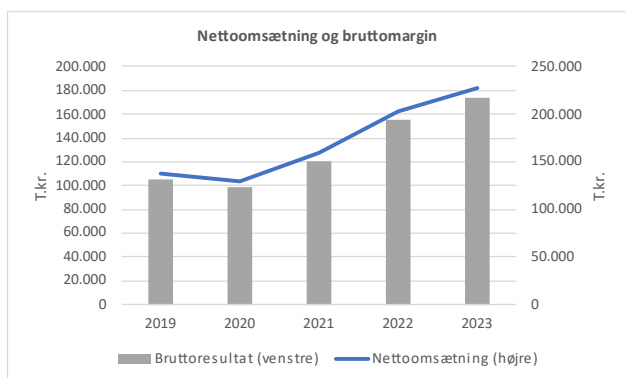


Hoved- og nøgletal

t.kr.	2019	2020	2021	2022	2023
5 års hovedtal					
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	138.110	130.023	160.026	202.837	227.223
Bruttoresultat	104.800	98.975	120.535	155.787	173.302
Resultat af primær drift (EBIT)	68.632	60.342	73.357	105.285	119.144
Andre finansielle poster	-38.971	-33.220	-48.130	-61.670	-81.843
Dagsværdiregulering af investeringsjendomme	203.011	181.557	212.926	19.036	17.289
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-52.064	-60.433	125.114	563.605	-120.471
Resultat før skat	180.608	148.246	363.267	626.256	-65.881
Årets resultat	143.486	111.265	283.237	487.908	-51.670
Balance					
Investeringsjendomme	3.618.826	4.431.986	5.451.421	5.808.287	6.153.345
Tilgang, materielle anlægsaktiver	447.678	622.678	435.235	338.197	349.899
Aktiver i alt	4.389.825	4.702.265	5.702.685	5.962.611	6.295.972
Egenkapital i alt	1.280.571	1.321.836	1.884.245	2.247.153	2.201.007
Gældsforpligtelser i alt	3.109.254	3.380.429	3.818.440	3.715.458	4.094.965
Pengestrømme					
Pengestrømme fra primær drift	109.662	4.990	99.142	85.905	126.606
Pengestrømme fra driftsaktivitet	62.635	-60.334	31.565	9.172	21.473
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-446.014	-276.162	-411.305	-325.480	-308.194
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	374.704	339.082	404.409	290.707	320.871
5 års nøgletal					
Bruttoresultat i % af nettoomsætning	75,9	76,1	75,3	76,8	76,3
Resultat af primær drift (EBIT) i % af nettoomsætning	49,7	46,4	45,8	51,9	52,4
Egenkapitalens forrentning (%)	10,8	8,6	17,7	23,6	-2,3
Soliquidetsgrad (%)	29,2	28,1	33,0	37,7	35,0
Indre værdi pr. aktie (kr.)	11.642	12.017	17.130	20.429	20.009

Definitioner på de beregnede nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

Note: M. Goldschmidt Ejendomme A/S koncernen har henholdsvis den 30. marts 2023 og 18. december 2023 modtaget et koncerninternt kapitaltilskud bestående af mindre kapitalandele i Slotshotellet ApS og i MGE Service ApS. Ved virksomhedssammenlægningen blev anvendt bogført værdi-metoden, hvilket indebærer af sammenlægningen blev foretaget uden tilpasning af sammenligningstal. Følgelig er hoved- og nøgletal for 2019-2022 i ovenstående tabel ikke tilpasset.



Regnskabsåret i hovedtræk

- Nettoomsætningen steg 12 % til 227 mio. kr.
- Resultat af primær drift (EBIT) steg 13 % til 119 mio. kr.
- Pengestrømme fra primær drift steg 48 % til 127 mio. kr.
- Koncernen færdiggjorde 114 lejligheder på Frederiksbro i Hillerød og 33 rækkehuse i Hornbæk, hvorved boligsegmentet rundede en milepæl med mere end 1.000 boliglejemål og ejendomsporteføljen voksede til mere end 6 mia. kr.
- Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme på 17 mio. kr. mod 19 mio. kr. sidste år. Værdiansættelsen af investeringsejendomme udgør 35.507 kr./m² i gennemsnit og en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 4,0 % mod 3,8 % i 2022.
- Dagsværdiregulering af gæld på -121 mio. kr. mod +564 mio. kr. sidste år.
- Resultat før skat -66 mio. kr.
- Netcompany voksede sig ud af kontorlokalerne på Grønningen i København og fraflyttede i sommeren 2023. Det blev besluttet at fordele de mange kontorarealer på flere nye erhvervslejere for at opnå en bedre risikospredning i vores erhvervssegment. Genudlejningen er forløbet meget tilfredsstillende.
- ESG-strategi fastlagt med særlig fokus på ansvarligt byggeri og social bæredygtighed, og koncernen har i den forbindelse etableret en dedikeret ESG-funktion.
- Digitaliseringsstrategi fastlagt, prioriteret og implementering påbegyndt.
- Egenkapitalen udgør 2,2 mia. kr. med en soliditet på 35,0 %.



Koncernens aktiviteter

M. Goldschmidt Ejendomme

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

M. Goldschmidt Ejendomme A/S investerer i og udvikler velbeliggende bolig- og erhvervsjendomme. Ejendomsinvesteringer foretages med udgangspunkt i langsigtet værdiskabelse med fokus på ejendomme i Storkøbenhavn og sjællandske byområder, hvor koncernen vurderer, der er attraktive vækstmuligheder. Koncernen søger stedse at opretholde en æstetisk og høj vedligeholdsmæssig standard.

Koncernens færdigopførte ejendomsportefølje udgør pr. 31. december 2023 mere end 144.000 kvm, hvoraf 101.000 kvm er boligudlejning og 43.000 er erhvervsudlejning. Herudover råder koncernen over 62.000 kvm byggeretter. Boligsegmentet rundede i 2023 en milepæl med mere end 1.000 boliglejemål.

Koncernen udøver aktiv styring af sine ejendomsaktiviteter og forestår derfor selv alle de væsentlige funktioner, der er nødvendige for at drive en moderne, professionel og velrenommeret ejendomsvirksomhed. Koncernen har således egen udlejningsafdeling, serviceafdeling, byggekantor og administration. Dette gør koncernen i stand til at tilbyde kunderne et meget højt serviceniveau udført af egne medarbejdere. Historisk har denne forretningsmodel bidraget til koncernens succes og vist sig særdeles robust igennem en række høj- og lavkonjunkturer i nu mere end 40 år.

Den Gyldne Trekant, København

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



Strandvejen, Hellerup

Med bedste beliggenhed på Strandvejen i Hellerup, ejer koncernen en ejendomsportefølje bestående af otte klassiske ejendomme, der tilsammen omfatter 17.500 kvm. På Strandvejen 203 er luksushotellet Park Lane Copenhagen (tidligere Hellerup Park Hotel) under en gennemgribende renovering som forventes afsluttet sommeren 2024.

Klosterparken, Ringsted

Klosterparken i Ringsted er en stor boligudlejningsejendom der er opdelt i 312 ejerlejligheder i størrelser af 69-125 kvm på samlet 27.000 kvm. Klosterparken er anlagt som en hesteskoformet randbebyggelse, der på indersiden har parkanlæg, legepladser, swimmingpool og sportsfaciliteter, som gør ejendommen særdeles attraktiv for børnefamilier. Koncernen ejer yderligere jord og byggeretter ved Klosterparken.



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 ny bydel med et unikt og rekreativt nærmiljø.

Hillerød er en by i rivende udvikling både indenfor 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 Frederiksbroparken, 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 med stor tagterrasse.

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 blev en meget stor succes, idet alle boliger meget hurtigt blev lejet ud, og i dag bliver ledige boliger genudlejet med det samme. Den første og anden etape udgør tilsammen 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, ladestander osv. Frederiksbroparken er anlagt med henblik på at styrke biodiversiteten med bl.a. biologisk rensning af overfladevand før det ledes ud i Svanesøen.

I løbet af 2023 blev udbygningen af Frederiksbro fortsat, og den første ejendom i tredje etape, Laurbærgården, var færdig til indflytning medio marts, helt som planlagt, og udlejningen af de 114 lejligheder blev endnu en stor succes,

med alt udlejet da ejendommen blev taget i drift. Byggeriet af den sidste ejendom i tredje etape, Melbærgården, med 203 primært mindre lejligheder, følger tidsplanen og vil blive taget i brug i slutningen af 2024. Dermed runder den færdigopførte del af Frederiksbro 64.000 kvm. De resterende 56.500 kvm byggeretter på Frederiksbro-projektet forventes opført etapevis over de kommende år.

Når Frederiksbro er færdigopført, vil området omfatte 120.500 kvm fordelt på 1.300 lejligheder med plads til både yngre og ældre, par og singler samt familier med og uden børn.



Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2023 var stadig præget af den geopolitiske situation med krigen i Ukraine og uroligheder i Mellemøsten, hvilket også mærkes i Danmark. Usikkerhed om inflation og renteutvikling, stigende byggeomkostninger samt faldende transaktionsvolumen prægede året.

M. Goldschmidt Ejendomme A/S mærkede også disse eksterne kræfter om end i mindre omfang. Koncernen hviler primært på boligudlejning og udviklede sig positivt med stor efterspørgsel på koncernens mange, gode boliger. Ejendomsforretningen opnåede rekordhøje lejeindtægter og driftsindtjening, nye byggerier skred frem som planlagt og organisationen blev styrket.

I overensstemmelse med det forventede steg lejeindtægterne betydeligt i 2023 til 221 mio. kr. mod 197 mio. kr. i 2022. Stigningen skyldes hovedsageligt færdiggørelsen af Laurbærgården i Frederiksbro i marts 2023 med 114 lejligheder.

Kombinationen af sund og positiv udvikling i ejendommenes indtjening og en afmatning på ejendomsmarkedet med deraf følgende højere afkastkrav har også i 2023 medført en begrænset positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 17 mio. kr. mod 19 mio. kr. i 2022.

Hertil kommer at faldende markedsrenter i 4 kvartal 2023 medførte ikke-kontante, negative dagsværdireguleringer af realkreditgæld på -120 mio. kr. mod positive reguleringer på 564 mio. kr. i 2022.

Samlet udgør koncernens resultat efter skat i 2023 -52 mio. kr. mod 488 mio. kr. i 2022.

Pr. 31. december 2023 udgør koncernens samlede aktiver 6.296 mio. kr. (2022: 5.963 mio. kr.) og egenkapitalen udgør 2.201 mio. kr. (2022: 2.247 mio. kr.), hvorved egenkapitalens andel af balancen udgør 35,0 % (2022: 37,7 %).

Koncernens risici

Koncernen arbejder løbende på at minimere de risici, der er knyttet til koncernens aktiviteter. De væsentligste risikofaktorer, der kan påvirke koncernens rentabilitet, likviditet og soliditet kan opdeles i følgende kategorier:

- Driftsmæssige forhold
- Markedsafkast på ejendomme
- Rente- og kursrisiko
- Stigende byggeomkostninger
- Regulatoriske forhold

Vedrørende koncernens finansielle risici henvises til koncernregnskabet note 19.

Driftsmæssige forhold

Lejeindtægter

Koncernens lejemål består af henholdsvis bolig- og erhvervslejemål. Lejen for boliglejemål er et reguleret område, hvor lejen for nye lejemål vil blive reguleret årligt med udviklingen i nettoprisindekset dog med et lovbestemt maksimum på 4 % årligt i 2023 og 2024. For ældre boliglejemål vil lejen blive reguleret med udviklingen i driftsudgifter.

Lejen for erhvervslejemål reguleres som udgangspunkt med udviklingen i nettoprisindekset samtidig med, at der kan ske regulering af lejers betalinger over driftsregnskabet i forbindelse med stigende ejendomsudgifter. Herudover kan både udlejer og lejer kræve at lejen reguleres til markedsniveau under visse forudsætninger.

Koncernen vurderer løbende lejeniveauer for de enkelte bolig- og erhvervslejemål for at tilsikre lejens størrelse er markedskonform.

Tomgang

Tomgang opstår, når et lejemål ikke er udlejet og dermed ikke oppebærer lejeindtægt. Tomgang har således betydning for koncernens resultat.

Tomgang på bolig er minimal, og risikoen for boligtomgang vurderes relativt lav med baggrund i porteføljens beliggenhed og stand.

Risikoen for tomgang på erhvervslejemål er afhængig af beliggenhed og lejers uopsigelighed og bonitet. Koncernens gode beliggenheder betyder, at risikoen for erhvervstomgang ligeledes vurderes relativt lav. For yderligere at imødegå risikoen for tomgang på erhvervslejemål indgår koncernen altid i en tæt dialog med nuværende og kommende lejere for at kunne tilbyde tidssvarende lokaler, der i høj grad er tilpasset og ombygget efter lejernes ønsker. Derudover tilstræber koncernen at yde den højeste mulige service til lejerne ved at have en komplet ejendomsadministration og ejendomsserviceorganisation, der bl.a. leverer VVS-ydelser og vinduespudsning.

Nettoomsætningen fra boliglejemål udgjorde 62 % mens erhverv stod for 38 % i 2023. De ti største lejekontrakter, der er indgået pr. 31. december 2023, udgør 8 % af de samlede lejeindtægter, og ledelsen vurderer, at ejendomsforretningen har en høj risikospredning.

Markedsafkast på ejendomme

Udviklingen i dagsværdien af koncernens ejendomme har stor regnskabsmæssig betydning, men er også en risiko for koncernens muligheder for at kunne foretage låneomlægning og optage tillægsbelåning. En af de væsentligste faktorer ved opgørelsen af markedsværdien for en investeringsejendom er den underliggende diskonteringsrate, der anvendes i værdiansættelses-modellen. Selv en mindre nominel ændring af diskonteringsraten vil give et stort udslag på dagsværdien. Fastlæggelse af den enkelte ejendoms diskonteringsrate sker på basis af en nøje vurdering af de aktuelle markedsforhold, beliggenhed samt ejendomspecifikke forhold. Der foretages i videst muligt omfang

sammenholdelse med relevante eksterne ejendomsmarkedsdata og sammenlignelige realiserede ejendomshandler. Ydermere indhenter koncernen vurderinger af ejendommenes markedsværdi fra velrenommerede valuarer.

Det vægtede afkastkrav for koncernens investeringsejendomme var i 2023 3,95 % (2022: 3,76 %). En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point ville medføre at dagsværdien af investeringsejendommene pr. 31. december 2023 ville udgøre 5.161 mio. kr. og medføre en negativ resultatpåvirkning på 255 mio. kr.

Rente- og kursrisiko

I 2023 har der været stigende renter på låne markedet, hvilket forøger risikoen ved og påvirker rentabiliteten af nybyggeri og finansiering heraf. Byggerier, der allerede er kontraheret af koncernen, forventes ikke væsentligt påvirket af de stigende renter. Da koncernen har en relativt høj andel af fastforrentede lån, har de aktuelt stigende renter kun påvirket driften af ejendomsporteføljen i mindre grad.

De sidste par år har totalindkomsten været stærkt påvirket af dagsværdireguleringen på de fastforrentede prioritetslån. Men den relativt høje andel af fastforrentede lån sikrer, at det løbende likviditetstræk er kendt mange år frem og renterisikoen minimeres. Ydermere er der sikret en god spredning i prioritetslånenes udløb over de næste 30 år.

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

- Ændrede renter på den variable del af gælden og likvide beholdninger vil øge renteudgiften (netto) før skat med 2,6 mio. kr. (2022: 1,9 mio. kr.).
- Kursværdien af prioritetsgæld vil blive reduceret med 95,6 mio. kr. (2022: 91,4 mio. kr.).
- Samlet set, alt andet lige, vil resultateffekten være positiv med 93,0 mio. kr. før skat (2022: 89,4 mio. kr.) og resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positivt med 72,5 mio. kr. (2022: 69,8 mio. kr.).

Stigende byggeomkostninger

Udover de ovenfor nævnte stigende renteudgifter er stigende byggeomkostninger også en risiko for ejendomsforretningens fremtidige planer for byggeri og udvikling. For ikke-kontraherede byggefelter er det forhåbningen, at såvel byggeomkostninger som vilkår for og adgang til finansiering inden for en overskuelig horisont vil tilpasse sig et niveau, som gør det attraktivt at fortsætte udviklingen af Frederiksbro i Hillerød og Klosterparken i Ringsted.

Regulatoriske forhold

Ejendomsforretningen er i høj grad påvirket af ændringer i lovgivningen, der begrænser banker og kreditinstitutters udlånemuligheder til ejendomssektoren. Især stramninger inden for udlån til opførelse af nye ejendomme påvirker videreudviklingen af Frederiksbro og Klosterparken. Lovændringer inden for lejelovgivningen, som vi så i 2022, vil også påvirke ejendomsforretningens fremtidige indtægtsmuligheder. Aktuelt skaber de nye offentlige ejendomsvurderinger og beskatningen heraf usikkerhed ved budgetlægning og den fremtidige drift af koncernens ejendomme. Koncernen anser sig kun i begrænset omfang påvirket af aktuelle lovændringer, om end forventningerne til fremtiden er forbundet med større usikkerhed end tidligere.

Forventninger til 2024

I 2024 forventer M. Goldschmidt Ejendomme A/S koncernen en stigning på knap 5 % i lejeindtægterne og et forbedret driftsresultat blandt andet som følge af idriftsætning af endnu en boligejendom på Frederiksbro i Hillerød. Resultat af primær drift (EBIT) forventes at stige med 5 %.

Redegørelse for samfundsansvar

Denne lovpligtige redegørelse for samfundsansvar jf. ÅRL § 99a for M. Goldschmidt Ejendomme A/S dækker regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2023 og knytter sig til årsrapporten for 2023. I rapporteringen redegøres for politikker, handlinger og resultater af det løbende arbejde i den forbindelse. I nærværende redegørelse er M. Goldschmidt Ejendomme A/S aktiviteter opdelt i to forretningsområder:

Eksisterende ejendomme

Ejendomme under opførelse

I lyset af de betragtelige rapporteringskrav, som implementering af EU's *Corporate Sustainability Reporting Directive* vil medføre, ansatte koncernen i 2023 en medarbejder med ansvar for implementering af og rapportering om *Environment, Social and Governance* (ESG) i M. Goldschmidt Ejendomme A/S og M. Goldschmidt Holding A/S.

I løbet af 2023 blev koncernens strategiske og operationelle arbejde med bæredygtighed i sine ejendomsaktiviteter intensiveret i kraft af udarbejdelsen af en ny ESG-strategi for ejendomsområdet.

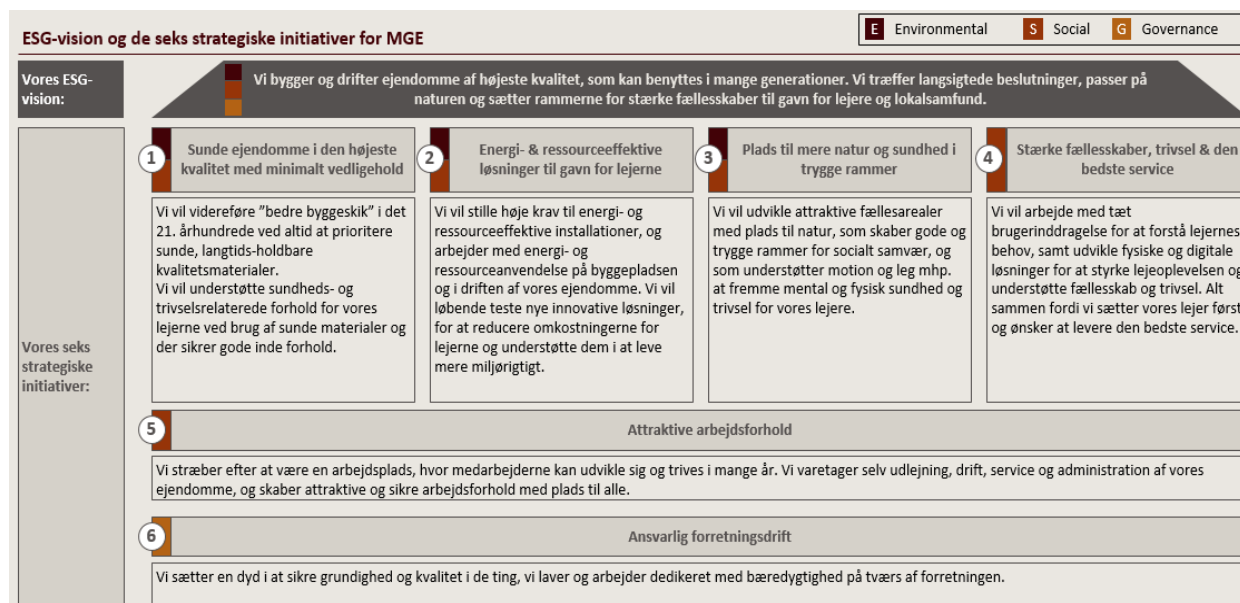
Udviklingen af ESG-strategien har ført til opdatering af koncernens ESG-vision:

"M. Goldschmidt Ejendomme A/S bygger og drifter ejendomme af højeste kvalitet, som kan benyttes i mange generationer. Koncernen træffer langsigtet beslutninger, passer på naturen og sætter rammerne for stærke fællesskaber til gavn for lejere og lokalsamfund".

Koncernen har store ambitioner for den nye ESG-strategi. Strategien har fastlagt de væsentligste ESG-emner og defineret de mest værdiskabende og væsentlige ESG-initiativer for koncernen. De seks mest værdiskabende initiativer er blevet udmønteret i otte konkrete arbejdsstrømme.

I 2024 vil ESG-strategien blive implementeret på tværs af hele koncernen med særligt fokus på miljøet og det sociale aspekt af bæredygtighed. Arbejdet vil blandt andet have til formål at definere konkrete målsætninger for, hvordan koncernen bedst muligt reducerer sin samlede CO₂ udledning for ejendomsområdet.

Nedenstående oversigt viser koncernens ESG-vision samt de seks strategiske initiativer.



Forretningsmodel

Med sine betydelige investeringer i fast ejendom er samfundsansvar 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 og forretningsmodel er beskrevet på side 7.

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. Fokus på gode medarbejderforhold og sikkerhed er en integreret del af virksomheden, og vægtes højt, både hvad angår egne ansatte og medarbejdere hos samarbejdspartnere og leverandører, ligesom ansvar for miljø og klima er en integreret del af alle koncernens projekter. Endelig har koncernen en nultolerance over for korruption og bestikkelse.

Koncernens to forretningsområder foretager hver især en løbende vurdering af risici knyttet til samfundsansvarsforhold og har formuleret politikker til håndtering af disse. Ledelsen i M. Goldschmidt Ejendomme A/S vurderer årligt forretningsområdernes indsatser og resultater, og resultaterne heraf indgår i koncernens redegørelse for samfundsansvar.

Nedenfor fremgår en oversigt over identificerede risici fordelt på miljø- og klimaforhold, sociale og medarbejderforhold, menneskerettigheder og anti-korruption på tværs af koncernens to forretningsområder.

Risici og politikker		
Forretningsområde Risikoområde	Eksisterende ejendomme	Ejendomme under opførelse
Miljø- og klimaforhold	<ul style="list-style-type: none"> • Klimabelastning ifm. materialevalg og kontrol med leverandører i forbindelse med materialers kvalitet. • Bygningers energiforbrug og reduktion af samme. • Opnåelse og opretholdelse af certificeringer på ejendomme. 	<ul style="list-style-type: none"> • Klimabelastning ifm. materialevalg og kontrol med leverandører i forbindelse med materialers kvalitet. • Bygningers energiforbrug og reduktion af samme. • Opnåelse og opretholdelse af certificeringer på ejendomme.
Sociale- og medarbejderforhold	<ul style="list-style-type: none"> • Sikkerhed, trivsel og tilfredshed blandt medarbejdere. 	<ul style="list-style-type: none"> • Trivsel og tilfredshed blandt medarbejdere. • Krav om kontraktforhold for leverandøransatte. • Sikkerhed og sundhed på byggepladsen ift. overholdelse af arbejdstid, arbejdspositioner og brug af sikkerhedsudstyr. • Førstehjælpsberedskab.
Menneskerettigheder	<ul style="list-style-type: none"> • Tryghedsskabelse, sikkerhed og etik. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tryghedsskabelse, sikkerhed og etik.
Anti-korruption	<ul style="list-style-type: none"> • Nul-tolerance overfor korruption. • Nul-tolerance overfor bestikkelse i forbindelse med indkøb og aftaler indgået med samarbejdspartnere. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nul-tolerance overfor korruption. • Nul-tolerance overfor bestikkelse i relation til samarbejds- partnere ved nybyggeri.

Miljø- og klimaforhold

M. Goldschmidt Ejendomme A/S arbejder løbende med at reducere den negative påvirkning af miljø og klima f.eks. ved at energioptimere eksisterende og nye ejendomme. Koncernen opfører bygninger, der efterfølgende administreres og driftes i eget regi, og har derfor en egeninteresse i at optimere og kvalitetssikre bygningerne.

Koncernen oplever fortsat stor interesse fra kunder og beboere om, hvorvidt og hvorledes ejendommene er energioptimeret og certificeret til bæredygtigt byggeri, herunder DGNB-certificering. Det er koncernens ambition, at alle ejendomme – nybyggede såvel som eksisterende og renoverede – skal certificeres efter DGNB kriterierne.

I 2023 er tre ejendomme blevet DGNB-certificeret. Klosterparken i Ringsted som består af 312 lejligheder, har fået en Bronzefertificering. Store Kongensgade 118 som består af fem etager samt fuld kælder og delvis udnyttet tagetage har fået en Sølvcertificering. Laurbærgården i Hillerød som består af 114 lejemål, har fået en Guldcertificering.

I de kommende år forventer koncernen at screene og certificere flere ejendomme samt opretholde opnåede DGNB-certifikater. Det tilstræbes at optimere energiforbruget, og tilpasse ejendommene til klimaforandringer, blandt andet ved at etablere jordvarmeanlæg og solcelleanlæg i ejendomme, hvor det er muligt.

Koncernen anvender udelukkende danske underleverandører i sine byggeprojekter. I 2023 er kravene i udbud og kontrakter til entreprenører yderligere skærpet, således at nybygningernes efterlevelse af kravene i EU Taksonomien bliver sikret. Det samme gør sig gældende for leverandører af byggematerialer og serviceydelser. Blandt andet stilles konkrete krav om, at byggetræ skal være FSC-mærket. I 2023 er fokus øget på opnåelse af vand- og energibesparelser i renoverede ejendomme, og endvidere er det kommunikeret til underleverandører og samarbejdspartnere, at flere materialer skal være svane-mærkede, samt at materialer i højere grad skal genanvendes i stedet for blot at blive skiftet ud.

Koncernen ønsker hele tiden at optimere og mindske energiforbruget, og har i 2023 påbegyndt overgangen til elbiler i den daglige drift, ligesom medarbejderne særligt i Indre By får stillet cykler til rådighed, når de bevæger sig fra ejendom til ejendom.

I forbindelse med byggeriet i Hillerød er etableret grønne, rekreative områder, hvor erfaringer gennem 2023 har vist en væsentlig større grad af biodiversitet og artsrigdom end oprindeligt forventet. Der er opført solcelleanlæg, som er udviklet til at opfylde energirammen for byggeriet.

Sociale og medarbejderforhold

M. Goldschmidt Ejendomme A/S har fokus på løbende at forbedre koncernens arbejdsmiljø, og sikre medarbejdernes trivsel, blandt andet ved at tilbyde gode og attraktive arbejdsvilkår for medarbejderne.

Koncernen tilstræber altid et højt sikkerhedsniveau. Sikkerhedsorganisationen holder jævnligt møder vedrørende ejendomme under opførelse, hvor arbejdsmiljø og sikkerhed er på dagsordenen, og koncernen ønsker at fastholde langvarige relationer til leverandører og samarbejdspartnere, der sikrer, at de er bekendte med koncernens holdninger og værdier. I 2023 blev der afholdt fire møder i medarbejdersikkerhedsudvalget. I 2022 blev der foretaget en arbejdspladsvurdering med henblik på at evaluere sikkerheden og det fysiske arbejdsmiljø på arbejdspladsen. Denne er i 2023 fulgt op med en trivselsundersøgelse med henblik på at evaluere trivslen og det psykiske arbejdsmiljø på arbejdspladsen. Koncernen har desuden en sikkerhedsformand, som sikrer forholdene på byggepladsen, og som medarbejderne kan henvende sig til med sager, der vedrører sikkerhed.

Koncernen baserer sin personalepolitik på åbenhed, tillid og samarbejde. Koncernens værdier stiller krav til både ledelse og medarbejdere, idet vi tror på, at vi gennem tæt samarbejde og dialog kommer længst. I lighed med tidligere år afholdes der årlige medarbejderudviklingssamtaler. Det er vurderingen, at der er stor arbejdsglæde på arbejdspladsen, og virksomheden oplever en begrænset udskiftning af medarbejdere. Arbejdet med at forbedre arbejdsvilkårene for medarbejderne vil blive fortsat i de kommende år.

Menneskerettigheder

M. Goldschmidt Ejendomme A/S ønsker til enhver tid at handle ansvarligt og leve op til dansk lovgivning. Koncernen respekterer FN's verdenserklæring om menneskerettigheder, og ønsker at bidrage til at beskytte menneskerettighederne, blandt andet ved at sikre anstændige lønforhold og arbejdsforhold, et sikkert og sundt arbejdsmiljø og mangfoldighed på arbejdsmarkedet.

Tryghed, sikkerhed og etik er en integreret del af koncernens måde at drive virksomhed på. Alle medarbejdere - ansatte såvel som medarbejdere hos samarbejdspartnere og leverandører er bekendt med koncernens etiske regelsæt. Koncernens etiske regelsæt stiller krav til entreprenørerne, som skal sikre ordentlige arbejdsforhold for deres medarbejdere. Ledelsen er for regnskabsåret 2023 ikke blevet gjort bekendt med sager om dårlige eller manglende etik.

Tryghedsskabelse og sikkerhed er en del af koncernens kerneværdier, og der arbejdes løbende på at øge værdien og kendskabet til forretningens beboerapp. Beboerappen har til hensigt at bidrage til at skabe trygge rammer for beboerne, blandt andet ved at stille kontaktbare medarbejdere til rådighed dag og aften.

Koncernen vil i de kommende år forsætte arbejdet med at opretholde et sundt og sikkert arbejdsmiljø for virksomhedens ansatte og samarbejdspartnere, og sikre overholdelse af det etiske regelsæt.

Anti-korruption og bestikkelse

M. Goldschmidt Ejendomme A/S har en nul-tolerance over for korruption og accepterer ingen former for bestikkelse, bedrageri, tyveri eller lignende. Koncernen ønsker tydeligt at kommunikere nul-tolerance over for korruption og bestikkelse til medarbejdere, leverandører og samarbejdspartnere. I 2023 er der etableret en whistleblower ordning, hvor medarbejdere kan rapportere, hvis nogen måtte blive opmærksomme på mistænkelige forhold. Der er ikke modtaget nogen whistleblower-henvendelser i 2023.

Medarbejdere bliver bedt om aktivt at forholde sig til koncernens politik og sikre overholdelse i alle aspekter af deres arbejde.

Koncernen orienterer løbende medarbejdere, leverandører og samarbejdspartnere om risici for at blive udsat for korruption. Hvis det kan bevises, at en leverandør eller samarbejdspartner overtræder koncernens politik, vil der omgående blive reageret, og overtrædelse af politikken kan føre til eksklusion af leverandøren eller samarbejdspartneren.

I regnskabsåret 2023 har koncernen fortsat med at informere og uddanne medarbejdere, leverandører og samarbejdspartnere om koncernens politik om nultolerance overfor korruption og bestikkelse, og vil ligeledes fortsætte dette arbejde fremover. Ledelsen i koncernen er ikke bekendt med sager der vedrører korruption og bestikkelse.

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, der i 2023 er blevet indarbejdet i koncernens procedurer for udvikling af data- og IT-platforme. Politiken tager udgangspunkt i følgende 6 grundlæggende principper for dataetik:

1. *Retten til egne data*

Retten til egne data betyder, at det enkelte individ har kontrol og råderet over egne data. Dvs. at kunder og medarbejdere i videst muligt omfang skal kunne bestemme over hvad deres data bruges til og hvor de bruges.

2. *Sikker omgang med data*

Sikker omgang med data betyder, at Koncernen sikrer data mod risici og trusler som IT-kriminalitet, utilsigtet deling og tab af data. Koncernen skal løbende arbejde på, at rammerne for behandling af data, herunder adgang, opbevaring, beskyttelse og deling af data, designes med denne sikring for øje.

3. *Kritisk stillingtagen til leverandørvalg*

Kritisk stillingtagen til leverandørvalg betyder, at koncernen ved datadeling tilstræber kun at benytte eksterne leverandører, som har en ansvarlig og transparent dataanvendelse samt lever op til indholdet i EU's persondataforordning.

4. *Åbenhed og transparens*

Åbenhed og transparens betyder, at det skal være nemt at forstå hvordan, hvornår og til hvad, Koncernen bruger data. Kunder og medarbejdere skal nemt og gennemsigtigt kunne få indsigt i, hvordan koncernen bruger deres data.

5. *Ansvarlighed*

Ansvarlighed betyder, at Koncernen i overensstemmelse med de dataetiske principper behandler data på en systematisk og sikker facon, at Koncernen lærer af sine fejl og gennem åbenhed forbedrer Koncernens arbejde med data. Koncernens medarbejdere skal gennem træning og uddannelse være velinformerede om Koncernens dataetiske principper, datasikkerhed og korrekt omgang med data.

6. *Ingen salg af data*

Ingen salg af data betyder, at Koncernen forpligter sig til ikke at sælge kunde- og medarbejderdata. Hvis data indsamles af eller videregives til eksterne leverandører, sikres bl.a. via databehandlaftaler, at leverandørerne tilsvarende forpligtes til ikke at sælge koncernens data.

Principperne gælder for alle koncernens selskaber og bidrager til at data håndteres og behandles med respekt for det enkelte individ. Koncernens politik for dataetik er godkendt af bestyrelsen i M. Goldschmidt Holding A/S og ansvaret for det dataetiske arbejde er forankret i direktionen, som har etableret en styregruppe til at overvåge koncernens håndtering af data i forhold til de vedtagne dataetiske principper. I 2023 har styregruppen fortsat og udbygget arbejdet med dataetik og afholdt 4 møder, således der kontinuerligt arbejdes struktureret og konsekvent med koncernens håndtering af data i forhold til de dataetiske principper, både internt, men også overfor leverandører og samarbejdspartnere.

Måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af koncernens ledelse

M. Goldschmidt Ejendomme A/S er omfattet af reglerne om måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen. M. Goldschmidt Ejendomme A/S har som moderselskab opstillet måltal og på koncernniveau udarbejdet politik til øgning af andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesniveauer.

Koncernen anser mangfoldighed som en styrke i sig selv, og koncernen vil ved rekruttering af medlemmer til bestyrelse, direktion og øvrige ledelsesniveauer samt ved rekruttering af medarbejdere i øvrigt først og fremmest prioritere faglige og personlige kompetencer i relation til den post, der skal besættes. Det er koncernens målsætning, at bestyrelsen og ledelsen i øvrigt repræsenterer forskellig uddannelsesmæssig baggrund og forskellige køn.

Måltal for bestyrelsen i M. Goldschmidt Ejendomme A/S

Måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen er en ligelig kønsfordeling i henhold til Erhvervsstyrelsens vejledning af 3. december 2022.

I 2023 er kønsfordelingen blandt de syv medlemmer i bestyrelsen for M. Goldschmidt Ejendomme A/S følgende:

Øverste ledelsesorgan (M. Goldschmidt Ejendommens bestyrelse)	2023
Samlet antal medlemmer	7
Underrepræsenteret køn i procent	29%
Måltal i procent	29%
Årstal for opfyldelse af måltal	N/A

I 2023 har der således været ligelig fordeling mellem kønnene i bestyrelsen jf. Erhvervsstyrelsens vejledning af 3. december 2022.

Måltal for de to øverste ledelseslag under bestyrelsen

M. Goldschmidt Ejendomme A/S har i 2023 beskæftiget mere end 50 medarbejdere, og selskabet har derfor udarbejdet relevante måltal og rapporterer. Måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn for de to øverste ledelseslag, er en ligelig kønsfordeling i henhold til Erhvervsstyrelsens vejledning af 3. december 2022.

I 2023 er kønsfordelingen blandt de seks medlemmer af de to øverste ledelsesniveauer for M. Goldschmidt Ejendomme A/S følgende:

Øvrige to øverste ledelsesniveauer	2023
Samlet antal medlemmer	6
Underrepræsenteret køn i procent	33%
Måltal i procent	33%
Årstal for opfyldelse af måltal	N/A

I 2023 har der således været en ligelig fordeling mellem kønnene i øvrig ledelse jf. Erhvervsstyrelsens vejledning.

Koncernens politik for at øge andelen af kvinder på de øvrige ledelsesniveauer

Koncernen arbejder kontinuerligt med at styrke ledelseskompetencerne på øvrige ledelsesniveauer. Det sker dels i forbindelse med rekruttering af medarbejdere og dels ved udvikling af eksisterende medarbejdere. Koncernen giver for eksempel ledende medarbejdere mulighed for at deltage i faglige og professionelle netværk med henblik på kompetence- og karriereudvikling, ligesom koncernen tilbyder ledende medarbejdere relevant efteruddannelse.

Koncernen fokuserer primært på kompetencer og potentiale i det enkelte individ. Det er dog koncernens målsætning at sikre forskellighed i bl.a. erfarings- og uddannelsesmæssig baggrund og i køn på de respektive ledelsesniveauer.

Kvinder er aktuelt underrepræsenteret på koncernens øvrige ledelsesniveauer. I regnskabsåret har koncernen fortsat arbejdet med udvikling af ledende medarbejdere med et positivt resultat, herunder i forhold til udviklingen af kvindelige ledende medarbejdere. Arbejdet forventes fortsat fremadrettet med positivt resultat herunder således, at også andelen af kvinder i koncernens øvrige ledelsesniveauer øges.



Grønningen 23, København

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 19. marts 2024

Direktion

Søren Bjørn Hansen

Christian Bertelsen

Bestyrelse

Mikael Goldschmidt
Formand

Jens Peter Toft
Næstformand

Daniel Goldschmidt

Anne-Sofie Rønnow Goldschmidt

Peter Winther

Lene Espersen

Christian Richter

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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 2023, der omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder oplysning om 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 revisoreres 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 IFRS Accounting 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, 19. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr.nr. 33 77 12 31

Anders Stig Lauritsen
statsautoriseret revisor
mne32800

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
mne30141

Koncernens resultat- og totalindkomstopgørelse

t.kr.	Note	2023	2022
Nettoomsætning	3	227.223	202.837
Vareforbrug		-160	-604
Driftsomkostninger vedrørende ejendomsdrift		-53.761	-46.446
Bruttoresultat		173.302	155.787
Personaleomkostninger	5	-32.445	-32.280
Andre eksterne omkostninger	6	-21.062	-17.824
Driftsresultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		119.795	105.683
Af- og nedskrivninger		-651	-398
Resultat af primær drift (EBIT)		119.144	105.285
Andre finansielle indtægter	7	1.554	583
Andre finansielle omkostninger	8	-83.397	-62.253
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.	4	17.289	19.036
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld		-120.471	563.605
Resultat før skat		-65.881	626.256
Skat af årets resultat	9	14.211	-138.348
Koncernens resultat		-51.670	487.908
Anden totalindkomst:			
Anden totalindkomst efter skat		0	0
Koncernens totalindkomst		-51.670	487.908

Koncernens balance

t.kr.	Note	2023	2022
Domicilejendomme		3.273	3.428
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.244	421
Materielle aktiver		4.517	3.849
Investeringsejendomme under opførelse	10	736.939	868.999
Investeringsejendomme	11	5.416.406	4.939.288
Investeringsejendomme		6.153.345	5.808.287
Langfristede aktiver i alt		6.157.862	5.812.136
Varebeholdninger		67	34
Tilgodehavender	12	16.441	14.115
Indestående på sikringskonti		81.342	129.593
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		0	0
Periodeafgrænsningsposter		2.524	3.237
Tilgodehavender		100.307	146.945
Likvide beholdninger		37.736	3.496
Kortfristede aktiver i alt		138.110	150.475
Aktiver		6.295.972	5.962.611
t.kr.	Note	2023	2022
Aktiekapital	13	11.000	11.000
Overført resultat		2.190.007	2.236.153
Egenkapital i alt		2.201.007	2.247.153
Prioritetsgæld	14	3.113.290	2.805.796
Lejedesposita og forudbetalt leje		77.675	70.156
Andre gældsforpligtelser		1.846	1.783
Hensættelse til udskudt skat	15	433.051	465.216
Hensatte forpligtelser		2.811	6.809
Langfristede forpligtelser i alt		3.628.673	3.349.760
Prioritetsgæld	14	41.544	33.376
Bankgæld	16	306.599	260.108
Leverandørgæld		47.716	40.550
Andre gældsforpligtelser		6.143	4.700
Lejedesposita og forudbetalt leje		11.400	14.491
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.175	5.415
Gæld til hovedaktionær		1.123	1.078
Skyldig selskabsskat		10.592	5.980
Kortfristede forpligtelser i alt		466.292	365.698
Forpligtelser i alt		4.094.965	3.715.458
Passiver		6.295.972	5.962.611

Koncernens egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapital 31. december 2021	11.000	1.748.245	125.000	1.884.245
Årets resultat	0	487.908	0	487.908
Totalindkomst i alt	0	487.908	0	487.908
<i>Transaktioner med ejeren</i>				
Betalt ordinært udbytte	0	0	-125.000	-125.000
Egenkapital 31. december 2022	11.000	2.236.153	0	2.247.153
Årets resultat	0	-51.670	0	-51.670
Totalindkomst i alt	0	-51.670	0	-51.670
<i>Transaktioner med ejeren</i>				
Tilskud	0	5.524	0	5.524
Egenkapital 31. december 2023	11.000	2.190.007	0	2.201.007

Egenkapitalen blev den 30. marts 2023 styrket med t.kr. 5.021 ved et koncerninternt kapitalejertilskud af kapitalandelene i selskabet Slotshotellet ApS. Den 18. december 2023 blev egenkapitalen yderligere styrket med t.kr. 503 ved et koncerninternt kapitalejertilskud af kapitalandele i selskabet MGE Service ApS.

Koncernens pengestrømsopgørelse

t.kr.	Note	2023	2022
Resultat af primær drift		119.144	105.285
<i>Korrektion for ikke kontante poster:</i>			
Af- og nedskrivninger		651	398
Tilbageført tab/gevinst ved salg af anlægsaktiver		27	0
Øvrige ikke kontante poster		5	367
Ændring i nettoarbejds kapital	21	6.778	-20.145
Pengestrømme fra primær drift		126.605	85.905
Modtagne renter		1.554	583
Betalte renter		-103.948	-75.126
Betalt selskabsskat		-2.739	-2.190
Pengestrømme fra driftsaktivitet		21.472	9.172
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, køb		-971	-156
Investeringsjendomme under opførelse, køb/tilgange		-222.531	-262.745
Investeringsjendomme, køb/forbedringer		-84.692	-62.579
Investeringsjendomme, salg		0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-308.194	-325.480
Forskydning i sikringskonti		48.251	-8.647
Prioritetsgæld, afdrag		-32.175	-29.842
Prioritetsgæld, optagelse		227.366	361.680
Prioritetsgæld, indfrielse		0	-18.497
Bankgæld		46.491	24.187
Koncernmell emværende, optagelse/indfrielse		30.893	86.794
Udbetalt udbytte		0	-125.000
Bevægelser på gæld til selskabsdeltager		45	32
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	22	320.871	290.707
Pengestrømme i alt		34.149	-25.601
Likvider primo		3.496	29.097
Likvider frasolgt/tilkøbt virksomhed		91	0
Likvider ultimo		37.736	3.496

Noteoversigt

- Note 1 - Anvendt regnskabspraksis
- Note 2 - Skøn og usikkerheder
- Note 3 - Nettoomsætning
- 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 - Transaktioner med nærtstående parter
- Note 21 - Ændring i nettoarbejds kapital
- Note 22 - 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 IFRS Accounting 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 2023. De nye standarder og fortolkningsbidrag har ikke haft væsentlig betydning for indregning og måling for 2023.

Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion den 19. marts 2024. Årsrapporten forelægges til M. Goldschmidt Ejendomme A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 19. marts 2024.

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.

Ændring af klassifikation

Præsentationen i resultatopgørelsen er ændret således, at linjen for Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m. i resultatopgørelsen nu præsenteres under subtotalen "Resultat af primær drift (EBITDA)". Ændringen har ingen påvirkning af indeværende eller foregående års resultat, balance og egenkapital. De foregående års EBITDA samt afledte nøgletal er tilrettet efter den nye klassifikation.

Ændringen vurderes at medføre en mere relevant præsentation af selskabets drift.

Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Koncernen har med virkning fra 1. januar 2023 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- IAS 1, Præsentation af årsregnskaber og practice statement 2
- IAS 8, Anvendt regnskabspraksis, ændringer i regnskabsmæssige skøn og fejl
- IAS 12, Indkomstskatter: Udskudt skat vedrørende aktiver og forpligtelser i samme transaktion.

Ingen af ovenstående standarder har haft indvirkning på indregning og måling i årsrapporten

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.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 %.

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

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

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.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrører indtægter ved udlejning af koncernens ejendomme (operationel leasing). Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden.

Øvrig omsætning vedrører vagt- og parkeringsaktiviteter. 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 m.m.

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

Dagsværdiregulering af prioritetsgæld

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, gager, pension og øvrige personaleomkostninger.

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.

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

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Investeringssejendomme under opførelse

Investeringssejendomme under opførelse er ejendomme, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringssejendomme 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 ejendommens 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.

Investeringssejendomme under opførelse måles til dagsværdi. Ved fastsættelse af værdien af kontraherede byggefelter er der taget udgangspunkt i en den forventede værdi af ejendommene, når de er endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger og et skønsmæssigt fastsat developer fee. Ejendommens forventede værdi opgøres på baggrund af en afkastbaseret DCF model.

Ved fastsættelse af værdien af ikke-kontraherede byggefelter er der taget udgangspunkt i en beregning af residualværdien. Metoden anskuer værdien af det enkelte byggefelt og dets anvendelse som en funktion af værdien af den færdigudviklede ejendom i nøglefærdig stand minus samtlige direkte og indirekte byggeomkostninger inklusive fradrag for developer fee.

Ændringer i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår. Investeringssejendomme under opførelse reklassificeres til investeringsejendomme i balancen ved ibrugtagning.

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til forbedringer på ejendommene tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt at koncernen vil opnå økonomiske fordele forbundet med de

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

afholdte omkostninger. Øvrige efterfølgende omkostninger til bl.a. vedligeholdelse, indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen. Investerings ejendomme 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 investerings ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

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 effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

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 pensionselskaber. 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.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

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

$$\text{Bruttoresultat i \% af nettoomsætning} = \frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{EBIT i \% af nettoomsætning} = \frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

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

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

$$\text{Indre værdi pr. aktie} = \frac{\text{Egenkapital}}{\text{Antal aktier}}$$

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. 5.416.406 (2022: t.kr. 4.939.288), og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en discounted cash flow model (DCF-model).

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 2023 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på t.kr. 17.284 (2022: t.kr. 11.782). Ejendommene er værdiansat til et afkast mellem 3,25 % til 8,5 % (2022: 3,13 % til 8,0 %). Fordelingen er vist i note 11.

En stigning i afkastprocenterne på 0,25 %-point vil medføre en reduktion i investeringsejendommenes dagsværdi på t.kr. -255.302 (2022: t.kr. -313.938). Hvis afkastprocenterne bliver nedsat med 0,25 %-point vil det medføre en stigning på t.kr. 283.503 (2022: t.kr. 361.109) i dagsværdien af investeringsejendommene.

En stigning i lejeniveauet på 5 % vil medføre en stigning i investeringsejendommenes dagsværdi på t.kr. 306.114 (2022: t.kr. 273.684). Hvis lejeniveauet bliver nedsat med 5 % vil det medføre et fald i dagsværdien på t.kr. -306.114 (2022: t.kr. -273.684).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse der hovedsageligt består af koncernens ejendomsprojekt i Hillerød benævnt "Frederiksbro", er pr. 31. december 2023 målt til t.kr. 736.939 (2022: t.kr. 868.999) svarende til skønnet dagsværdi. I skønnet over ejendommenes dagsværdi indgår bl.a. forudsætninger om forventet drift/salgsværdi for færdigbygget ejendom, opførelsesomkostninger samt startafkast, diskonteringsratser mv.

Målingen af koncernens investeringsejendomme under opførelse har i 2023 resulteret i en dagsværdiregulering på t.kr. 0 (2022: t.kr. 6.887). Ved opgørelsen af projekternes forventede værdi efter afslutning af igangværende og fremtidige byggerier anvendes for kontraherede boligejendomme et startafkast på 4,2 % – 4,25 % (2022: 4,0 % - 4,25 %).

En stigning i ovenstående startafkastprocenter på 0,25 %-point vil medføre en reduktion i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse på t.kr. -30.347 (2022: t.kr. -132.007). Hvis afkastprocenterne bliver nedsat med 0,25 %-point vil det medføre en stigning på t.kr. 34.184 (2022: t.kr. 149.053) i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse. Målingen i 2022 indeholdt også ikke kontraherede byggeretsværdier.

En stigning i lejeniveauet på 5 % vil medføre en stigning i dagsværdien på investeringsejendomme under opførelse på t.kr. 34.932 (2022: t.kr. 137.262). Hvis lejeniveauet bliver nedsat med 5 % vil det medføre et fald i dagsværdien på t.kr. -34.932 (2022: t.kr. 137.262). Målingen i 2022 indeholdt også ikke kontraherede byggeretsværdier.

For den ikke kontraherede del er byggeretsværdien opgjort til t.kr. 273.459 (4.853 kr. pr. kvm.). En stigning i byggeretsværdien på 5% vil medføre en stigning på t.kr. 13.673 (243 kr. pr. kvm). Et fald i byggeretsværdi på 5% vil medføre et fald i byggeretsværdien på t.kr. -13.673 (243 kr. pr. kvm.).

Note 3 - Nettoomsætning

t.kr.	2023	2022
Salg af varer	57	565
Salg af tjenesteydelser	3.400	2.682
Øvrige driftsindtægter	3.000	2.488
	6.457	5.735
Lejeindtægter	220.766	197.102
	227.223	202.837

Note 4 - Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.

t.kr.	2023	2022
Værdiregulering af investeringsejendomme	17.284	11.782
Værdiregulering af investeringsejendomme under opførelse	0	6.887
Regulering af avance på ejendomme solgt i tidligere år	5	367
	17.289	19.036

Note 5 - Personaleomkostninger

t.kr.	2023	2022
Gager og lønninger	40.485	40.213
Bidragbaserede pensionsordninger	353	345
Andre omkostninger til social sikring	527	498
Øvrige personaleomkostninger	110	494
Personaleomkostninger i alt	41.475	41.550
Aktiveret løn ifm. opførelse af investeringsejendomme	-9.030	-9.270
Personaleomkostninger indeholdt i resultatopgørelsen	32.445	32.280
Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger	69	64
Aflønning af bestyrelse		
Honorar	3.594	2.899
Aflønning af direktion		
Gager	0	0
Samlet aflønning til bestyrelse og direktion	3.594	2.899

Der er ikke udbetalt gager og lønninger til direktion i M. Goldschmidt Ejendomme koncernen. Der afregnes et administrations- og ledelseshonorar på t.kr. 5.961 til M. Goldschmidt Holding A/S i 2023 (2022: t.kr. 4.233) jf. note 20.

Note 6 - Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

t.kr.	2023	2022
Lovpligtig revision	529	504
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	329	123
Andre ydelser	35	86
	893	713

Note 7 - Andre finansielle indtægter

t.kr.	2023	2022
Øvrige finansielle indtægter	1.554	583
	1.554	583

Note 8 - Andre finansielle omkostninger

t.kr.	2023	2022
Renteomkostninger, prioritetsgæld (amortiseret kostpris)	767	477
Renteomkostninger, bankgæld	13.400	6.771
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	731	114
Renteomkostninger, øvrige	111	65
Renteomkostninger vedrørende forpligtelser målt til amortiseret kostpris	15.009	7.427
Renteomkostninger, prioritetsgæld (dagsværdi)	75.734	55.922
Valutakursreguleringer	0	0
Provisioner, gebyrer m.m.	6.398	5.535
Garantiobligation, tilknyttede virksomheder	6.807	6.242
Renter aktiveret på investeringsejendomme under opførelse	-20.551	-12.873
	83.397	62.253

Note 9 - Skat af årets resultat

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

t.kr.	2023	2022
Resultat før skat	-65.881	626.256
Indkomstskat heraf, 22% (2022: 22%)	-14.494	137.776
<i>Regulering for:</i>		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	336	514
Reguleringer til tidligere år	-53	58
Skat af årets resultat	-14.211	138.348
<i>Årets skat sammensætter sig af:</i>		
Aktuel skat for året	10.592	5.980
Ændring i udskudt skat	-24.750	132.310
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-53	58
Skat af årets resultat	-14.211	138.348

Note 10 - Investeringsejendomme under opførelse

t.kr.	2023	2022
Kostpris primo	854.223	578.605
Tilgang projektkostninger	243.082	275.618
Overført til investeringsejendomme	-353.017	0
Kostpris ultimo	744.288	854.223
Dagsværdiregulering primo	14.776	7.889
Årets dagsværdiregulering	0	6.887
Afgang	-22.125	0
Dagsværdiregulering ultimo	-7.349	14.776
Regnskabsmæssig værdi	736.939	868.999

Investeringsejendomme under opførelse består primært af koncernens ejendomsprojekt i Hillerød benævnt "Frederiksbro". De endnu ikke færdigudviklede byggeretter i Frederiksbro-projektet er værdiansat baseret på budget for opførelse og drift af byggeriet. Byggefelter omfattende 8.000 byggeretter blev i 2023 færdigopført og ibrugtaget, og blev 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. 70.000 etagemeter, hvoraf byggefelter omfattende 13.500 etagemeter er kontraheret med entreprenører. Pr. 31. december 2023 har koncernen indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre byggerier mv. for yderligere t.kr. 93.859 (2022: t.kr.266.807), som leveres i 2024.

Ejendommenes dagsværdi baseres på niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Koncernens vurdering af dagsværdien pr. 31. december 2023 er understøttet af en vurdering af dagsværdien fra en ekstern vurderingsmand på 99 % af dagsværdien.

Elementer i værdiansættelsesmodellen vedr. Frederiksbro-projektet 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 kontraherede boligejendomme anvendt en forventet lejeindtægt på 1.568-1.954 kr. pr. kvm. (2022: ca. 1.690 kr. pr. kvm.) og et startafkast på 4,2 %-4,25 % (2022: 4,0 %-4,13 %).

Opførelsesomkostninger

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

Diskonteringsraten

De i DCF-modellen anvendte diskonteringsratser over den resterende opførelsesperiode er fastsat til 2,0 % for kontraherede byggefelter.

Note 11 - Investeringsejendomme

t.kr.	2023	2022
Kostpris primo	3.526.786	3.464.207
Tilgang ved køb af ejendomme	2.750	9.300
Tilgang forbedringer	81.942	53.279
Afgang	0	0
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	375.142	0
Kostpris ultimo	3.986.620	3.526.786
Dagsværdiregulering primo	1.412.502	1.400.720
Årets dagsværdiregulering	17.284	11.782
Afgang	0	0
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	0	0
Dagsværdiregulering ultimo	1.429.786	1.412.502
Regnskabsmæssig værdi	5.416.406	4.939.288

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). Ved vurderingen pr. 31. december 2023 er anvendt en ekstern vurderingsmand til bekræftelse af dagsværdien på 99 % af koncernens investeringsejendomme.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkel 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 indeksres med 2 % p.a. svarende til forventet inflation efter 2023.

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.

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 reovering eller omfattende vedligeholdelsesprojekter inkluderes dette i budgetperioden.

Afkastprocenter

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 relevante eksterne ejendomsmarkedsdata og 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.

Note 11 – Investeringsejendomme (fortsat)

Nøgletal vedrørende koncernens portefølje af investeringsejendomme pr. region:

	København	Øvrige Sjælland	Øvrige	I alt
2023				
Ejendomsværdi				
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	2.751.146	2.546.624	118.636	5.416.406
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	43.328	29.713	-	35.507
Arealer				
Bolig (kvm.)	21.804	79.432	-	101.236
Erhverv (kvm.)	41.692	6.277	-	47.969
I alt (kvm.)	63.496	85.709	-	149.205
Afkastprocent				
Interval for afkastprocenter, bolig	3,25%-3,5%	4,00%-4,50%	-	3,25%-4,5%
Interval for afkastprocenter, erhverv	3,63%-6,75%	5,50%-8,50%	-	3,63%-8,5%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,71%	4,2%	-	3,95%
Lejeniveau				
Lejeniveau i terminalår, bolig (kr. pr. kvm.)	1.852	1.611	-	1.663
Lejeniveau i terminalår, erhverv (kr. pr. kvm.)	1.796	1.259	-	1.725
2022				
Ejendomsværdi				
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	2.646.451	2.174.201	118.636	4.939.288
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	41.617	29.947	-	35.396
Arealer				
Bolig (kvm.)	21.804	66.325	-	88.129
Erhverv (kvm.)	41.786	6.277	-	48.063
I alt (kvm.)	63.591	72.602	-	136.193
Afkastprocent				
Interval for afkastprocenter, bolig	3,13%	3,88%-4,25%	-	3,13%-4,25%
Interval for afkastprocenter, erhverv	3,38%-6,50%	5,50%-8,00%	-	3,38%-8,00%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,50%	4,1%	-	3,76%
Lejeniveau				
Lejeniveau i terminalår, bolig (kr. pr. kvm.)	1.732	1.560	-	1.603
Lejeniveau i terminalår, erhverv (kr. pr. kvm.)	1.706	1.258	-	1.648

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 uopsigelsesperiode eller et opsigelsesvarsel fra kundens side. På denne baggrund kan fremtidige minimumslejeindtægter specificeres således:

t.kr.	2023	2022
År 1	44.909	47.207
År 2	37.519	21.664
År 3	30.696	20.900
År 4	23.130	17.269
År 5	17.561	12.129
Efter år 5	90.755	91.309
	244.570	210.478

Note 12 - Tilgodehavender

t.kr.	2023	2022
Tilgodehavender hos lejere	8.338	3.151
Tilgodehavender fra salg	456	454
Indestående på sikringskonti	81.342	129.593
Andre tilgodehavender	10.291	12.363
Nedskrivning af tilgodehavender	-2.644	-1.853
	97.783	143.708
<i>Tilgodehavender før nedskrivning:</i>		
Ej forfalden	90.519	143.016
Forfalden indtil 30 dage	0	153
Forfalden mellem 30 og 90 dage	0	0
Forfalden over 90 dage	9.908	2.392
	100.427	145.561
<i>Nedskrivning af tilgodehavender har udviklet sig således:</i>		
Nedskrivninger, primo	1.853	2.743
Nedskrivninger i året	1.310	91
Realiserede tab, i året	0	-981
Tilbageført, i året	-519	0
	2.644	1.853

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 2023 udbetalte udbytte vedrørende regnskabsåret 2022 udgør 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 35,0 % (2022: 37,7 %).

Note 14 - Prioritetsgæld**2023**

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings- periode	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	4,1%	DKK	3-6 mdr	125.966
Variabelt, rentetilpasning	1,6%	DKK	4-10 år	1.120.830
Fastforrentet	1,6%	DKK	>10 år	1.908.038
				3.154.834

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	3.079.672	33.618	3.113.290
Kortfristede forpligtelser	39.603	1.941	41.544
	3.119.275	35.559	3.154.834

2022

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings- periode	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	2,7%	DKK	3-6 mdr	130.187
Variabelt, rentetilpasning	1,2%	DKK	4-10 år	1.037.179
Fastforrentet	1,3%	DKK	>10 år	1.671.806
				2.839.172

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	2.770.272	35.524	2.805.796
Kortfristede forpligtelser	31.408	1.968	33.376
	2.801.680	37.492	2.839.172

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 3.682.719 (2022: t.kr. 3.481.499), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og restgæld på t.kr. -527.844 (2022: t.kr. -642.327). Dagsværdi af gæld opgøres med udgangspunkt i børskursen for underliggende obligationer. Effekt af ændring i egen kreditrisiko på dagsværdimåling af gæld vurderes uvæsentlig.

Note 15 - Hensættelse til udskudt skat

t.kr.	2023	2022
Udskudt skat primo	465.216	329.443
Tilgang virksomhedssammenslutning	-10.604	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-24.750	132.310
Anvendt i sambeskatning	3.242	3.405
Korrektion til tidligere år	-53	58
Udskudt skat ultimo	433.051	465.216
<i>Udskudt skat vedrører:</i>		
Materielle aktiver	390.495	372.477
Kortfristede aktiver	3	10
Fremførbare underskud	-50.662	-27.711
Hensatte forpligtelser	991	-340
Øvrige forpligtelser	92.224	120.780
	433.051	465.216

Note 16 - Bankgæld**2023**

Lånetype	Udløb	Valuta	Rentebindingsperiode	Rente p.a.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2024	DKK	<1 mdr.	5,3%-6,5%	306.599
					306.599

Bankgæld indregnes således i balancen:

Langfristede forpligtelser	0
Kortfristede forpligtelser	306.599
	306.599

2022

Lånetype	Udløb	Valuta	Rentebindingsperiode	Rente p.a.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2023	DKK	<1 mdr.	2,9%-3,8%	260.108
					260.108

Bankgæld indregnes således i balancen:

Langfristede forpligtelser	0
Kortfristede forpligtelser	260.108
	260.108

Regnskabsmæssig værdi svarer i al væsentlighed til dagsværdi, da der er tale om variabelt forrentede lån.

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 2023.

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.

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskaber i M. Goldschmidt Ejendomme A/S koncernen indgår i momsæssig 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. 306.700 (2022: t.kr. 336.667).

Af tilgodehavenderne indestår t.kr. 0 (2022: t.kr. 641) på deponeringskonto vedrørende ejendomssalg og t.kr. 81.342 (2022: t.kr. 129.593) på sikringskonti vedrørende ejendomme under opførelse.

Domicilejendomme, investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 6.126.482 (2022: t.kr. 5.781.579) er ved pant stillet til sikkerhed for realkreditlån og bankengagementer. Koncernen har givet pant på t.kr. 200.000 (2022: t.kr. 200.000) i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 914.562 (2022: t.kr. 2.496.168) 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	736.939	736.939
Investeringsejendomme	0	0	5.416.406	5.416.406
Prioritetsgæld	0	-3.119.275	0	-3.119.275
I alt 31.12.2023	0	-3.119.275	6.153.345	3.034.070
Investeringsejendomme under opførelse	0	0	868.999	868.999
Investeringsejendomme	0	0	4.939.288	4.939.288
Prioritetsgæld	0	-2.801.680	0	-2.801.680
I alt 31.12.2022	0	-2.801.680	5.808.287	3.006.607

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

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 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 2023 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 primært 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 2023 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
Øvrige	92.090	0	92.090
	92.090	0	92.090

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 2023.

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 rentebærende 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. 2.621 (2022: t.kr. 1.903).
- Kursværdien af prioritetsgæld vil blive reduceret med t.kr. 95.621 (2022: t.kr. 91.397).
- Samlet set vil resultateffekten, alt andet lige, være positiv med t.kr. 93.001 før skat (2022: t.kr. 89.494) og resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positivt med t.kr. 72.541 (2022: t.kr. 69.806).

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.

Note 19 - Finansielle risici (fortsat)

t.kr.	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Regnskabs- mæssig værdi
2023					
Prioritetsgæld	126.347	659.182	4.416.681	5.202.210	3.154.834
Bankgæld	323.721	0	0	323.721	306.599
Gæld til tilknyttede virks omheder	42.822	0	0	42.822	41.175
Leverandørgæld	47.717	0	0	47.717	47.716
Andre gældsforpligtelser	6.143	0	1.846	7.989	7.989
Gæld til hovedaktionær	1.123	0	0	1.123	1.123
Lejedeposita og forudbetalt leje	11.400	77.675	0	89.075	89.075
	559.273	736.857	4.418.527	5.714.657	3.648.511
2022					
Prioritetsgæld	98.167	497.534	4.112.818	4.708.519	2.839.172
Bankgæld	268.507	0	0	268.507	260.108
Gæld til tilknyttede virks omheder	5.577	0	0	5.577	5.415
Leverandørgæld	40.550	0	0	40.550	40.550
Andre gældsforpligtelser	4.700	0	1.783	6.483	6.483
Gæld til hovedaktionær	1.078	0	0	1.078	1.078
Lejedeposita og forudbetalt leje	14.491	70.156	0	84.647	84.647
	433.070	567.690	4.114.601	5.115.361	3.237.453

Koncernens bankgæld består i det væsentligste af løbende kreditter der genforhandles årligt. Forfaldstidspunkter for bankgæld i ovenstående tabel udtrykker således sådanne genforhandlingstidspunkter. Omfattet bankgæld forventes forlænget ved forfald.

Kategorier af finansielle instrumenter

t.kr.	2023	2022
Tilgodehavender	97.783	143.708
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Likvider	37.736	3.496
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	135.519	147.204
Prioritetsgæld	35.559	37.492
Bankgæld	306.599	260.108
Lejedeposita og forudbetalt leje	89.075	84.647
Gæld til tilknyttede virksomheder	41.175	5.415
Gæld til hovedaktionær	1.123	1.078
Leverandørgæld	47.716	40.550
Andre gældsforpligtelser	7.989	6.483
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	529.236	435.773
Prioritetsgæld	3.119.275	2.801.680
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi	3.119.275	2.801.680

Note 20 – 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.	2023	2022
Transaktioner med M. Goldschmidt Holding A/S		
Koncernmellemværende ultimo, til godehavende	0	0
Koncernmellemværende ultimo, forpligtelse	41.175	5.415
Koncernmellemværende, renteindtægter	0	0
Koncernmellemværende, renteomkostninger	731	114
Garantiprovisioner	6.333	6.242
Administrations- og ledelseshonorar (omkostning)	5.961	4.233
Huslejeindtægter	4.918	4.660
Øvrige tilknyttede virksomheder		
Huslejeindtægter	6.041	5.709
Andre nærtstående parter		
Viceværthonorar fra nærtstående	158	131
Administrationshonorar fra nærtstående	163	151
Ydelser leveret til hovedaktionær	4.980	0

Note 21 - Ændring i nettoarbejdskapital

t.kr.	2023	2022
Ændringer i tilgodehavender fra salg og lejere	-3.629	2.400
Ændringer i øvrige tilgodehavender	2.863	-5.120
Ændringer i lejerdeposita og forudbetalt leje	3.402	4.730
Ændringer i varebeholdninger	-33	-16
Ændringer i periodeafgrænsningsposter	713	1.101
Ændringer i leverandørgæld og anden gæld	3.462	-23.240
	6.778	-20.145

Note 22 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:

t.kr.	Prioritetsgæld	Bankgæld	Tilknyttede virksomheder
Nettogæld primo 2022	3.089.436	235.921	-81.378
Tilgang ved virksomhedssammenslutning	0	0	0
Pengestrømme	313.341	24.187	86.794
Ændringer i dagsværdi	-563.605	0	0
Nettogæld ultimo 2022	2.839.172	260.108	5.416
Tilgang ved virksomhedssammenslutning	0	0	4.867
Pengestrømme	195.191	46.491	30.893
Ændringer i dagsværdi	120.471	0	0
Nettogæld ultimo 2023	3.154.834	306.599	41.176

M. Goldschmidt Ejendomme A/S

(Moterselskabsregnskab)

Moderselskabets resultat- og totalindkomstopgørelse

t.kr.	Note	2023	2022
Lejeindtægter		71.138	61.553
Driftsomkostninger vedrørende ejendomsdrift		-12.002	-11.567
Bruttoresultat		59.136	49.986
Personaleomkostninger	3	-24.636	-21.813
Andre eksterne omkostninger		-15.969	-9.897
Driftsresultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		18.531	18.276
Af- og nedskrivninger		-255	-293
Resultat af primær drift (EBIT)		18.276	17.983
Andre finansielle indtægter	4	2.050	1.583
Andre finansielle omkostninger	5	-27.582	-22.471
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-53.733	10.204
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld		-35.127	168.044
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		23.260	351.354
Resultat før skat		-72.856	526.697
Skat af årets resultat	6	21.186	-38.789
Årets resultat		-51.670	487.908
Anden totalindkomst:			
Anden totalindkomst efter skat		0	0
Totalindkomst		-51.670	487.908

Moderselskabets balance

t.kr.	Note	2023	2022
Domicilejendomme		3.273	3.428
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		974	178
Materielle aktiver		4.247	3.606
Investeringsejendomme	7	1.630.559	1.667.312
Investeringsejendomme		1.630.559	1.667.312
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	8	1.706.421	1.674.037
Finansielle anlægsaktiver		1.706.421	1.674.037
Langfristede aktiver i alt		3.341.227	3.344.955
Tilgodehavender		3.331	6.604
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		57.929	53.224
Periodeafgrænsningsposter		665	497
Tilgodehavender		61.925	60.325
Likvide beholdninger		33.506	238
Kortfristede aktiver i alt		95.431	60.563
Aktiver		3.436.658	3.405.518

Moderselskabets balance

t.kr.	Note	2023	2022
Aktiekapital	9	11.000	11.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		171.869	148.609
Overført resultat		2.018.138	2.087.544
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital i alt		2.201.007	2.247.153
Prioritetsgæld	10	696.330	670.267
Lejedesposita og forudbetalt leje		16.580	13.694
Andre gældsforpligtelser		968	935
Hensættelse til udskudt skat	11	193.190	214.218
Andre hensatte forpligtelser		2.219	2.025
Langfristede forpligtelser i alt		909.287	901.139
Prioritetsgæld	10	9.064	8.577
Bankgæld	12	166.634	129.507
Leverandørgæld		10.234	1.482
Andre gældsforpligtelser		1.896	2.863
Lejedesposita og forudbetalt leje		0	6.269
Gæld til tilknyttede virksomheder		138.536	108.528
Kortfristede forpligtelser i alt		326.364	257.226
Forpligtelser i alt		1.235.651	1.158.365
Passiver		3.436.658	3.405.518

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 2022	11.000	0	1.748.245	125.000	1.884.245
Årets resultat	0	148.609	339.299	0	487.908
Totalindkomst i alt	0	148.609	339.299	0	487.908
<i>Transaktioner med ejeren</i>					
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-125.000	-125.000
Transaktioner med ejeren i alt	0	0	0	-125.000	-125.000
Egenkapital 31. december 2022	11.000	148.609	2.087.544	0	2.247.153
Årets resultat	0	23.260	-74.930	0	-51.670
Totalindkomst i alt	0	23.260	-74.930	0	-51.670
<i>Transaktioner med ejeren</i>					
Tilskud	0	0	5.524	0	5.524
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Transaktioner med ejeren i alt	0	0	5.524	0	5.524
Egenkapital 31. december 2023	11.000	171.869	2.018.138	0	2.201.007

Egenkapitalen blev den 30. marts 2023 styrket med t.kr. 5.021 ved et koncerninternt kapitalejtilskud af kapitalandelene i selskabet Slotshotellet ApS. M. Goldschmidt Ejendomme A/S overdrog den 31. marts 2023 de pågældende kapitalandele til datterselskabet Kokkedal Slot ApS.

Den 18. december 2023 blev egenkapitalen yderligere styrket med t.kr. 503 ved et koncerninternt kapitalejtilskud af kapitalandele i selskabet MGE Service ApS.

Moderselskabets pengestrømsopgørelse

t.kr.	Note	2023	2022
Resultat af primær drift		18.276	17.983
Af- og nedskrivninger		255	293
Ændring i nettoarbejdskapital	17	7.733	-4.463
Pengestrømme fra primær drift		26.264	13.813
Modtagne renter		2.050	1.583
Betalte renter		-27.582	-22.471
Modtaget selskabsskat (sambeskatningsbidrag)		158	140
Pengestrømme fra driftsaktivitet		890	-6.935
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, køb		-895	-21
Investeringsejendomme, køb/forbedringer		-16.980	-17.839
Modtagne udbytter		0	133.400
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-17.875	115.540
Prioritetsgæld, afdrag		-8.577	-8.425
Prioritetsgæld, optagelse		0	3.011
Bankgæld		37.127	17.439
Koncernmellemværende, optagelse/indfrielse		21.703	4.425
Udloddet udbytte		0	-125.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	18	50.253	-108.550
Ændring i likvider		33.268	55
Likvider primo		238	183
Likvider ultimo		33.506	238

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 nettoarbejds kapital
- Note 18 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M. Goldschmidt Ejendomme A/S aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting 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 2023. De nye standarder og fortolkningsbidrag har ikke haft væsentlig betydning for indregning og måling for 2023.

Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion den 19. marts 2024. Årsrapporten forelægges til M. Goldschmidt Ejendomme A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 19. marts 2024.

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.

Ændring af klassifikation

Præsentationen i resultatopgørelsen er ændret således, at linjen for Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m. i resultatopgørelsen nu præsenteres under subtotalen "Resultat af primær drift (EBITDA)". Ændringen har ingen påvirkning af indeværende eller foregående års resultat, balance og egenkapital. De foregående års EBITDA samt afledte nøgletal er tilrettet efter den nye klassifikation.

Ændringen vurderes at medføre en mere relevant præsentation af selskabets drift.

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.

Note 2 - Skøn og usikkerheder

Væsentlige regnskabsmæssige skøn udøves i forbindelse med måling af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi t.kr. 1.630.559 (2022: t.kr. 1.667.312), og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Der henvises til beskrivelsen i koncernregnskabets note 2.

Note 3 - Personaleomkostninger

t.kr.	2023	2022
Gager og lønninger	24.256	21.387
Andre omkostninger til social sikring	357	287
Øvrige personaleomkostninger	24	139
Personaleomkostninger i alt	24.637	21.813
Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger	49	39
Aflønning af bestyrelse		
Honorar	1.750	1.569
Aflønning af direktion		
Gager	0	0
Samlet aflønning til bestyrelse og direktion	1.750	1.569

Der er ikke udbetalt gager og lønninger til direktion i M. Goldschmidt Ejendomme A/S i 2023. Der afregnes et administrations- og ledelseshonorar til M. Goldschmidt Holding A/S jf. note 16.

Note 4 - Andre finansielle indtægter

t.kr.	2023	2022
Renteindtægter, bankindeståender	0	5
Valutakursreguleringer	0	253
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.873	1.212
Øvrige finansielle indtægter	177	113
2.050	1.583	

Note 5 - Andre finansielle omkostninger

t.kr.	2023	2022
Renteomkostninger, prioritetsgæld (amortiseret kostpris)	3	3
Renteomkostninger, bankgæld	6.735	2.222
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	2.677	2.706
Renteomkostninger, øvrige	33	19
Renteomkostninger vedrørende forpligtelser målt til amortiseret kostpris	9.448	4.950
Renteomkostninger, prioritetsgæld (dagsværdi)	15.004	14.835
Valutakursreguleringer	0	0
Provisioner, gebyrer m.m.	1.095	807
Garantiprovisioner, tilknyttede virksomheder	2.035	1.879
	27.582	22.471

Note 6 - Skat af årets resultat

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

t.kr.	2023	2022
Resultat før skat	-72.856	526.697
Indkomstskat heraf, 22% (2022: 22%)	-16.028	115.873
<i>Regulering for:</i>		
Ikke-skattepligtige indkomster	0	0
Ikke-fra dragsberettigede omkostninger	11	245
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.117	-77.298
Reguleringer til tidligere år	-52	-31
Skat af årets resultat	-21.186	38.789
<i>Årets skat sammensætter sig af:</i>		
Aktuel skat for året	0	0
Ændring i udskudt skat	-21.134	38.820
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-52	-31
Skat af årets resultat	-21.186	38.789

Note 7 - Investeringsejendomme

t.kr.	2023	2022
Kostpris primo	875.736	857.897
Tilgang forbedringer	16.980	17.839
Kostpris ultimo	892.716	875.736
Dagsværdiregulering primo	791.576	781.372
Årets dagsværdiregulering	-53.733	10.204
Dagsværdiregulering ultimo	737.843	791.576
Regnskabsmæssig værdi	1.630.559	1.667.312

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.

Note 7 - Investeringsejendomme (fortsat)

Nøgletal vedrørende selskabets portefølje af investeringsejendomme beliggende i København:

	I alt
2023	
Ejendomsværdi	
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	1.630.559
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	46.420
Arealer	
Bolig (kvm.)	14.640
Erhverv (kvm.)	20.486
I alt (kvm.)	35.126
Afkastprocent	
Interval for afkastprocenter, bolig	3,25%-3,5%
Interval for afkastprocenter, erhverv	3,63%-4,00%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,54%
Lejeniveau	
Lejeniveau i terminalår, bolig (kr. pr. kvm.)	1.831
Lejeniveau i terminalår, erhverv (kr. pr. kvm.)	1.996
2022	
Ejendomsværdi	
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	1.667.312
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	47.360
Arealer	
Bolig (kvm.)	14.640
Erhverv (kvm.)	20.565
I alt (kvm.)	35.205
Afkastprocent	
Interval for afkastprocenter, bolig	3,13%
Interval for afkastprocenter, erhverv	3,38%-3,88%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,32%
Lejeniveau	
Lejeniveau i terminalår, bolig (kr. pr. kvm.)	1.720
Lejeniveau i terminalår, erhverv (kr. pr. kvm.)	1.991

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 uopsigelsesperiode eller et opsigelsesvarsel fra kundens side. Fremtidige minimumslejeindtægter i henhold til lejeaftalerne specificeres således:

t.kr.	2023	2022
År 1	16.474	26.541
År 2	8.638	5.455
År 3	8.638	4.398
År 4	6.120	3.487
År 5	2.318	301
Efter år 5	0	0
	42.188	40.182

Note 8 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

t.kr.	2023	2022
Kostpris primo	1.525.429	1.524.529
Tilgang	9.124	900
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	1.534.553	1.525.429
Værdireguleringer primo	148.608	-69.346
Andel af årets resultat efter skat	23.260	351.354
Årets dagsværdiregulering	0	0
Udbytte	0	-133.400
Værdireguleringer ultimo	171.868	148.608
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	1.706.421	1.674.037

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 %
 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 %
 MGE Service ApS, Grønningen 25, København, 100 %

Fuld oversigt over alle koncernens dattervirksomheder fremgår af virksomhedsoversigten på side 4.

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.

Note 10 - Prioritetsgæld**2023**

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings- periode	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	4,2%	DKK	3 mdr	5.057
Variabelt, rentetilpasning	1,0%	DKK	5-10 år	192.144
Fastforrentet	1,0%	DKK	>10 år	508.193
				705.394

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	695.942	388	696.330
Kortfristede forpligtelser	9.004	60	9.064
	704.946	448	705.394

2022

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings- periode	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	2,6%	DKK	3 mdr	5.047
Variabelt, rentetilpasning	1,0%	DKK	5-10 år	189.736
Fastforrentet	1,0%	DKK	>10 år	484.061
				678.844

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	669.820	447	670.267
Kortfristede forpligtelser	8.517	60	8.577
	678.337	507	678.844

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 864.311 (2022: t.kr. 872.889), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og nominal restgæld på t.kr. -158.917 (2022: t.kr. -194.044). Effekt af ændring i egen kreditrisiko på dagsværdimålingen af prioritetsgælden vurderes uvæsentlig.

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

Note 11 - Hensættelse til udskudt skat

t.kr.	2023	2022
Udskudt skat primo	214.218	175.290
Korrektion til tidligere år	-52	-31
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-21.134	38.820
Sambeskætningsbidrag	158	139
Udskudt skat ultimo	193.190	214.218
<i>Udskudt skat vedrører:</i>		
Materielle aktiver	171.241	181.309
Kortfristede aktiver	0	0
Fremførbare underskud	-6.738	-4.807
Hensatte forpligtelser	107	0
Øvrige forpligtelser	28.580	37.716
	193.190	214.218

Note 12 - Bankgæld**2023**

Lånetype	Udløb	Valuta	Rente- bindings- periode	Rente p.a.	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2024	DKK	<1 mdr.	5,3%	166.634
					166.634
Bankgæld indregnes således i balancen:					
Langfristede forpligtelser					0
Kortfristede forpligtelser					166.634
					166.634

2022

Lånetype	Udløb	Valuta	Rente- bindings- periode	Rente p.a.	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2023	DKK	<1 mdr.	2,9%	129.507
					129.507
Bankgæld indregnes således i balancen:					
Langfristede forpligtelser					0
Kortfristede forpligtelser					129.507
					129.507

Regnskabsmæssig værdi svarer i al væsentlighed til dagsværdi, da der er tale om variabelt forrentede lån.

Note 13 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

M. Goldschmidt Ejendomme A/S har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabernes realkreditgæld på t.kr. 2.237.314 (2022: t.kr. 2.382.429). M. Goldschmidt Ejendomme A/S har givet pant på t.kr. 81.023 (2022: t.kr. 134.823) i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 378.500 (2022: t.kr. 1.602.896) til sikkerhed for bankgæld i selskabet samt i et moderselskab.

M. Goldschmidt Ejendomme A/S kautionerer for kreditfaciliteter i tilknyttede virksomheder med maksimum på t.kr. 306.700 (2022: t.kr. 476.667).

Domicilejendomme og investeringsejendomme med en samlet bogført værdi på t.kr. 1.633.832 (2022: t.kr. 1.670.740) 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 administrationselskab 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	1.630.559	1.630.559
Prioritetsgæld	0	-704.946	0	-704.946
I alt 31.12.2023	0	-704.946	1.630.559	925.613
Investeringsejendomme	0	0	1.667.312	1.667.312
Prioritetsgæld	0	-678.337	0	-678.337
I alt 31.12.2022	0	-678.337	1.667.312	988.975

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

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 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 2023 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.

Tilgodehavender fra udlejning

Forventede tab på tilgodehavender fra udlejning baseres på individuelle vurderinger af de enkelte tilgodehavender. Pr. 31. december 2023 udgør de samlede bruttotilgodehavender fra udlejning t.kr. 637 (31. december 2022: t.kr. 416), hvoraf de forventede tab udgør t.kr. 98 (31. december 2022: t.kr. 95). 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.

Note 15 - Finansielle risici (fortsat)

Pr. 31. december 2023 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	57.929	0	57.929
Tilgodehavender	2.793	0	2.793
	60.722	0	60.722

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 rentebærende 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. 666 (2022: t.kr. 667).
- Kursværdien af prioritetsgæld vil blive reduceret med t.kr. 23.966 (2022: t.kr. 24.683).
- Samlet set vil resultateffekten, alt andet lige, være positiv med t.kr. 23.300 før skat (2022: t.kr. 24.016). Resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positivt med t.kr. 18.174 (2022: t.kr. 18.733).

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.

Note 15 - Finansielle risici (fortsat)

t.kr.	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Regnskabs- mæssig værdi
2023					
Prioritetsgæld	23.500	134.932	955.067	1.113.499	705.394
Bankgæld	175.382	0	0	175.382	166.634
Gæld til tilknyttede virksomheder	144.077	0	0	144.077	138.536
Leverandørgæld	10.234	0	0	10.234	10.234
Andre gældsforpligtelser	1.896	0	968	2.864	2.864
Lejedesposita og forudbetalt leje	0	16.580	0	16.580	16.580
	355.089	151.512	956.035	1.462.636	1.040.242
2022					
Prioritetsgæld	23.064	126.447	1.004.618	1.154.129	678.844
Bankgæld	133.263	0	0	133.263	129.507
Gæld til tilknyttede virksomheder	111.784	0	0	111.784	108.528
Leverandørgæld	1.482	0	0	1.482	1.482
Andre gældsforpligtelser	2.863	0	935	3.798	3.798
Lejedesposita og forudbetalt leje	6.269	13.694	0	19.963	19.963
	278.725	140.141	1.005.553	1.424.419	942.122

Selskabets bankgæld består i det væsentligste af løbende kreditter der genforhandles årligt. Forfaldstidspunkter for bankgæld i ovenstående tabel udtrykker således sådanne genforhandlingstidspunkter. Omfattet bankgæld forventes forlænget ved forfald.

Kategorier af finansielle instrumenter

t.kr.	2023	2022
Tilgodehavender	3.332	6.605
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	57.929	53.224
Likvider	33.506	238
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	94.767	60.067
Prioritetsgæld	448	507
Bankgæld	166.634	129.507
Gæld til tilknyttede virksomheder	138.536	108.528
Lejedesposita og forudbetalt leje	16.580	19.963
Leverandørgæld	10.234	1.482
Andre gældsforpligtelser	2.864	3.798
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	335.296	263.785
Prioritetsgæld	704.946	678.337
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi	704.946	678.337

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.	2023	2022
Transaktioner med M. Goldschmidt Holding A/S		
Koncernmellemværende ultimo, tilgodehavende	0	5.298
Koncernmellemværende ultimo, forpligtelse	24.062	0
Koncernmellemværende, renteomkostninger	44	1.463
Garantiprovisioner	2.035	1.879
Administrations- og ledelseshonorar (omkostning)	5.961	3.105
Lejeindtægter	4.918	4.660
Transaktioner med dattervirksomheder		
Koncernmellemværende ultimo, tilgodehavende	57.926	47.926
Koncernmellemværende ultimo, forpligtelse	114.471	108.528
Koncernmellemværende, renteindtægter	2.292	1.212
Koncernmellemværende, renteomkostninger	3.052	1.243
Vagtomkostninger	855	961
Administrations- og ledelseshonorar (indtægt)	2.171	963
Viceværthonorar (indtægt)	532	488
Lejeindtægter	0	259
Andre nærtstående parter		
Viceværthonorar	158	131
Administrationshonorar	164	151
Lejeindtægter	427	0
Ydelser leveret til hovedaktionær	4.845	0

Note 17 - Ændring i nettoarbejdskapital

t.kr.	2023	2022
Ændringer i tilgodehavender fra salg og lejere	-247	1.653
Ændringer i øvrige tilgodehavender	3.520	-3.649
Ændringer i lejede deposita, forudbetalt leje og deposita	-3.189	116
Ændringer i periodeafgrænsningsposter	-168	-209
Ændringer i leverandørgæld	8.752	-380
Ændringer i andre gældsforpligtelser	-935	-1.994
	7.733	-4.463

Note 18 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:

t.kr.	Prioritetsgæld	Bankgæld	Gæld til tilknyttede selskaber
Nettogæld primo 2022	852.303	112.068	49.979
Pengestrømme	-5.414	17.439	4.425
Ændringer i dagsværdi	-168.044	0	0
Øvrige bevægelser	0	0	900
Nettogæld ultimo 2022	678.845	129.507	55.304
Pengestrømme	-8.577	37.127	21.703
Ændringer i dagsværdi	35.127	0	0
Øvrige bevægelser	0	0	3.600
Nettogæld ultimo 2023	705.395	166.634	80.607