

# Årsrapport 2024

**M. Goldschmidt Ejendomme A/S**



# Indhold

3	Selskabsoplysninger
4	Koncernoversigt
5	Hoved- og nøgletal
7	Regnskabsåret i hovedtræk
8	Koncernens aktiviteter
12	Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
12	Forventninger til 2025
13	Risikofaktorer
15	Begivenheder efter balancedagen
16	Redegørelse for samfundsansvar
22	Måltal og politik for kønsmæssig sammensætning af ledelsen
23	Dataetik
24	Ledelsespåtegning
27	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
30	Koncernregnskab
31	Koncernens resultat- og totalindkomstopgørelse
32	Koncernens balance
34	Koncernens egenkapitalopgørelse
35	Koncernens pengestrømsopgørelse
36	Noteoversigt
60	Moderselskabsregnskab
61	Moderselskabets resultat- og totalindkomstopgørelse
62	Moderselskabets balance
64	Moderselskabets egenkapitalopgørelse
65	Moderselskabets pengestrømsopgørelse
66	Noteoversigt

# Selskabsoplysninger

## Selskab

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

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

## Bestyrelse

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

## Direktion

Søren Bjørn Hansen, administrerende direktør  
Christian Bertelsen, viceadministrerende direktør

## Revision

PricewaterhouseCoopers,  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
10. marts 2025

## Dirigent

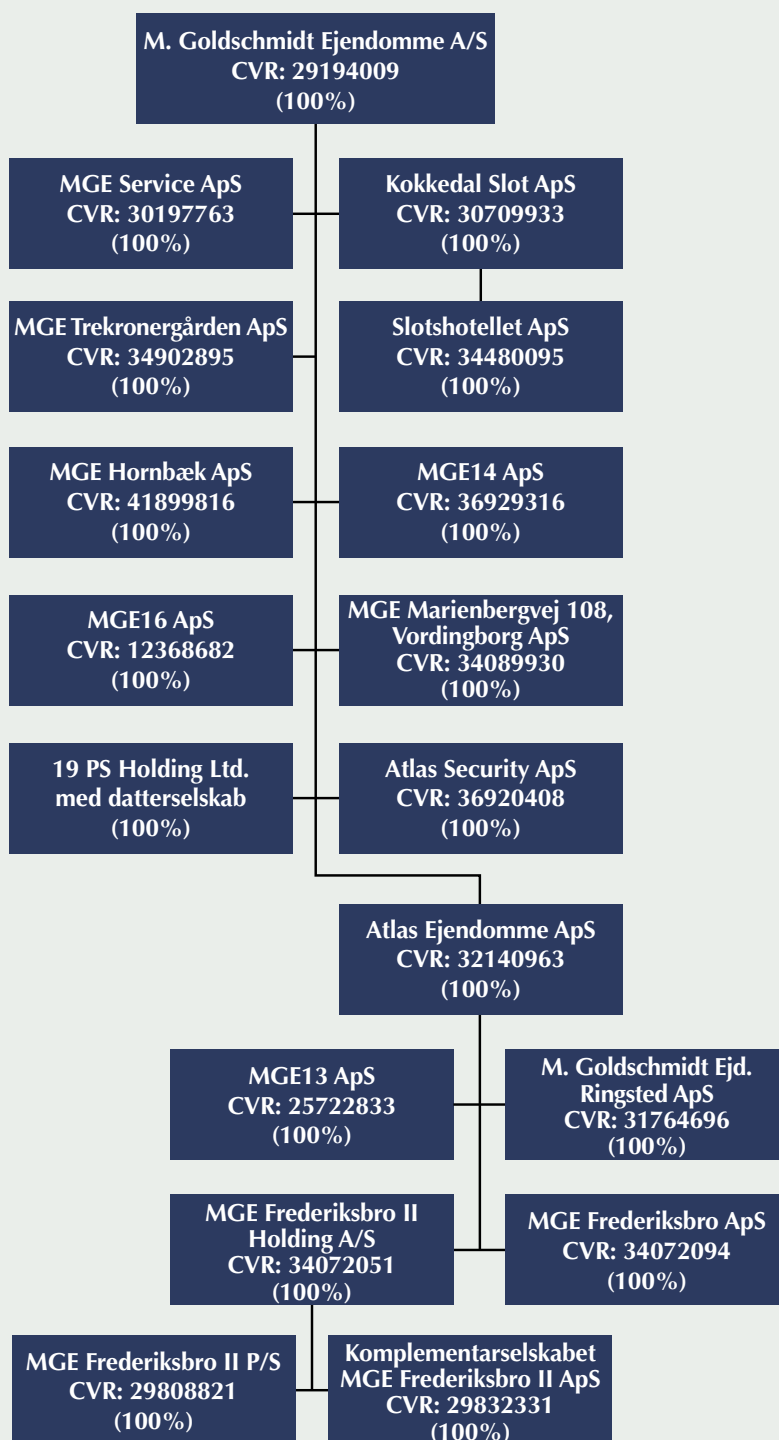
---

Claus Vange Mynster



# Koncernoversigt

Pr. 31. december 2024



# Hoved- og nøgletal

## 5 års hovedtal

### Resultatopgørelse

t.kr.	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsætning	229.782	227.223	202.837	160.026	130.023
Bruttoresultat	168.525	173.302	155.787	120.535	98.975
Resultat af primær drift (EBIT)	105.839	119.144	105.285	73.357	60.342
Andre finansielle poster	-99.907	-81.843	-61.670	-48.130	-33.220
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	207.595	17.289	19.036	212.926	181.557
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-91.104	-120.471	563.605	125.114	-60.433
Resultat før skat	122.423	-65.881	626.256	363.267	148.246
Årets resultat	95.322	-51.670	487.908	283.237	111.265

### Balance

Investeringsejendomme	6.579.098	6.153.345	5.808.287	5.451.421	4.431.986
Tilgang, materielle anlægsaktiver	223.002	327.774	338.197	435.235	622.678
Aktiver i alt	6.750.500	6.295.972	5.962.611	5.702.685	4.702.265
Egenkapital i alt	2.296.329	2.201.007	2.247.153	1.884.245	1.321.836
Gældsforpligtelser i alt	4.454.171	4.094.965	3.715.458	3.818.440	3.380.429

### Pengestrømme

Pengestrømme fra primær drift	84.087	126.605	85.905	99.142	4.990
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-37.472	21.472	9.172	31.565	-60.334
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-197.112	-308.194	-325.480	-411.305	-276.162
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	330.322	320.871	290.707	404.409	339.082

### 5 års nøgletal

Bruttoresultat i % af nettoomsætning	73,3	76,3	76,8	75,3	76,1
Tomgang ekskl. udviklingslejemål i % af bruttoleje	3,3	3,8	0,8	0,6	4,0
Resultat af primær drift (EBIT) i % af nettoomsætning	46,1	52,4	51,9	45,8	46,4
Egenkapitalens forrentning (%)	4,2	-2,3	23,6	17,7	8,6
Soliditetsgrad (%)	34,0	35,0	37,7	33,0	28,1
Indre værdi pr. aktie (kr.)	20.876	20.009	20.429	17.130	12.017

Definitioner på de beregnede nøgletal fremgår af Note 1 - Anvendt regnskabspraksis.

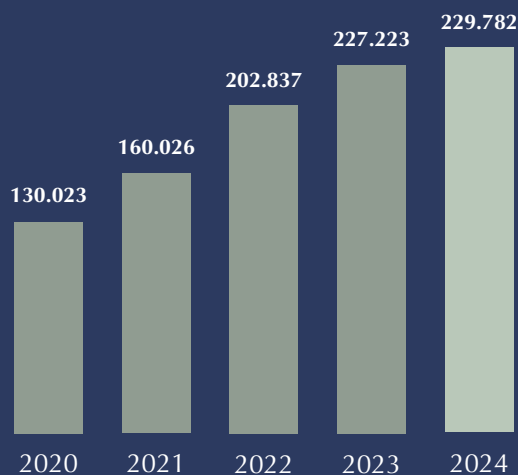
Note: M. Goldschmidt Ejendomme A/S koncernen har henholdsvis den 30. marts 2023 og 18. december 2023 modtaget et koncerninternt kapitaltilskud bestående af mindre kapitalandele i Slotshotellet ApS og i MGE Service ApS. Ved virksomhedssammenlægningen blev der anvendt bogført værdi-metoden, hvilket indebærer, at sammenlægningen blev foretaget uden tilpasning af sammenligningstal. Følgelig er hoved- og nøgletal for 2020-2022 i ovenstående tabel ikke tilpasset.

## Årets resultat

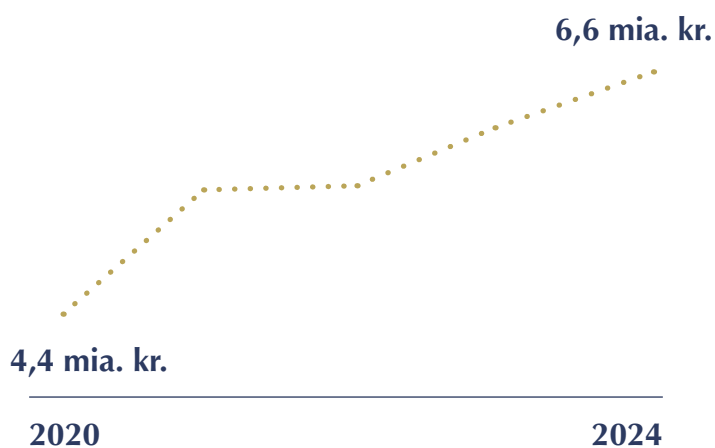
**95**  
millioner kr.

## Nettoomsætning

Tal i t.kr



## Investeringsejendomme



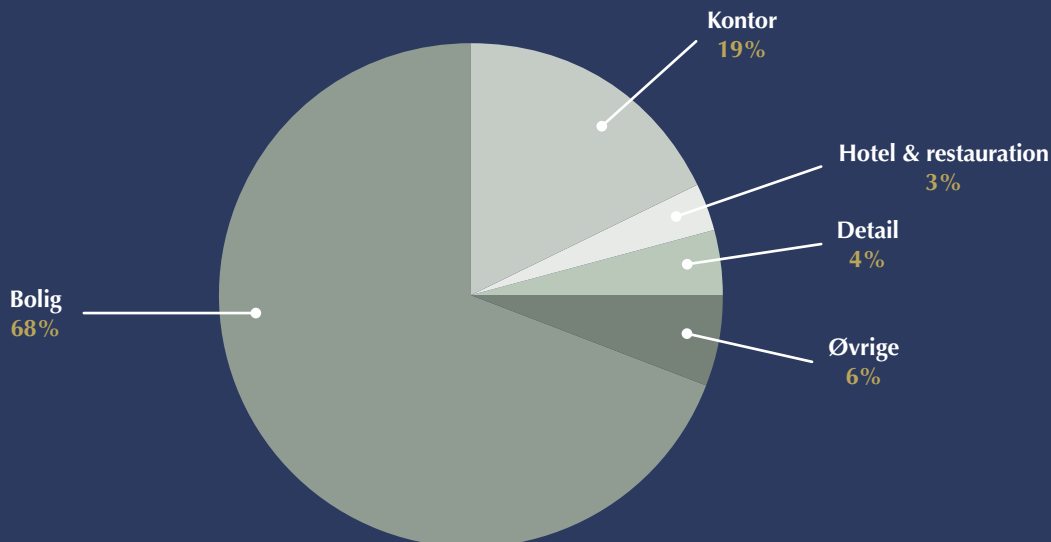
## Tomgang ultimo 2024

Ekskl. udviklingslejemål i % af bruttoleje

**3,3%**

## Fordeling af lejemål

Ultimo 2024





Park Lane Copenhagen, Hellerup

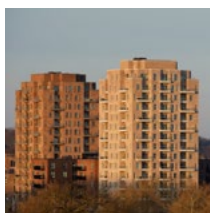
## Regnskabsåret i hovedtræk

- Nettoomsætningen steg 1% til 230 mio. kr.
- EBIT udgør 106 mio. kr. I 2023 var EBIT positivt påvirket af en engangsindtægt på 16 mio. kr. i forbindelse med fraflytning af en lejer, og korrigeret herfor er EBIT steget 3 mio. kr. i 2024.
- Koncernen færdiggjorde 203 lejligheder på Frederiksbro i Hillerød og 12 lejligheder i Hornbæk Skovpark, hvorved boligsegmentet rundede mere end 1.200 boliglejemål, og ejendomsporteføljen voksede til 6,6 mia. kr.
- Koncernen har væsentligt nedbragt tomgang inkl. lejemål under udvikling i porteføljen. Særligt genudlejningerne og ombygningerne på Den Gyldne Trekant har bidraget til at reducere tomgangen fra 13,8% ultimo 2023 til 7,8% ultimo 2024. I januar 2025 blev 2024's største udviklingsprojekt, hotellet Park Lane Copenhagen på Strandvejen i Hellerup, overdraget til operatøren, og tomgangen vil derved nedbringes yderligere.
- Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme udgør 208 mio. kr. mod 17 mio. kr. sidste år.
- Værdiansættelsen af investeringsejendomme udgør i gennemsnit 37.851 kr./kvm mod 35.507 kr./kvm i 2023 med en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 3,96% mod 3,95% i 2023.
- Dagsværdiregulering af gæld udgør -91 mio. kr. mod -120 mio. kr. sidste år.
- Resultatet før skat steg til 122 mio. kr. mod -66 mio. kr. i 2023.
- Arbejdet med og implementeringen af ESG-strategien fortsatte i 2024, ligesom forberedelserne til den kommende bæredygtighedsrapportering er påbegyndt.
- Balancesummen udgør 6,8 mia. kr., og egenkapitalen udgør 2,3 mia. kr. med en soliditet på 34,0%.

# Koncernens aktiviteter

## M. Goldschmidt Ejendomme

Portefølje pr. 31. december 2024



### 1. Frederiksbro

- 740 boliglejemål
- 6 erhvervslejemål
- Værdi ejd. t.kr.: 2.419.982
- Kr./kvm: 37.802



### 2. Klosterparken

- 312 boliglejemål
- Værdi ejd. t.kr.: 656.213
- Kr./kvm: 24.117



### 3. Hornbæk

- 56 boliglejemål
- Værdi ejd. t.kr.: 161.755
- Kr./kvm: 26.648



### 4. Den Gyldne Trekant

- 62 boliglejemål
- 102 erhvervslejemål
- Værdi ejd. t.kr.: 1.888.448
- Kr./kvm: 48.021



### 5. Strandvejen

- 60 boliglejemål
- 28 erhvervslejemål
- Værdi ejd. t.kr.: 936.787
- Kr./kvm: 48.663



### 6. MGE øvrig

- 1 boliglejemål
- 12 erhvervslejemål
- Værdi ejd. t.kr.: 216.761
- Kr./kvm: 14.887





Frederiksbro, Hillerød

M. Goldschmidt Ejendomme A/S er datterkoncern i M. Goldschmidt Holding A/S, en dansk, familieejet koncern grundlagt i 1979 af Mikael Goldschmidt. Kerneforretningen er udvikling, ejerskab og aktiv forvaltning af ejendomme.

M. Goldschmidt Ejendomme udvikler og investerer i attraktive, velbeliggende bolig- og erhvervsejendomme med fokus på langsigtet værdiskabelse. Under mottoet "Styrken, viljen og evnen til at gøre en forskel" foretager ejendoms-koncernen langsigtede investeringer i København og på Sjælland med kvalitet og ordentlighed som omdrejningspunkt.

Alle væsentlige funktioner varetages af egne fagfolk med solid erfaring og højt kompetenceniveau. Strukturen, der bl.a. omfatter egen udlejnings-, drifts-, bygge- og administrationsafdeling, sikrer en professionel, effektiv og nærværende service til beboere og virksomheder i koncernens ejendomme. Denne forretningsmodel har gennem 45 år vist sig robust og har bidraget væsentligt til den stabile udvikling gennem høj- såvel som lavkonjunkturer.

M. Goldschmidt Ejendommens samlede ejendomsportefølje udgør pr. 31. december 2024 mere end 163.000 kvm, fordelt på 115.000 kvm boligejemål og 48.000 kvm erhvervslejemål. Herudover råder ejendoms-koncernen over 62.300 kvm byggeretter.

### **Frederiksbro, Hillerød**

I Hillerød udvikler og opfører M. Goldschmidt Ejendomme den nye, visionære bydel Frederiksbro på en central beliggenhed ved det fredede område Bøllemosen. Frederiksbro er skabt ud fra en grundtanke om "livets cyklus" og tilbyder en bred variation af boliger i størrelsen 37-208 kvm, som kan rumme alle livets faser. Boligerne er opført med fokus

på kvalitet, komfort og funktionalitet, og der er lagt vægt på energieffektive løsninger såsom solcelleanlæg, grønne tage og ladestandere.

Gennem bydelen løber Frederiksbro Parken, et grønt, rekreativt område med en 300 meter sø formet som en svane i flugt. Parkområdet er anlagt med fokus på at fremme biodiversitet gennem bl.a. varieret beplantning og biologisk rensning af overfladevand, før det ledes ud i Svanesøen. Foruden naturskønne omgivelser byder Frederiksbro Parken også på faciliteter som udendørs fitnessområde, specialdesignet legeplads, multibane og en privat badepavillon.

Det første spadestik til Frederiksbro blev taget i 2019, og siden da er bydelen etapevist vokset støt. I 2024 fortsatte udbygningen med færdiggørelsen af den sidste ejendom i byggeriets tredje etape, Melbærgården, som stod klar til indflytning den 1. december 2024. Udlejningen af ejendommens 203 lejligheder blev endnu en succes, og mere end 90% var udlejet ved indflytning.

Med ibrugtagningen af Melbærgården har Frederiksbro 740 boligenheder og 64.000 færdigopførte kvm. Dermed er projektets område A, som ligger øst for Frederiksbro Parken, afsluttet. Projektets resterende 56.500 kvm byggeretter på område B, vest for Frederiksbro Parken, påbegyndes primo 2025, når opførelsen af endnu en boligejendom med 95 nye lejligheder igangsættes. Ejendommen opføres på grundens sydvestlige areal og forventes afleveret i første kvartal 2027, alt imens udviklingen af de øvrige kommende byggefeltter pågår.

Når Frederiksbro er færdigopført, vil bydelen bestå af 120.500 kvm fordelt på 1.300 lejligheder med plads til beboere i alle aldre.



Klosterparken, Ringsted

### **Klosterparken, Ringsted**

Klosterparken i Ringsted er en stor boligudlejningsejendom med 312 lejligheder på 69-125 kvm og et samlet areal på 27.000 kvm. Ejendommen er opført som en hesteskoformet randbebyggelse, der omslutter et grønt parkanlæg med legepladser, swimmingpool og sportsfaciliteter, hvilket gør den særligt attraktiv for børnefamilier.

M. Goldschmidt Ejendomme ejer yderligere jord og byggeretter i tilknytning til Klosterparken.

### **Hornbæk Skovpark, Hornbæk**

I 2020 købte M. Goldschmidt Ejendomme syv nyopførte 2-etagers rækkehuse i det nyetablerede boligområde Hornbæk Skovpark og har efterfølgende købt yderligere et rækkehus og tre lejligheder.

Med de syv 2-etagers rækkehuse fulgte også byggeretten til yderligere 45 boligenheder, og koncernen har efterfølgende opført 33 rækkehuse, som stod færdige ved udgangen af 2023, samt 12 lejligheder der var indflytningsklar i slutningen af 2024.

I alt råder koncernen over 6.048 kvm i Hornbæk Skovpark fordelt på 56 boligenheder i størrelsen 88-140 kvm. Boligerne er harmonisk fordelt i naturskønne omgivelser centreret omkring et grønt område for lokal afledning af regnvand (LAR), der tager særligt hensyn til biodiversitet, fællesaktiviteter og leg. Udlejningen i området har været en stor succes, og der er ved udgangen af 2024 ingen tomgang.

### **Den Gyldne Trekant, København**

Den Gyldne Trekant udgør en central del af ejendomsporteføljen og omfatter mere end 40.000 attraktive kvm

i området mellem Kastellet og Nyboder på Grønningen, Store Kongensgade, Poul Ankers Gade og Jens Kofods Gade. Ejendommene er blevet omfattende renoveret med respekt for den oprindelige arkitektur og tidsperiode, og fremstår som nogle af Københavns smukkeste ejendomme.

Efter Netcompanys fraflytning i 2023 er omtrent 11.000 kvm fordelt på over 25 erhvervslejemål blevet gennemgribende moderniseret med fokus på æstetik, kvalitet og funktionalitet. Disse er genudlejet til markedsleje til attraktive virksomheder med høj bonitet, hvilket understøtter en stabil og pålidelig drift med væsentlig mindre risiko for tomgang.

### **Strandvejen, Hellerup**

På særdeles attraktive beliggenheder på Strandvejen ejer koncernen otte klassiske og smukke ejendomme, der tilsammen omfatter 17.500 kvm. Ejendommene bliver løbende vedligeholdt, ligesom bolig- og erhvervslejemål moderniseres i forbindelse med genudlejning.

På Strandvejen 203 er det tidligere 3-stjernede hotel Hellerup Parkhotel blevet gennemgribende renoveret til et eksklusivt boutiquehotel, Park Lane Copenhagen, hvor kvalitet, komfort og æstetik går op i en højere enhed.

### **Øvrige ejendomme**

Udover de benævnte porteføljer ejer M. Goldschmidt Ejendomme yderligere 14.700 kvm fordelt på Sjælland, herunder det historiske Kokkedal Slot i Hørsholm. Slottet, der er kendt for sin unikke karakter og naturskønne omgivelser, gennemgår i øjeblikket en omfattende tag- og facaderenovering, som blev igangsat i slutningen af 2024.



# Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2024 var fortsat 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 lav transaktionsvolumen prægede året.

M. Goldschmidt Ejendomme mærkede også disse eksterne kræfter om end i mindre omfang. Koncernen har boligudlejning som sit primære forretningsområde og udviklede sig positivt med stor efterspørgsel på de mange, gode boliger. Koncernen opnåede rekordhøje lejeindtægter, og ombygningerne til nye erhvervs-kunder på Grønningen og hotellet på Strandvejen 203 blev stort set færdiggjort i 2024. I årets sidste kvartal færdiggjorde koncernen de sidste 12 lejligheder i projektet Hornbæk Skovpark og ejendommen Melbærgården med 203 boliglejemål på Frederiksbro i Hillerød.

Som forventet steg lejeindtægterne svagt i 2024 til en samlet nettoomsætning på 230 mio. kr. mod 227 mio. kr. i 2023. Stigningen skyldes hovedsageligt færdiggørelsen af 33 rækkehuse i Hornbæk Skovpark ved udgangen af 2023 samt generelt øgede lejeindtægter. Det var ved årets start forventet, at ombygningen på Strandvejen 203 ville være afsluttet medio 2024, hvorved tomgangen på hovedlejemålet i ejendommen kunne afsluttes, og operatøren kunne starte drift og betaling af husleje. Desværre blev

ombygningen forsinket, hvilket medførte, at operatøren først overtog lejemålet i januar 2025. Forsinkelsen samt stigende driftsomkostninger er hovedårsagerne til, at driftsindtjeningen og resultat af primær drift (EBIT) i 2024 ikke lever helt op til de forventninger, der var beskrevet i koncernens årsrapport for 2023.

Den positive udvikling i ejendommens indtjening, færdiggørelsen af væsentlige ombygninger og et stort set uændret afkastkrav har i 2024 medført en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 208 mio. kr. mod 17 mio. kr. i 2023.

De faldende markedsrenter i 3. og 4. kvartal 2024 medførte ikke-kontante, negative dagsværdireguleringer af realkreditgæld på -91 mio. kr. mod negative reguleringer på 120 mio. kr. i 2023.

I 2024 udgør koncernens resultat efter skat 95 mio. kr. mod -52 mio. kr. i 2023.

Pr. 31. december 2024 udgør koncernens samlede aktiver 6.751 mio. kr. (2023: 6.296 mio. kr.), og egenkapitalen udgør 2.296 mio. kr. (2023: 2.201 mio. kr.), hvorved egenkapitalens andel af balancen udgør 34,0% (2023: 35,0%).

## Forventninger til 2025

I 2025 forventer M. Goldschmidt Ejendomme-koncernen en stigning i lejeindtægterne på 15-20%.

Resultat af primær drift (EBIT) forventes at stige med 40-50% i forhold til 2024.



Køkkedal Slot, Hørsholm

# Risikofaktorer

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

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

Vedrørende koncernens finansielle risici henvises til koncernregnskabs note 18.

## Driftsmæssige forhold

### Lejeindtægter

Lejen for boliglejemål er et reguleret område, hvor lejen for nye lejemål reguleres årligt i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset. For ældre boliglejemål reguleres lejen i takt 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.

I perioder med overudbud af henholdsvis lejeboliger og/eller erhvervslejemål kan lejen risikere at skulle reguleres i nedadgående retning. Koncernen vurderer løbende lejeniveauerne for de enkelte bolig- og erhvervslejemål for at sikre, at lejens størrelse er markedskonform.

### Tomgang

Tomgang opstår, når et lejemål ikke er udlejet og dermed ikke oppebærer lejeindtægt, hvilket påvirker koncernens resultat negativt. Ved udgangen af 2024 udgjorde den samlede tomgang inkl. lejemål under udvikling 7,8% (13,8% i 2023). Heraf var 4,5% (10,0% i 2023) grundet ombygning/udvikling, mens 3,3% (3,8% i 2023) var reelt ledige lejemål. Tomgangen er således reduceret væsentligt i løbet af 2024, primært som følge af genudlejninger på Den Gyldne Trekant. Ved udgangen af 2024 var hotellet Park Lane Copenhagen den væsentligste ejendom under udvikling/ombygning, og operatøren overtog lejemålet primo januar 2025. Tomgang i forbindelse med ombygning eller udvikling opstår typisk, når en lejekontrakt er underskrevet, og lejemålet gennemgår en tilpasning, før kunden kan overtage det.

Koncernens tomgang på boliglejemål er minimal, og risikoen for boligtomgang vurderes som meget lav baseret på porteføljens attraktive beliggenhed og standard samt det høje serviceniveau. Tomgangen på boliglejemål ekskl. lejemål under udvikling udgjorde ved udgangen af 2024 0,3% mod 0,7% i 2023.

Risikoen for tomgang på erhvervslejemål afhænger primært af beliggenhed, lejers uopsigelighed og bonitet. Ejendomsporteføljens gode beliggenheder medfører, at risikoen for erhvervstomgang vurderes som relativt lav. For yderligere at imødegå denne risiko indgår koncernen i tæt dialog med nuværende og kommende erhvervskunder for at kunne tilbyde tidssvarende lokaler, der i videst mulige omfang tilpasses og ombygges efter deres ønsker. Ved udgangen af 2024 var tomgangen på erhvervslejemål 20,4% mod 35,8% i 2023. Heraf var 12,1% (26,5% i 2023) lejemål under ombygning, mens 8,3% (9,3% i 2023) var reelt ledige lejemål.

Nettoomsætningen fra boliglejemål udgjorde i 2024 68% af de samlede lejeindtægter (63% i 2023), mens erhvervslejemål stod for 32% (37% i 2023). De ti største lejekontrakter indgik pr. 31. december 2024 udgjorde 10% (8% i 2023) af de samlede lejeindtægter, og ledelsen vurderer, at forretningen har en høj risikospredning.

### Markedsafkast på investeringsejendomme

Udviklingen i dagsværdien af porteføljens ejendomme har både væsentlig regnskabsmæssig betydning og påvirker koncernens muligheder for at foretage låneomlægning og optage tillægsbelåning. En af de mest afgørende faktorer ved opgørelsen af markedsværdien for en investerings-ejendom er den underliggende diskonterings-sats, der anvendes i værdifastsættelsesmodellen. Selv en mindre nominal ændring i diskonterings-satsen vil medføre markante udslag i dagsværdien. Fastlæggelsen af den enkelte ejendoms diskonterings-sats sker på baggrund af en grundig vurdering af de aktuelle markedsf forhold, beliggenhed og ejendomsspecifikke forhold. Vurderingen sammenholdes i videst muligt omfang med relevante eksterne ejendomsmarkedsdata samt sammenlignelige, realiserede ejendomshandler. Derudover indhenter koncernen vurdering af ejendommenes markedsværdi fra en velrenommeret valuar.

Det vægtede afkastkrav for koncernens investeringsejendomme var i 2024 3,96% (3,95% i 2023). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil medføre, at dagsværdien af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 ville udgøre 5.982 mio. kr. (5.161 mio. kr. i 2023) og medføre en negativ resultatpåvirkning på 294 mio. kr. (255 mio. kr. i 2023).

### Rente- og kursrisiko

Udviklingen på rentemarkedet har betydelig indflydelse på driftsresultatet, og rentestigninger vil som udgangspunkt have negativ påvirkning på resultatet før skat ekskl. værdireguleringer. Koncernen har både fast og variabelt

forrentede lån, hvor realkreditgæld udgør en høj andel af de fastforrentede lån, mens bankgælden typisk er variabelt forrentet.

Ved fastforrentede lån opstår en kursrisiko som, afhængig af den beløbsmæssige størrelse af de fastsatte renteaftaler og ikke mindst løbetiden, kan udgøre en betydelig risiko. Et faldende renteniveau vil dermed påvirke dagsværdien af fastforrentet realkreditgæld negativt og medføre et urealiseret kurstab.

Rente- og kursrisikoen vil således agere modsatrettet, hvor afdækning af renterisiko ved optagelse af længerevarende fastforrentet realkreditgæld vil få kursrisikoen til at stige.

Koncernen har i 2024 vedtaget en opdateret lånepolitik, der fastslår, at finansieringen af ejendomsporteføljen så vidt muligt skal ske gennem realkreditlån.

I de seneste år har totalindkomsten været stærkt påvirket af dagsværdireguleringen på de fastforrentede prioritetslån. Den relativt høje andel af fastforrentede lån sikrer dog, at det løbende likviditetstræk er forudsigeligt mange år frem, hvormed renterisikoen minimeres. Der er desuden opnået en hensigtsmæssig spredning af prioritetslånenes udløb over de næste 30 år.

Stigende renter på lånemarkedet vil påvirke rentabiliteten af nybyggeri og finansiering negativt. Byggerier der allerede er kontraheret af koncernen forventes ikke væsentligt påvirket af stigende renter.

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

- På den variable del af gælden og likvide beholdninger vil renteudgiften (netto) blive forøget med 2,3 mio. kr. før skat (2023: 2,6 mio. kr.).
- Kursværdien af prioritetsgæld vil blive reduceret med 95,5 mio. kr. (2023: 95,6 mio. kr.).
- Resultateffekten vil alt andet lige være positiv med 93,2 mio. kr. før skat (2023: 93,0 mio. kr.), og resultat efter skat og egenkapitalen vil blive påvirket positivt med 72,7 mio. kr. (2023: 72,5 mio. kr.).

### Stigende byggeomkostninger

Stigende byggeomkostninger er ligeledes en risiko i relation til forretningens fremtidige planer for byggeri og udvikling. For ikke-kontraherede byggefelter er det forhåbningen, at byggeomkostninger samt 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

M. Goldschmidt Ejendomme er i høj grad påvirket af ændringer i lovgivningen og øvrige regulatoriske ændringer, der begrænser banker og kreditinstitutters udlånsmuligheder til ejendomssektoren. Særligt stramninger inden for udlån til opførelse af nye ejendomme påvirker

videreudviklingen af Frederiksbro og Klosterparken. Lov- og øvrige regulatoriske ændringer inden for f.eks. den finansielle branche kan ligeledes påvirke forretningens indtjening, som set i 2024, hvor bank og realkreditmarginaler til ejendomsudlån blev forøget efter anbefalinger fra Det Systematiske Risikoråd. Dertil skaber de nye offentlige ejendomsvurderinger og -beskatninger usikkerhed ved budgetlægning og den fremtidige drift af ejendomsporteføljen.

Koncernen vurderes kun i begrænset omfang påvirket af aktuelle lovændringer.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder i 2025, som væsentligt påvirker vurderingen af årsrapporten for 2024.

# Redegørelse for samfundsansvar

Den lovpligtige redegørelse for M. Goldschmidt Ejendommens samfundsansvar, jf. ÅRL §99a, dækker regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2024 og er en integreret del af koncernens årsrapport for 2024. Redegørelsen belyser politikker, initiativer og resultater fra det kontinuerlige arbejde med samfundsansvar.

**E** Environmental    **S** Social    **G** Governance

<b>Vores ESG-vision:</b>	Vi bygger og driver ejendomme af højeste kvalitet, som kan benyttes i mange generationer. Vi træffer langsigtede beslutninger, passer på naturen og sætter rammerne for stærke fællesskaber til gavn for kunder og lokalsamfund.								
<b>Vores seks strategiske initiativer:</b>	<b>1</b>	<b>Sunde ejendomme i den højeste kvalitet med minimalt vedligehold</b>	<b>2</b>	<b>Energi- &amp; ressource-effektive løsninger til gavn for lejerne</b>	<b>3</b>	<b>Plads til mere natur og sundhed i trygge rammer</b>	<b>4</b>	<b>Stærke fællesskaber, trivsel og den bedste service</b>	
	Vi vil videreføre "bedre byggeskik" i det 21. århundrede ved altid at prioritere sunde, langtidsholdbare kvalitetsmaterialer. Vi vil understøtte sundheds- og trivselsrelaterede forhold for vores kunder ved brug af sunde materialer, der sikrer gode indeforhold.		Vi vil stille høje krav til energi- og ressource-effektive installationer, og arbejder med energi- og ressourceanvendelse på byggepladsen og i driften af vores ejendomme. Vi vil løbende teste nye innovative løsninger for at reducere omkostningerne for kunderne og understøtte dem i at leve mere miljørigtigt.		Vi vil udvikle attraktive fællesarealer med plads til natur, som skaber gode og trygge rammer for socialt samvær, og som understøtter motion og leg mhp. at fremme mental og fysisk sundhed og trivsel for vores kunder.		Vi vil arbejde med tæt brugerinddragelse for at forstå kundernes behov samt udvikle fysiske og digitale løsninger for at styrke kundeoplevelsen og understøtte fællesskab og trivsel. Alt sammen fordi vi sætter vores kunder først og ønsker at levere den bedste service.		
	<b>5</b> <b>Attraktive arbejdsforhold</b>								
	Vi stræber efter at være en arbejdsplads, hvor medarbejderne kan udvikle sig og trives i mange år. Vi varetager selv udlejning, drift, service og administration af vores ejendomme og skaber attraktive og sikre arbejdsforhold med plads til alle.								
	<b>6</b> <b>Ansvarlig forretningsdrift</b>								
	Vi sætter en dyd i at sikre grundighed og kvalitet i de ting, vi laver, og arbejder dedikeret med bæredygtighed på tværs af forretningen.								

## ESG-strategi

M. Goldschmidt Ejendomme arbejder målrettet med den ESG-strategi, der blev lanceret i 2023. Strategien definerer de væsentligste ESG-prioriteter og udpeger de seks strategiske initiativer, som vurderes at skabe størst værdi. Disse initiativer inddrager hele forretningen på tværs af direktion, ledelse og medarbejdere. ESG-visionen og dens seks strategiske initiativer er specificeret i figuren.

I 2024 blev ESG-strategien effektivt operationaliseret og påbegyndt implementeret på tværs af forretningens aktiviteter med særligt fokus på de miljømæssige (E) og sociale (S) aspekter af bæredygtighed. Den etablerede ESG-komite følger implementeringen af strategien for at sikre fremdrift og fokus på de definerede prioriteter. Følgende nøgleinitiativer for 2024 kan opsummeres.



### Miljømæssige aspekt af bæredygtighed

- Scope 1: Omstilling til el-køretøjer og udfasning af olieopvarmning*  
Forretningen har i 2024 fastlagt en reduktionsstrategi med udgangspunkt i koncernens scope 1-emissioner. Strategien indebærer, at 80% af forretningens køretøjer skal omstilles til elektricitet, og at brugen af olie til opvarmning af ejendomme skal være udfaset inden udgangen af 2028. Derudover er målet, inden 2028, at reducere forretningens CO<sub>2</sub>-aftryk med 50% i forhold til baseline-år 2023, hvor udledningen var på 111 ton CO<sub>2</sub>.
- Scope 2: Ejendomsporteføljens forbrug matches 100% med grøn strøm fra 2025*  
M. Goldschmidt Ejendomme har fremrykket reduktionsstrategien for elektricitetsforbrug under scope 2-emissionerne, hvor den oprindelige målsætning var at matche ejendomsporteføljens strømforbrug med 100% grøn strøm frem mod 2028. Gennem partnerskab med virksomheden The 0-Mission matches strømforbruget med grøn strøm fra en solcellepark i Vandel allerede fra 1. januar 2025.
- Biodiversitetsstrategi: Plads til mere natur og sundhed*  
Som supplement til reduktionsstrategierne har forretningen udviklet og implementeret sin første biodiversitetsstrategi. Målsætningen er at igangsætte et nyt biodiversitetsprojekt i henholdsvis 2024 og 2025, og det første biodiversitetsprojekt er allerede igangsat i Bornholmergården på Store Kongensgade i København. Projektet bygger på en baseline, der omfatter feltregistreringer af eksisterende naturforhold og analyse af lokale artsobservationer. På baggrund af disse data er der udarbejdet forslag til nye habitater og plantevalg tilpasset nærmiljøet. Renoveringen tilfører gården mellem 116 og 138 kvm ny beplantning, der fremmer biodiversiteten og samtidig skaber grønne og indbydende rammer. Strategien revideres i 2026, og resultaterne fra projekterne indgår i den årlige ESG-rapportering.

### Sociale aspekt af bæredygtighed

- Videreudvikling af kundeundersøgelse blandt beboere*  
Forretningen har optimeret og udvidet den årlige kundeundersøgelse blandt beboere. Forbedringerne inkluderer tilføjelsen af nye spørgsmål, der specifikt afdækker beboernes trivsel og tilfredshed. Ved at kombinere kvantitative og kvalitative data er der opnået et mere detaljeret indblik i beboernes daglige behov. Resultaterne fra kundeundersøgelsen 2024 bruges aktivt til at udvikle fællesskabsfremmende tiltag såsom forbedrede fællesområder, faciliteter og arrangementer, der styrker naborelationer og øger tilfredsheden blandt beboerne.
- Øget tilgængelighed med beboerappen "M. Goldschmidt Ejendomme"*  
Tryghed og sikkerhed er kerneværdier i relationen med kunder. For at fremme en tæt og tillidsfuld dialog anvendes beboerappen "M. Goldschmidt Ejendomme", der forkorter kommunikationsvejene og sikrer, at medarbejdere kan kontaktes både dag og aften, hvis behovet herfor opstår.
- Etablering af ekstern whistleblowerordning*  
Koncernen har etableret en ekstern whistleblowerordning, som er tilgængelig på [www.mgh.dk](http://www.mgh.dk). Denne supplerer den interne whistleblowerordning, som blev implementeret i 2023. Formålet med den nye eksterne ordning er at give eksterne interessenter mulighed for at rapportere bekymringer anonymt og uden frygt for repressalier. Whistleblowerordningen understøtter koncernens fokus på gennemsigtighed og etik og bidrager til at styrke det sociale ansvar. Der er hverken modtaget interne eller eksterne indberetninger i 2024.



Foruden ovenstående publicerede M. Goldschmidt Ejendomme sin første ESG-rapport i juni 2024. Rapporten afdækker ESG-data og -aktiviteter fra 2023 og fremhæver en række implementerede og igangsatte ESG-initiativer, herunder energioptimeringsprojekter og anvendelse af biogene byggematerialer, der alle understøtter koncernens bæredygtighedsstrategi.

I forbindelse med udarbejdelsen af denne rapport ved indgangen til marts 2025 er det fortsat usikkert, i hvilket omfang koncernen bliver omfattet af den kommende bæredygtighedsrapportering. For at imødekomme de kommende rapporteringskrav er der i 2024 igangsat en kortlægning af de væsentligste ESG-forhold, som forretningen påvirker og selv påvirkes af. Den første Double Materiality Assessment (DMA) afsluttes primo 2025 og fungerer som et fundament for at identificere og evaluere miljømæssige og sociale faktorer samt aspekter af ansvarlig forretningsdrift. Processen er afgørende for at udvikle effektiv rapportering om bæredygtighed.

## Donationer

I 2024 er M. Goldschmidt Ejendomme indtrådt som partner i den velgørende forening Real Care, hvis fokus er at skabe trygge rammer og sikre social retfærdighed for udsatte børn og unge. Organisationen består af virksomheder på tværs af ejendomsbranchen, der sammen arbejder for, at udsatte børn og unge får bedre muligheder for at realisere deres potentiale og skabe et velfungerende voksenliv.

## Forretningsmodel

Med betydelige investeringer i fast ejendom er samfundsansvar en integreret del af M. Goldschmidt Ejendomes værdier og virke. Koncernen lægger vægt på at behandle kunder, medarbejdere, lokalsamfund og andre interessenter med hensyn og respekt.

En uddybende beskrivelse af aktiviteter og forretningsmodel findes i afsnittet "Koncernens aktiviteter".

## Risici og politikker

M. Goldschmidt Ejendomme arbejder målrettet med at sikre overholdelse af gældende regulering inden for følgende fire nøgleområder: miljø og klima, sociale forhold og medarbejderforhold, menneskerettigheder samt anti-korruption og bestikkelse. Fokus på medarbejderforhold og sikkerhed prioriteres højt for både egne ansatte og medarbejdere hos samarbejdspartnere og leverandører. Ansvar for miljø og klima er centralt for alle koncernens aktiviteter, og der praktiseres nultolerance over for korruption og bestikkelse.

Koncernens direktion vurderer og håndterer løbende risici i relation til samfundsansvar med afsæt i fastlagte politikker. Vurderingen foretages efter samme principper, som anvendes til vurdering og kvantificering af finansielle risici. Indsats og resultater på området evalueres årligt og indgår i redegørelsen for samfundsansvar.

Forretnings- område	Eksisterende ejendomme	Ejendomme under opførelse
Risikoområde		
<b>Miljø- og klimaforhold</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimabelastning ved materialevalg og kontrol af leverandørers overholdelse af kvalitetskrav for materialer.</li> <li>• Bygningers energiforbrug og reduktion af samme.</li> <li>• Opnåelse og opretholdelse af certificeringer på ejendomme.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimabelastning ved materialevalg og kontrol af leverandørers overholdelse af kvalitetskrav for materialer.</li> <li>• Bygningers energiforbrug og reduktion af samme.</li> <li>• Opnåelse og opretholdelse af certificeringer på ejendomme.</li> </ul>
<b>Sociale forhold og medarbejderforhold</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sikkerhed, trivsel og tilfredshed blandt medarbejdere.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sikkerhed, trivsel og tilfredshed blandt medarbejdere.</li> <li>• Krav om kontraktforhold for leverandøransatte.</li> <li>• Sikkerhed og sundhed på byggepladsen, herunder overholdelse af arbejdstid og brug af sikkerhedsudstyr.</li> <li>• Førstehjælpsberedskab.</li> </ul>
<b>Menneskerettigheder</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tryghedsskabelse, sikkerhed og etik.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tryghedsskabelse, sikkerhed og etik.</li> </ul>
<b>Anti-korruption</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nultolerance over for korruption.</li> <li>• Nultolerance over for bestikkelse i forbindelse med indkøb og samarbejdsaftaler.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nultolerance over for korruption.</li> <li>• Nultolerance over for bestikkelse i relation til samarbejdspartnere ved nybyggeri.</li> </ul>

I oversigten fremgår identificerede risici for de fire omtalte nøgleområder fordelt på forretningsområderne "eksisterende ejendomme" og "ejendomme under opførelse".

### Miljø- og klimaforhold

M. Goldschmidt Ejendomme arbejder målrettet med at minimere negativ påvirkning af miljø og klima. Dette realiseres gennem systematisk energioptimering af både eksisterende og nye ejendomme. Da forretningen både udvikler, opfører, administrerer og driver sine ejendomme, er der et stærkt incitament til løbende at optimere og kvalitetssikre bygningerne.

Kundernes efterspørgsel på energieffektive og DGNB-certificerede ejendomme er stigende. Derfor er ambitionen, at hele koncernens portefølje – både nybyggeri og eksisterende ejendomme – skal certificeres efter DGNB-stand-

arderne. I de kommende år forventes screening og certificering af flere eksisterende ejendomme, samtidig med at allerede opnåede DGNB-certifikater vedligeholdes. Forretningen arbejder desuden målrettet på at reducere energiforbruget og tilpasse ejendommene til klimaforandringer. Dette sker bl.a. gennem installation af jordvarme- og solcelleanlæg, hvor det er muligt.

Forretningen samarbejder udelukkende med danske totalentreprenører, og i 2024 er kravene i udbud og entreprenørkontrakter yderligere skærpet, så alle nybyggerier nu skal overholde EU-taksonomien. Dette sikrer, at aktivernes værdi opretholdes over tid. Derudover har forretningen stort fokus på valget af byggematerialer og serviceydelser hos leverandører, underleverandører og samarbejdspartnere. Det prioriteres især, at byggetræ er FSC-certificeret, og at flere materialer er svanemærkede eller genanvendelige.

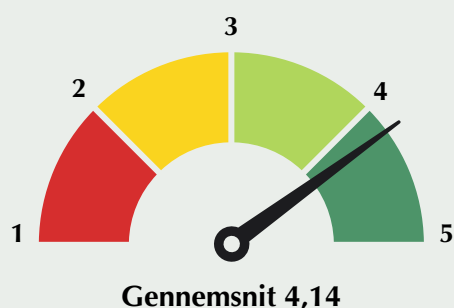
## Sociale forhold og medarbejderforhold

M. Goldschmidt Ejendomme har fokus på et sundt og sikkert arbejdsmiljø samt på at fastholde og videreudvikle medarbejdernes generelt høje trivselsniveau. Koncernen har endvidere fokus på at rekruttere og fastholde dygtige og dedikerede medarbejdere, bl.a. ved at prioritere attraktive ansættelsesvilkår, stærke samarbejdsrelationer og løbende kompetenceudvikling.

Der er kontinuerligt fokus på sikkerhed, sundhed og arbejdsmiljø:

- Både ved udvikling af nye byggerier og renovering af eksisterende ejendomme er der fokus på sikkerhed. Forretningens sikkerhedskoordinatorer udarbejder i samarbejde med den udførende entreprenør, håndværker og øvrige involverede parter planer for sikkerhed og sundhed på byggepladserne, og der følges løbende op på, at sikkerhedsstandarderne efterleves i praksis.
- Den etablerede arbejdsmiljøorganisation arbejder kontinuerligt med at forbedre og videreudvikle både det fysiske og psykiske arbejdsmiljø. Indsatsen er forankret i arbejdsmiljøudvalget med repræsentanter fra ledelsen og medarbejdergrupperne. Der gennemføres minimum hvert tredje år en arbejdspladsvurdering (APV) af det fysiske arbejdsmiljø.

Der er endvidere kontinuerligt fokus på trivsel på alle niveauer i organisationen, da et højt trivselsniveau er en grundlæggende forudsætning for en velfungerende virksomhed. Hvert år gennemføres en trivselsundersøgelse, som afdækker medarbejdernes trivsel ud fra parametre som motivation, samarbejdsrelationer og arbejdslyst. I 2024 var gennemsnitsscoren for generel arbejdslyst på 4,14 ud af 5 mod 4,07 ud af 5 i 2023.



Der arbejdes aktivt med at fastholde den høje score. Med afsæt i data fra undersøgelsen udarbejdes handlingsplaner for at fastholde og fremme god trivsel i de enkelte afdelinger. Den enkeltes trivsel er også et væsentligt fokuspunkt i de årlige medarbejderudviklingssamtaler (MUS) mellem leder og medarbejder.

Et andet væsentligt fokuspunkt i MUS er samarbejdsrelationer og kompetenceudvikling for den enkelte, og begge temaer har også høj prioritet i organisationen generelt, hvilket afspejles i nedenstående 2024-indsatser:

- Et større projekt, der skal styrke samarbejdet på tværs af organisationen, blev igangsat. Fokus er at afdække snitflader mellem afdelinger, fastlægge effektive processer for tværgående opgaver og øge kendskabet til hinandens arbejde og succeskriterier. Projektet fortsætter i 2025.
- Det strategiske arbejde med kompetenceudvikling og efteruddannelse af ledere og medarbejdere blev løftet til et nyt niveau, og der blev afsat forøgede midler til denne vigtige indsats. Der vil i 2025 og i de kommende år være fortsat fokus på at sikre, at ledere og medarbejdere besidder de rette kompetencer til at løfte deres opgaver og ansvar.

I 2024 introducerede M. Goldschmidt Ejendomme medarbejderappen "Mit Atlas", en brugervenlig platform til intern kommunikation og vidensdeling. Udover at sikre medarbejderne nem adgang til relevant information fra virksomheden til medarbejderne spiller "Mit Atlas" en central rolle i at styrke virksomhedskulturen og fremme sammenhængskraften på tværs af afdelinger, funktioner og lokationer.

Der blev i 2024 desuden gennemført en større revision af forretningens politikker og retningslinjer vedrørende medarbejderrelaterede forhold. Disse er blevet indarbejdet i personalehåndbogen.

Fremover vil forretningen fortsat have et stærkt fokus på at være en attraktiv arbejdsplads, der tiltrækker og fastholder dygtige og engagerede medarbejdere. Kompetente medarbejdere er afgørende for at sikre virksomhedens fortsatte succes og udvikling.

## Menneskerettigheder

M. Goldschmidt Ejendomme handler til enhver tid ansvarligt og efterlever den danske lovgivning. Koncernen respekterer FN's verdenserklæring om menneskerettigheder og ønsker at bidrage til beskyttelsen af dem. Dette sker bl.a. ved at sikre anstændige lønforhold samt et sikkert og sundt arbejdsmiljø.

Tryghed, sikkerhed og etik er en integreret del af forretningsdriften. Samtlige medarbejdere og ansatte hos samarbejdspartnere og leverandører er bekendt med koncernens etiske regelsæt. Koncernen stiller høje krav til sine underentreprenører og forventer, at de sikrer ordentlige arbejdsforhold.

Hvis en medarbejder oplever en overtrædelse af det etiske regelsæt, opfordres vedkommende til at informere ledelsen. M. Goldschmidt Ejendomme er i regnskabsåret 2024 ikke blevet gjort bekendt med sager om dårlig eller manglende etik i forretningens ageren. I de kommende år vil M. Goldschmidt Ejendomme fortsætte arbejdet med at opretholde et sundt og sikkert arbejdsmiljø for både ansatte og samarbejdspartnere samt sikre fortsat overholdelse af det etiske regelsæt.

## Anti-korruption og bestikkelse

M. Goldschmidt Ejendomme har nultolerance over for korruption og accepterer ingen former for bestikkelse, bedrageri, tyveri eller lignende handlinger. Koncernen lægger stor vægt på at kommunikere dette tydeligt til medarbejdere, leverandører og samarbejdspartnere. Medarbejdere opfordres aktivt til at forholde sig til koncernens politik og sikre fuld overholdelse af denne i alle aspekter af deres arbejde.

Forretningen informerer løbende medarbejdere, leverandører og samarbejdspartnere om risici forbundet med korruption for at skabe opmærksomhed og forebygge eventuelle overtrædelser. Der er særligt fokus på at sikre kontraktforhold hos leverandøransatte, så arbejdsforhold – herunder sikkerhed og løn – er i orden.

Såfremt det kan dokumenteres, at en leverandør eller samarbejdspartner ikke efterlever politikken, vil der blive reageret øjeblikkeligt. Overtrædelse af politikken kan medføre eksklusion af den pågældende leverandør eller samarbejdspartner.

I regnskabsåret 2024 har der fortsat været fokus på at informere og uddanne medarbejdere, leverandører og samarbejdspartnere om koncernens nultolerancepolitik over for korruption og bestikkelse. Dette arbejde vil fortsætte fremadrettet. Ledelsen i M. Goldschmidt Ejendomme er ikke bekendt med sager vedrørende korruption eller bestikkelse i 2024.



# Måltal og politik for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

M. Goldschmidt Ejendomme er underlagt reglerne om måltal og politik for kønsmæssig sammensætning af ledelsen. Som moderselskab har M. Goldschmidt Ejendomme på koncernniveau fastsat måltal og formuleret en politik for øgning af andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige ledelsesniveauer.

Koncernen anser mangfoldighed som en styrke i sig selv og lægger stor vægt på, at faglige og personlige kompetencer altid prioriteres ved rekruttering af medlemmer til bestyrelse, direktion og øvrige ledelsesniveauer samt ved ansættelse af medarbejdere generelt. Koncernens målsætning er, at bestyrelsen og ledelsen samlet set repræsenterer forskellige uddannelsesmæssige baggrunde og køn.

## Måltal for bestyrelsen i M. Goldschmidt Ejendomme

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

I 2024 er kønsfordelingen blandt de syv medlemmer i bestyrelsen for M. Goldschmidt Ejendomme som anført i oversigten, og der er således en ligelig fordeling mellem kønnene i henhold til Erhvervsstyrelsens vejledning.

Øverste ledelsesorgan (bestyrelsen)	2023	2024
Samlet antal medlemmer	7	7
Underrepræsenteret køn i procent	29%	29%
Måltal i procent	Opfyldt	Opfyldt
Årstal for opfyldelse af måltal	Opfyldt	Opfyldt

## Måltal for de to øverste ledelseslag under bestyrelsen

M. Goldschmidt Ejendomme har i 2024 beskæftiget mere end 50 medarbejdere, og selskabet har derfor udarbejdet relevante måltal. 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 2024 er kønsfordelingen blandt lederne på de to øverste niveauer for M. Goldschmidt Ejendomme følgende, og der er således en ligelig fordeling mellem kønnene i henhold til Erhvervsstyrelsens vejledning.

Øvrige to øverste ledelsesniveauer	2023	2024
Samlet antal medlemmer	6	7
Underrepræsenteret køn i procent	33%	43%
Måltal i procent	Opfyldt	Opfyldt
Årstal for opfyldelse af måltal	Opfyldt	Opfyldt

## Politik for at øge andelen af kvinder på alle ledelsesniveauer

M. Goldschmidt Ejendomme arbejder løbende på at styrke ledelseskompetencerne på alle ledelsesniveauer. Dette sker både gennem rekruttering af nye medarbejdere og gennem målrettet udvikling af eksisterende medarbejdere. Koncernen tilbyder ledende medarbejdere muligheder for kompetence- og karriereudvikling, bl.a. gennem deltagelse i faglige og professionelle netværk samt relevant efteruddannelse.

Koncernen har et primært fokus på den enkelte leders kompetencer og potentiale, men anerkender samtidig værdien af mangfoldighed. Det er derfor en central målsætning at sikre variation i bl.a. erfarings- og uddannelsesmæssig baggrund samt køn på alle ledelsesniveauer. Kvinder er allerede repræsenteret på M. Goldschmidt Ejendommens ledelsesniveauer, og i forbindelse med ledelsesudvikling kan nedenstående initiativer fra 2024 fremhæves.

### 1. Diversitets- og inklusionsworkshop

Som led i indsatsen for at fremme diversitet og inklusion deltog koncernens ledergruppe i en workshop herom. Formålet var at udruste lederne med relevante værktøjer til at fremme en inkluderende ledelsespraksis, herunder identificering og håndtering af ubevidste fordomme (bias). Dette initiativ udgør en central del af koncernens fortsatte arbejde for at integrere diversitet og inklusion på tværs af organisationen.

### 2. Mentorprogram for kvindelige ledere

Der er iværksat et mentorprogram for kvindelige ledere med det formål at fremme ligestilling og styrke kvinder i ledelsespositioner. Bestyrelsesmedlem Lene Espersen har påtaget sig rollen som mentor i programmet, hvor det første forløb blev indledt med en kvindelig leder, der modtager sparring over en periode på seks måneder. Det forventes, at mentorprogrammet fortsat vil være en fast del af koncernens udviklingsinitiativer og gentages i 2025.

Arbejdet fortsætter fremadrettet med forventning om yderligere positive resultater, herunder en øget andel af kvinder på koncernens ledelsesniveauer.



Hornbæk Skovpark, Hornbæk

# Dataetik

M. Goldschmidt Ejendomme indsamler og behandler forskellige typer data, herunder data på kunder i koncernens selskaber, adfærdsdata fra koncernens hjemmesider samt medarbejderdata. Disse data anvendes både i den daglige drift og til at forbedre kundeoplevelsen.

Data håndteres ansvarligt gennem en politik for dataetik formuleret for alle M. Goldschmidt Holding-koncernens selskaber. Politikken, som senest blev revideret i efteråret 2024, bygger på seks grundlæggende principper for dataetik, som sikrer, at data håndteres og behandles med respekt for det enkelte individ.

Koncernens politik for dataetik er godkendt af bestyrelsen, og ansvaret for implementering og efterlevelse er forankret i direktionen. En dedikeret styregruppe er nedsat til at overvåge, at data håndteres i overensstemmelse med de vedtagne dataetiske principper.

## 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 gennemskueligt 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 arbejdet med data. Koncernens medarbejdere skal gennem træning og uddannelse være velinformerede om 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 databehandleraftaler, at leverandørerne tilsvarende forpligtes til ikke at sælge koncernens data.

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards, som er 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets

aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 10. marts 2025

## 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**



## Direktion



**Søren Bjørn Hansen**  
Administrerende direktør



**Christian Bertelsen**  
Viceadministrerende direktør

## 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 kapitalejeren 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024, 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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, 10. marts 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr.nr. 33 77 12 31

---

**Anders Stig Lauritsen**

Statsautoriseret revisor

mne32800

---

**Thomas Wraae Holm**

Statsautoriseret revisor

mne30141



**M. Goldschmidt Ejendomme A/S**

# **Koncernregnskab**

# Koncernens resultat- og totalindkomstopgørelse

t.kr.	Note	2024	2023
<b>Nettoomsætning</b>	3	<b>229.782</b>	<b>227.223</b>
Driftsomkostninger		-61.257	-53.921
<b>Bruttoresultat</b>		<b>168.525</b>	<b>173.302</b>
Personaleomkostninger	4	-35.342	-32.445
Andre eksterne omkostninger	5	-26.653	-21.062
<b>Driftsresultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>106.530</b>	<b>119.795</b>
Af- og nedskrivninger		-691	-651
<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>		<b>105.839</b>	<b>119.144</b>
Andre finansielle indtægter	6	779	1.554
Andre finansielle omkostninger	7	-100.686	-83.397
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.	8	207.595	17.289
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld		-91.104	-120.471
<b>Resultat før skat</b>		<b>122.423</b>	<b>-65.881</b>
Skat af årets resultat	9	-27.101	14.211
<b>Koncernens resultat</b>		<b>95.322</b>	<b>-51.670</b>
Anden totalindkomst:			
Anden totalindkomst efter skat		0	0
<b>Koncernens totalindkomst</b>		<b>95.322</b>	<b>-51.670</b>

# Koncernens balance

t.kr.	Note	2024	2023
Domicilejendomme		3.119	3.273
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		900	1.244
<b>Materielle aktiver</b>		<b>4.019</b>	<b>4.517</b>
Investeringsejendomme under opførelse	10	302.271	736.939
Investeringsejendomme	11	6.276.827	5.416.406
<b>Investeringsejendomme</b>		<b>6.579.098</b>	<b>6.153.345</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>6.583.117</b>	<b>6.157.862</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>66</b>	<b>67</b>
Tilgodehavender	12	32.009	16.441
Indestående på sikringskonti	12	373	81.342
Periodeafgrænsningsposter		1.461	2.524
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.843</b>	<b>100.307</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>133.474</b>	<b>37.736</b>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>167.383</b>	<b>138.110</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.750.500</b>	<b>6.295.972</b>



# Koncernens balance

t.kr.	Note	2024	2023
Aktiekapital	13	11.000	11.000
Overført resultat		2.285.329	2.190.007
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.296.329</b>	<b>2.201.007</b>
Prioritetsgæld	14	3.247.338	3.113.290
Lejedeposita og forudbetalt leje		91.972	77.675
Andre gældsforpligtelser		1.903	1.846
Hensættelse til udskudt skat	16	456.559	433.051
Hensatte forpligtelser		2.819	2.811
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>3.800.591</b>	<b>3.628.673</b>
Prioritetsgæld	14	41.128	41.544
Bankgæld	15	329.392	306.599
Leverandørgæld		27.488	47.716
Andre gældsforpligtelser		6.001	6.143
Lejedeposita og forudbetalt leje		9.470	11.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		225.160	41.175
Gæld til hovedaktionær		1.170	1.123
Skyldig selskabsskat		13.771	10.592
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>653.580</b>	<b>466.292</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>4.454.171</b>	<b>4.094.965</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.750.500</b>	<b>6.295.972</b>

# Koncernens egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>11.000</b>	<b>2.236.153</b>	<b>0</b>	<b>2.247.153</b>
Årets resultat	0	-51.670	0	-51.670
Totalindkomst i alt	0	-51.670	0	-51.670
Transaktioner med ejeren				
Tilskud	0	5.524	0	5.524
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>11.000</b>	<b>2.190.007</b>	<b>0</b>	<b>2.201.007</b>
Årets resultat	0	95.322	0	95.322
Totalindkomst i alt	0	95.322	0	95.322
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>11.000</b>	<b>2.285.329</b>	<b>0</b>	<b>2.296.329</b>

Egenkapitalen blev den 30. marts 2023 styrket med t.kr. 5.021 ved et koncerninternt kapitalejertilskud af kapitalandele 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	2024	2023
Resultat af primær drift		105.839	119.144
<i>Korrektion for ikke-kontante poster:</i>			
Af- og nedskrivninger		691	651
Tilbageført tab/gevinst ved salg af anlægsaktiver		0	27
Øvrige ikke-kontante poster		-1	5
Ændring i nettoarbejdskapital	21	-22.442	6.778
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>		<b>84.087</b>	<b>126.605</b>
Modtagne renter		779	1.554
Betalte renter		-121.922	-103.948
Betalt selskabsskat		-416	-2.739
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-37.472</b>	<b>21.472</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, køb		-192	-971
Investeringsejendomme under opførelse, køb/tilgange		-106.271	-222.531
Investeringsejendomme, køb/forbedringer		-95.495	-84.692
Investeringsejendomme, salg		4.846	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-197.112</b>	<b>-308.194</b>
Forskydning i sikringskonti		80.969	48.251
Prioritetsgæld, afdrag		-32.890	-32.175
Prioritetsgæld, optagelse		694.039	227.366
Prioritetsgæld, indfrielse		-618.621	0
Bankgæld		22.793	46.491
Koncernmellemværende, optagelse/indfrielse		183.985	30.893
Bevægelser på gæld til selskabsdeltager		47	45
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	22	<b>330.322</b>	<b>320.871</b>
<b>Pengestrømme i alt</b>		<b>95.738</b>	<b>34.149</b>
Likvider primo		37.736	3.496
Likvider frasolgt/tilkøbt virksomhed		0	91
<b>Likvider ultimo</b>		<b>133.474</b>	<b>37.736</b>

# Noteoversigt

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

## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M. Goldschmidt Ejendomme A/S omfatter både årsregnskab for modervirksomheden og koncernregnskab. Den aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards, som er godkendt af EU samt de danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse C (stor).

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 2024.

Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion den 10. marts 2025. Årsrapporten er forelagt for M. Goldschmidt Ejendomme A/S' aktionær til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 10. marts 2025.

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.

### Nye og ændrede standarder samt fortolkningsbidrag

Koncernen har med virkning fra 1. januar 2024 implementeret følgende ændrede standarder, fortolkningsbidrag og vejledninger:

- IAS 1, Præsentation af årsregnskab, klassifikation af forpligtelser som kort- eller langfristet
- IAS 1, Præsentation af årsregnskab, langfristede forpligtelser med covenants
- IAS 7, Pengestrømsopgørelse og IFRS 7, Finansielle instrumenter: Oplysninger finansieringsaftaler med leverandører
- Erhvervsstyrelsens vejledning, Måling af investerings-ejendomme til dagsværdi efter årsregnskabsloven

Ingen af de nye standarder, vejledninger og fortolkningsbidrag har haft indvirkning på indregning og måling i årsrapporten.

### Standarder og fortolkningsbidrag der endnu ikke er trådt i kraft

I april 2024 offentliggjorde IASB en ny international regnskabsstandard, IFRS 18, Præsentation og oplysninger

i regnskaber. Standarden erstatter IAS 1, Præsentation af regnskaber, og træder i kraft i regnskabsåret, der begynder 1. januar 2027. Den nye standard stiller flere eksplicite krav til resultatopgørelsen med kategorisering af drifts-, investerings-, og finansieringsaktivitet, som vi kender fra pengestrømsopgørelsen. IFRS 18 vurderes at have væsentlig betydning for præsentationen af resultatopgørelsen for M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

### 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.

### 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.

### Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for M. Goldschmidt Ejendomme A/S og dets datterselskaber. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammenlægge regnskabsposter af ensartet karakter. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. I koncernregnskabet indregnes datterselskabernes regnskabsposter 100%.

### 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.

## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder med en anden funktionel valuta end danske kroner omregnes resultatopgørelsen og anden totalindkomst til transaktionsdagens kurs, mens 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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. I udskudt skat indregnes værdi af rentefradragsbegrænsning efter EBITDA-reglen.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det vurderes på hver balancedag,

om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes. Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne 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.

## 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. Det 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 ekskl. moms, afgifter o.l., der opkræves på vegne af tredjemand, samt rabatter.

### Driftsomkostninger vedrørende ejendomsdrift

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

### 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)

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.

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

### Dagsværdiregulering af prioritetsgæld

Dagsværdiregulering af prioritetsgæld til dagsværdi omfatter årets realiserede og urealiserede værdireguleringer af prioritetsgæld tilknyttet ejendomsinvesteringer.

## 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.

### Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse er ejendomme, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til opførelsen af bygninger m.m. tillægges 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.

Investeringsejendomme under opførelse måles til dagsværdi. Ved fastsættelse af værdien af kontraherede byggefelt er der taget udgangspunkt i den forventede værdi af ejendommene, når de er endeligt 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 byggefelt 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 inkl. fradrag for developer fee.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme 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 afholdte omkostninger. Øvrige efterfølgende omkostninger til bl.a. vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balancedagen forventes at kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt ved

## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

anvendelse af en discounted cash flow model (DCF-model). Ændringer i investeringsejendommenes 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 effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgssum.

### 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.

### 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, lejedeponita, leverandørgæld, forudbetaling fra kunder 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.

### Andre gældsforpligtelser

Medarbejderes optjente ret til at holde ferie efter balance-dagen 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.

### 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



## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 ved fraflytning baseres de forventede omkostninger med udgangspunkt i lejemålenes aktuelle indretning og stand.

Forpligtelserne er tilbagediskonteret til nutidsværdi.

### 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 samt 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.

## Nøgletal

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

Bruttoresultat i % af nettoomsætning =	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Tomgang ekskl. udviklingslejemål i % af bruttoleje =	$\frac{\text{Tomgang ekskl. udviklingslejemål} \times 100}{\text{Bruttoleje}}$
EBIT i % af nettoomsætning =	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalens forrentning =	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad =	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Aktiver}}$
Indre værdi pr. aktie =	$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Antal aktier}}$

## Note 2 - Skøn og usikkerheder

Ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, er der i note 1 beskrevet, at det er nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af samt opstiller forudsætninger for den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Disse vurderinger, skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer, herunder forventninger til fremtiden. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

Vurderinger og skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. ved dagsværdiregulering af investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme målt til dagsværdi t.kr. 6.276.827 (2023: t.kr. 5.416.406) og dagsværdireguleringerne 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 2024 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på t.kr. 208.429 (2023: t.kr. 17.284). Ved måling af dagsværdien er ejendommene værdiansat til et afkast mellem 3,25% til 8,5% (2023: 3,25% til 8,5%). Fordelingen er vist i note 11.

En stigning i afkastprocenterne på 0,25%-point vil medføre en reduktion i investeringsejendommens

dagsværdi på t.kr. -294.980 (2023: t.kr. -255.302). Hvis afkastprocenterne bliver nedsat med 0,25%-point, vil det medføre en stigning på t.kr. 326.433 (2023: t.kr. 283.503) i dagsværdien af investeringsejendommene.

En stigning i lejeniveauet på 5% vil medføre en stigning i investeringsejendommens dagsværdi på t.kr. 346.652 (2023: t.kr. 306.114). Hvis lejeniveauet bliver nedsat med 5%, vil det medføre et fald i dagsværdien på t.kr. -346.652 (2023: t.kr. -306.114).

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse, der hovedsageligt består af koncernens ejendomsprojekt i Hillerød benævnt Frederiksbro, er pr. 31. december 2024 målt til t.kr. 302.271 (2023: t.kr. 736.939) svarende til skønnet dagsværdi. I skønnet over ejendommens dagsværdi indgår bl.a. forudsætninger om forventet drift/salgsværdi for færdigbygget ejendom, opførelsesomkostninger samt startafkast, diskonteringsatser mv.

Målingen af koncernens investeringsejendomme under opførelse har i 2024 resulteret i en dagsværdiregulering på t.kr. 0 (2023: t.kr. 0).

Byggeretsværdien af koncernens projekt i Hillerød benævnt Frederiksbro er opgjort til t.kr. 292.249 (5.187 kr. pr. kvm.) (2023: t.kr. 273.459 (4.853 kr. pr. kvm.)). En stigning i byggeretsværdien på 5% vil medføre en stigning på t.kr. 14.612 (259 kr. pr. kvm.) (2023: t.kr. 13.673 (243 kr. pr. kvm.)). Et fald i byggeretsværdi på 5% vil medføre et fald i byggeretsværdien på t.kr. 14.612 (259 kr. pr. kvm.) (2023: t.kr. -13.673 (243 kr. pr. kvm.)).

## Note 3 - Nettoomsætning

t.kr.	2024	2023
Salg af varer	0	57
Salg af tjenesteydelser	3.265	3.400
Øvrige driftsindtægter	3.138	3.000
	<b>6.403</b>	<b>6.457</b>
Lejeindtægter	223.379	220.766
	<b>229.782</b>	<b>227.223</b>

## Note 4 - Personaleomkostninger

t.kr.	2024	2023
Gager og lønninger	41.612	40.485
Bidragbaserede pensionsordninger	538	353
Andre omkostninger til social sikring	525	527
Øvrige personaleomkostninger	-32	110
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>42.643</b>	<b>41.475</b>
Aktiveret løn ifm. opførelse af investeringsejendomme	-7.301	-9.030
<b>Personaleomkostninger indeholdt i resultatopgørelsen</b>	<b>35.342</b>	<b>32.445</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger</b>	<b>64</b>	<b>69</b>
<b>Ledelsesaf lønning</b>		
Bestyrelse	3.100	3.594
<b>Samlet ledelsesaf lønning</b>	<b>3.100</b>	<b>3.594</b>

Der er ikke udbetalt gager og lønninger til direktion i M. Goldschmidt Ejendomme koncernen. Der afregnes et administrations- og ledeshonorar på t.kr. 7.000 til M. Goldschmidt Holding A/S i 2024 (2023: t.kr. 5.961) jf. note 20.

## Note 5 - Andre eksterne omkostninger

### Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

t.kr.	2024	2023
Lovpligtig revision	575	529
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	525	329
Andre ydelser	172	35
	<b>1.272</b>	<b>893</b>

## Note 6 - Andre finansielle indtægter

t.kr.	2024	2023
Øvrige finansielle indtægter	779	1.554
	<b>779</b>	<b>1.554</b>

## Note 7 - Andre finansielle omkostninger

t.kr.	2024	2023
Renteomkostninger, prioritetsgæld (amortiseret kostpris)	775	767
Renteomkostninger, bankgæld	15.789	13.400
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	2.763	731
Renteomkostninger, øvrige	128	111
Renteomkostninger vedrørende forpligtelser målt til amortiseret kostpris	<b>19.455</b>	<b>15.009</b>
Renteomkostninger, prioritetsgæld (dagsværdi)	89.098	75.734
Provisioner, gebyrer m.m.	6.219	6.398
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	7.150	6.807
Renter aktiveret på investeringsejendomme under opførelse	-21.236	-20.551
	<b>100.686</b>	<b>83.397</b>

Der er i regnskabsåret indregnet renteomkostninger på 21,2 mio. kr. (2023: 20,6 mio. kr.) i kostprisen på investerings-ejendomme under opførelse. Renteomkostningerne er opgjort på baggrund af faktisk afholdte renteomkostninger på lån vedrørende de pågældende projekter.

## Note 8 - Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.

t.kr.	2024	2023
Værdiregulering af investeringsejendomme	208.429	17.284
Tab vedrørende solgte ejendomme	-834	0
Regulering af avance på ejendomme solgt i tidligere år	0	5
	<b>207.595</b>	<b>17.289</b>

## Note 9 - Skat af årets resultat

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

t.kr.	2024	2023
<b>Resultat før skat</b>	<b>122.423</b>	<b>-65.881</b>
Indkomstskat heraf, 22% (2023: 22%)	26.933	-14.494
<i>Regulering for:</i>		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	422	336
Reguleringer til tidligere år	-253	-53
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>27.101</b>	<b>-14.211</b>
<i>Årets skat sammensætter sig af:</i>		
Aktuel skat for året	13.771	10.592
Ændring i udskudt skat	13.584	-24.750
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-253	-53
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>27.101</b>	<b>-14.211</b>

## Note 10 - Investeringsejendomme under opførelse

t.kr.	2024	2023
Kostpris primo	744.288	854.223
Tilgang projektkostninger	127.508	243.082
Overført til investeringsejendomme	-562.176	-353.017
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>309.620</b>	<b>744.288</b>
Dagsværdiregulering primo	-7.349	14.776
Årets dagsværdiregulering	0	0
Afgang	0	-22.125
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>-7.349</b>	<b>-7.349</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>302.271</b>	<b>736.939</b>

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 13.500 byggeretter blev i 2024 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 afvigelse i forhold til det budgetterede, kan det påvirke den indregnede værdi.

Resterende byggeretter udgør ca. 56.500 etagemeter, hvoraf byggefelter omfattende 7.200 etagemeter er kontraheret med entreprenører. Pr. 31. december 2024 har koncernen indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre byggerier mv. for yderligere t.kr. 164.393 (2023: t.kr. 93.859), som leveres i 2027.

Ejendommenes dagsværdi baseres på niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Koncernens vurdering af dagsværdien pr. 31. december 2024 er understøttet af en vurdering af

dagsværdien fra en ekstern vurderingsmand for aktiver svarende til 99,5% af dagsværdien.

Elementer i værdiansættelsesmodellen vedrørende 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.

### Opførelsesomkostninger

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

### Diskonteringsatsen

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

## Note 11 - Investeringsejendomme

t.kr.	2024	2023
Kostpris primo	3.986.620	3.526.786
Tilgang ved køb af ejendomme	0	2.750
Tilgang forbedringer	95.495	81.942
Afgang	-7.951	0
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	562.176	375.142
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.636.340</b>	<b>3.986.620</b>
Dagsværdiregulering primo	1.429.786	1.412.502
Årets dagsværdiregulering	208.429	17.284
Afgang	2.272	0
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>1.640.487</b>	<b>1.429.786</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>6.276.827</b>	<b>5.416.406</b>

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balancerdagen 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 2024 er anvendt en ekstern vurderingsmand til bekræftelse af dagsværdien på 99,5% af koncernens investerings-ejendomme. DCF-modellen har en budgetperiode på mellem 5-17 år.

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 indekseres med 2% p.a. svarende til forventet inflation efter 2024.

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.

### Drift- og vedligeholdelsesomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter og -afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendoms-service, forsyning, drifts- og energiudgifter, administration og vedligeholdelse. Kundens 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 nødvendig løbende vedligeholdelse. Hvor der måtte være behov for renovering eller omfattende vedligeholdelsesprojekter inkluderes dette i budgetperioden.

### Afkastprocenter

De anvendte afkastprocenter fastsættes på grundlag af markedsf forholdene, 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 ejendoms marked data 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
<b>2024</b>				
<b>Ejendomsværdi</b>				
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	2.911.974	3.247.950	116.903	6.276.827
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	45.920	32.699	-	37.851
<b>Arealer</b>				
Bolig (kvm.)	21.804	93.052	-	114.856
Erhverv (kvm.)	41.610	6.277	-	47.887
I alt (kvm.)	63.414	99.329	-	162.743
<b>Afkastprocent</b>				
Interval for afkastprocenter, bolig	3,25%-3,50%	4,00%-4,50%	-	3,25%-4,50%
Interval for afkastprocenter, erhverv	3,63%-6,75%	5,50%-8,50%	-	3,63%-8,50%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,70%	4,20%	-	3,96%
<b>Lejeniveau</b>				
Lejeniveau i terminalår, bolig (kr. pr. kvm.)	1.924	1.713	-	1.753
Lejeniveau i terminalår, erhverv (kr. pr. kvm.)	1.896	1.298	-	1.818
<b>2023</b>				
<b>Ejendomsværdi</b>				
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
<b>Arealer</b>				
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
<b>Afkastprocent</b>				
Interval for afkastprocenter, bolig	3,25%-3,50%	4,00%-4,50%	-	3,25%-4,50%
Interval for afkastprocenter, erhverv	3,63%-6,75%	5,50%-8,50%	-	3,63%-8,50%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,71%	4,21%	-	3,95%
<b>Lejeniveau</b>				
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



## Note 11 - Investeringsejendomme (fortsat)

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

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

### Minimumslejeindtægter

t.kr.	2024	2023
År 1	56.274	44.909
År 2	40.037	37.519
År 3	32.050	30.696
År 4	24.872	23.130
År 5	17.405	17.561
Efter år 5	94.755	90.755
	<b>265.393</b>	<b>244.570</b>

## Note 12 - Tilgodehavender

t.kr.	2024	2023
Tilgodehavender hos lejere	12.133	8.338
Tilgodehavender fra salg	1.677	456
Indestående på sikringskonti	373	81.342
Andre tilgodehavender	21.479	10.291
Nedskrivning af tilgodehavender	-3.280	-2.644
	<b>32.382</b>	<b>97.783</b>
<i>Tilgodehavender før nedskrivning:</i>		
Ej forfalden	25.572	90.519
Forfalden indtil 30 dage	0	0
Forfalden mellem 30 og 90 dage	0	0
Forfalden over 90 dage	10.090	9.908
	<b>35.662</b>	<b>100.427</b>
<i>Nedskrivning af tilgodehavender har udviklet sig således:</i>		
Nedskrivninger, primo	2.644	1.853
Nedskrivninger i året	1.098	1.310
Realiserede tab, i året	0	0
Tilbageført, i året	-462	-519
	<b>3.280</b>	<b>2.644</b>

## Note 13 – Aktiekapital

### Selskabskapital

Aktiekapitalen består af 110.000 aktier á 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

Der har ikke været udbetalt udbytte i regnskabsåret 2024.

### 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-koncernen.

Egenkapitalens andel af den samlede balancesum udgjorde ved udgangen af regnskabsåret 34,0% (2023: 35,0%).

## Note 14 – Prioritetsgæld

### 2024

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindingsperiode	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	2,8%	DKK	3-6 mdr	67.762
Variabelt, rentetilpasning	2,1%	DKK	4-10 år	1.628.250
Fastforrentet	1,0%	DKK	>10 år	1.592.454
				<b>3.288.466</b>

Prioritetsgæld indregnes således i balancen:

	Gæld målt til dagsværdi t.kr.	Gæld målt til amortiseret kostpris t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Langfristede forpligtelser	3.215.653	31.685	3.247.338
Kortfristede forpligtelser	39.122	2.006	41.128
	<b>3.254.775</b>	<b>33.691</b>	<b>3.288.466</b>

### 2023

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindingsperiode	Regnskabsmæssig 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
				<b>3.154.834</b>

Prioritetsgæld indregnes således i balancen:

	Gæld målt til dagsværdi t.kr.	Gæld målt til amortiseret kostpris t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Langfristede forpligtelser	3.079.672	33.618	3.113.290
Kortfristede forpligtelser	39.603	1.941	41.544
	<b>3.119.275</b>	<b>35.559</b>	<b>3.154.834</b>

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 3.727.052 (2023: t.kr. 3.682.719), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og restgæld på t.kr. -438.568 (2023: t.kr. -527.844). 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 – Bankgæld

### 2024

Låntype	Udløb	Valuta	Rentebindings- periode	Rente p.a.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2025	DKK	<1 mdr.	4,2%-4,7%	329.392
					<b>329.392</b>

*Bankgæld indregnes således i balancen:*

Langfristede forpligtelser					0
Kortfristede forpligtelser					329.392
					<b>329.392</b>

### 2023

Låntype	Udløb	Valuta	Rentebindings- periode	Rente p.a.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2024	DKK	<1 mdr.	5,3%-6,5%	306.599
					<b>306.599</b>

*Bankgæld indregnes således i balancen:*

Langfristede forpligtelser					0
Kortfristede forpligtelser					306.599
					<b>306.599</b>

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

## Note 16 – Hensættelse til udskudt skat

t.kr.	2024	2023
Udskudt skat primo	433.051	465.216
Tilgang virksomhedssammenslutning	0	-10.604
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	13.584	-24.750
Anvendt i sambeskatning	-415	3.242
Korrektion til tidligere år	10.339	-53
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>456.559</b>	<b>433.051</b>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	439.220	390.495
Kortfristede aktiver	81	3
Fremførbare underskud	-55.051	-50.662
Hensatte forpligtelser	0	991
Øvrige forpligtelser	72.309	92.224
	<b>456.559</b>	<b>433.051</b>

## Note 17 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser

### Eventualforpligtelser og -aktiver

Koncernen 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 vil påvirke koncernens finansielle stilling væsentligt ud over de forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 31. december 2024.

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskaber i M. Goldschmidt Ejendomme A/S koncernen indgår i moms-mæssig 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. 332.000 (2023: t.kr. 306.700).

Af tilgodehavenderne indestår t.kr. 0 (2023: t.kr. 0) på deponeringskonto vedrørende ejendomssalg og t.kr. 373 (2023: t.kr. 81.342) på sikringskonti vedrørende ejendomme under opførelse.

Domicilejendomme, investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 6.552.081 (2023: t.kr. 6.126.482) er stillet til sikkerhed for realkreditlån og gæld til pengeinstitutter. Koncernen har givet pant på t.kr. 200.000 (2023: t.kr. 200.000) i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 1.020.187 (2023: t.kr. 914.562) til sikkerhed for bankgæld i et moderselskab.

## Note 18 - 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.

Koncernen er som følge af sine aktiviteter eksponeret over for markedsrisici i form af likviditetsrisici, renterisici og kreditrisici. Koncernen styrer de finansielle risici centralt med en lav risikoprofil. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici.

### Kategorier af finansielle instrumenter

t.kr.	2024	2023
Tilgodehavender	32.382	97.783
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Likvider	133.474	37.736
<b>Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>165.856</b>	<b>135.519</b>
Prioritetsgæld	33.691	35.559
Bankgæld	329.392	306.599
Lejedesposita og forudbetalt leje	101.442	89.075
Gæld til tilknyttede virksomheder	225.160	41.175
Gæld til hovedaktionær	1.170	1.123
Leverandørgæld	27.488	47.716
Andre gældsforpligtelser	7.904	7.989
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>726.247</b>	<b>529.236</b>
Prioritetsgæld	3.254.775	3.119.275
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi</b>	<b>3.254.775</b>	<b>3.119.275</b>

### 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 og modparter under hensyntagen til prissætning mv.

Det er koncernens målsætning at have et højt likviditetsberedskab til kontinuerligt at imødegå likviditetsrisici.

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor fordelt på de tidsmæssige intervaller. Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede kontraherede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger samt forventet tilbagebetalingstidspunkt på lån. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold.

Koncernens samlede likviditetsberedskab i form af likvider og uudnyttede trækingsretter udgør 136 mio. kr. (2023: 38 mio. kr.).

## Note 18 - Finansielle risici (fortsat)

t.kr.	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Regnskabsmæssig værdi
<b>2024</b>					
Prioritetsgæld	127.701	639.658	4.329.141	5.096.500	3.288.466
Bankgæld	320.308	0	0	320.308	329.392
Gæld til tilknyttede virksomheder	234.166	0	0	234.166	225.160
Leverandørgæld	27.488	0	0	27.488	27.488
Andre gældsforpligtelser	6.001	0	1.903	7.904	7.904
Gæld til hovedaktionær	1.170	0	0	1.170	1.170
Lejedesposita og forudbetalt leje	9.470	85.784	6.188	101.442	101.442
	<b>726.304</b>	<b>725.442</b>	<b>4.337.232</b>	<b>5.788.978</b>	<b>3.981.022</b>
<b>2023</b>					
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 virksomheder	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
Lejedesposita og forudbetalt leje	11.400	77.675	0	89.075	89.075
	<b>559.273</b>	<b>736.857</b>	<b>4.418.527</b>	<b>5.714.657</b>	<b>3.648.511</b>

Koncernens bankgæld sammensætter sig i det væsentligste af løbende kreditter, der genforhandles én gang om året. Forfaldstidspunkter for bankgæld i ovenstående tabel udtrykker således sådanne genforhandlingstidspunkter. Omfattet bankgæld forventes forlænget ved forfald.

### 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 2024.

Prioritetsgælden er diversificeret i renter med forskellige løbetider, hvor andelen af lange fastforrentede realkreditlån udgør en relativt høj andel af den samlede låneportefølje.

Koncernens bankgæld er variabelt forrentede med korte rentebindingsperioder. Hovedparten af koncernens samlede bankgæld er optaget i DKK, og rentesatsen spænder mellem 4,2%-4,7% (2023: 5,0%-6,5%).

## Note 18 - Finansielle risici (fortsat)

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:

- Stigende renteudgifter på den variable del af gælden og likvide beholdninger vil øge renteudgiften (netto) før skat med t.kr. 2.254 (2023: t.kr. 2.621).
- Kursværdien af prioritetsgæld vil blive reduceret med t.kr. 95.522 (2023: t.kr. 95.621).
- Samlet set vil resultateffekten, alt andet lige, være positiv med t.kr. 93.268 før skat (2023: t.kr. 93.001), og resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positivt med t.kr. 72.749 (2023: t.kr. 72.541).

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

### Kreditrisici

Koncernens kreditrisici er primært relateret til tilgodehavender fra udlejning og andre tilgodehavender samt indestående hos pengeinstitutter.

Koncernen anser sin kreditrisiko for at være relativt lav, idet hovedparten af koncernens indtægter baserer sig på udlejning til lejere, hvor koncernen modtager lejen forud og samtidig modtager deposita eller lignende ved kundens 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. Bankindestående indskydes kun i systemvigtige pengeinstitutter.

Koncernen nedskriver typisk de enkelte opståede tilgodehavender, når kunden 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 2024 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 generelle historiske erfaringer med risiko for manglende betalingsevne hos en modpart.

Pr. 31. december 2024 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	23.529	0	23.529
	<b>23.529</b>	<b>0</b>	<b>23.529</b>

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



## Note 19 - Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

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 - Observerbare input	Niveau 3 - Ikke-observerbare input	I alt
Investeringsejendomme under opførelse	0	0	302.271	302.271
Investeringsejendomme	0	0	6.276.827	6.276.827
Prioritetsgæld	0	-3.254.775	0	-3.254.775
<b>I alt 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>-3.254.775</b>	<b>6.579.098</b>	<b>3.324.323</b>
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
<b>I alt 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>-3.119.275</b>	<b>6.153.345</b>	<b>3.034.070</b>

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

## Note 20 – Transaktioner med nærtstående parter

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-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 4.

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

t.kr.	2024	2023
<b>Transaktioner med M. Goldschmidt Holding A/S</b>		
Koncernmellemværende ultimo, forpligtelse	225.160	41.175
Koncernmellemværende, renteomkostninger	2.763	731
Garantiprovisioner	7.150	6.333
Administrations- og ledelseshonorar (omkostning)	7.000	5.961
Huslejeindtægter	4.781	4.918
<b>Øvrige tilknyttede virksomheder</b>		
Huslejeindtægter	6.232	6.041
<b>Andre nærtstående parter</b>		
Viceværthonorar fra nærtstående	160	158
Administrationshonorar fra nærtstående	166	163
Ydelser leveret til hovedaktionær	1.445	4.980

## Note 21 – Ændring i nettoarbejdskapital

t.kr.	2024	2023
Ændringer i tilgodehavender fra salg og lejere	-5.016	-3.629
Ændringer i øvrige tilgodehavender	-10.552	2.863
Ændringer i lejerdeposita og forudbetalt leje	12.367	3.402
Ændringer i varebeholdninger	1	-33
Ændringer i periodeafgrænsningsposter	1.063	713
Ændringer i leverandørgæld og anden gæld	-20.305	3.462
	<b>-22.442</b>	<b>6.778</b>

## Note 22 – Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:

t.kr.	Prioritetsgæld	Bankgæld	Tilknyttede virksomheder
Nettogæld primo 2023	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	<b>3.154.834</b>	<b>306.599</b>	<b>41.176</b>
Tilgang ved virksomhedssammenslutning	0	0	0
Pengestrømme	42.528	22.793	183.985
Ændringer i dagsværdi	91.104	0	0
<b>Nettogæld ultimo 2024</b>	<b>3.288.466</b>	<b>329.392</b>	<b>225.161</b>

**M. Goldschmidt Ejendomme A/S**

# **Moderselskabsregnskab**

# Moderselskabets resultat- og totalindkomstopgørelse

t.kr.	Note	2024	2023
<b>Nettoomsætning</b>		<b>58.416</b>	<b>71.138</b>
Driftsomkostninger vedrørende ejendomsdrift		-16.023	-12.002
<b>Bruttoresultat</b>		<b>42.393</b>	<b>59.136</b>
Personaleomkostninger	3	-25.131	-24.636
Andre eksterne omkostninger		-21.704	-15.969
<b>Driftsresultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-4.442</b>	<b>18.531</b>
Af- og nedskrivninger		-477	-255
<b>Resultat af primær drift (EBIT)</b>		<b>-4.919</b>	<b>18.276</b>
Andre finansielle indtægter	4	3.260	2.050
Andre finansielle omkostninger	5	-30.399	-27.582
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.957	-53.733
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld		-24.699	-35.127
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		131.024	23.260
<b>Resultat før skat</b>		<b>85.224</b>	<b>-72.856</b>
Skat af årets resultat	6	10.098	21.186
<b>Årets resultat</b>		<b>95.322</b>	<b>-51.670</b>
<b>Anden totalindkomst:</b>			
Anden totalindkomst efter skat		0	0
<b>Totalindkomst</b>		<b>95.322</b>	<b>-51.670</b>

# Moderselskabets balance

## Aktiver

t.kr.	Note	2024	2023
Domicilejendomme		3.119	3.273
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		768	974
<b>Materielle aktiver</b>		<b>3.887</b>	<b>4.247</b>
Investeringsejendomme	7	1.684.201	1.630.559
<b>Investeringsejendomme</b>		<b>1.684.201</b>	<b>1.630.559</b>
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	8	1.730.045	1.706.421
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.730.045</b>	<b>1.706.421</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>3.418.133</b>	<b>3.341.227</b>
Tilgodehavender		3.746	3.331
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		135.641	57.929
Periodeafgrænsningsposter		1.123	665
<b>Tilgodehavender</b>		<b>140.510</b>	<b>61.925</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>130.682</b>	<b>33.506</b>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>271.192</b>	<b>95.431</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.689.325</b>	<b>3.436.658</b>

# Moderselskabets balance

## Passiver

t.kr.	Note	2024	2023
Aktiekapital	9	11.000	11.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		193.893	171.869
Overført resultat		2.091.436	2.018.138
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.296.329</b>	<b>2.201.007</b>
Prioritetsgæld	10	754.851	696.330
Lejedeposita og forudbetalt leje		21.017	16.580
Andre gældsforpligtelser		70	968
Hensættelse til udskudt skat	12	183.092	193.190
Andre hensatte forpligtelser		2.360	2.219
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>961.390</b>	<b>909.287</b>
Prioritetsgæld	10	15.900	9.064
Bankgæld	11	199.768	166.634
Leverandørgæld		4.269	10.234
Andre gældsforpligtelser		1.656	1.896
Gæld til tilknyttede virksomheder		210.013	138.536
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>431.606</b>	<b>326.364</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>1.392.996</b>	<b>1.235.651</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.689.325</b>	<b>3.436.658</b>

# Moderselskabets egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>11.000</b>	<b>148.609</b>	<b>2.087.544</b>	<b>0</b>	<b>2.247.153</b>
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
Transaktioner med ejeren i alt	0	0	5.524	0	5.524
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>11.000</b>	<b>171.869</b>	<b>2.018.138</b>	<b>0</b>	<b>2.201.007</b>
Årets resultat	0	22.024	73.298	0	95.322
Totalindkomst i alt	0	22.024	73.298	0	95.322
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>11.000</b>	<b>193.893</b>	<b>2.091.436</b>	<b>0</b>	<b>2.296.329</b>

Egenkapitalen blev den 30. marts 2023 styrket med t.kr. 5.021 ved et koncerninternt kapitalejtilskud af kapitalandele 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	2024	2023
Resultat af primær drift		-4.919	18.276
Af- og nedskrivninger		477	255
Ændring i nettoarbejdskapital	17	-3.397	7.733
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>		<b>-7.839</b>	<b>26.264</b>
Modtagne renter		3.259	2.050
Betalte renter		-30.399	-27.582
Modtaget selskabsskat (sambeskatningsbidrag)		0	158
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-34.979</b>	<b>890</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, køb		-117	-895
Investeringsejendomme, køb/forbedringer		-42.685	-16.980
Modtagne udbytter		109.000	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>66.198</b>	<b>-17.875</b>
Prioritetsgæld, afdrag		-9.222	-8.577
Prioritetsgæld, optagelse		49.880	0
Bankgæld		33.134	37.127
Koncernmellemværende, optagelse/indfrielse		-7.835	21.703
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	18	<b>65.957</b>	<b>50.253</b>
Ændring i likvider		97.176	33.268
Likvider primo		33.506	238
<b>Likvider ultimo</b>		<b>130.682</b>	<b>33.506</b>

# Noteoversigt

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

## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for M. Goldschmidt Ejendomme A/S aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som er godkendt af EU, samt de 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 2024. De nye standarder og fortolkningsbidrag har ikke haft væsentlig betydning for indregning og måling for 2024.

Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion den 10. marts 2025. Årsrapporten er forelagt for M. Goldschmidt Ejendomme A/S' aktionær til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 10. marts 2025.

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

### Beskrivelse af anvendt praksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er den samme som for koncernen, jf. note 1 til koncernregnskabet, med tillæg af nedenstående.

### Kapitalandele i datterselskaber i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og

måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Det indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af uafskrevet positiv eller 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 eller negativ koncerngoodwill.

Kapitalandele i dattervirksomheder vurderes ved udgangen af regnskabsåret, hvis 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 tilbageberegnes 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. 1.684.201 (2023: t.kr.

1.630.559), og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Der henvises til beskrivelsen i koncernregnskabet note 2.

## Note 3 - Personaleomkostninger

t.kr.	2024	2023
Gager og lønninger	24.817	24.256
Bidragsbaserede pensionsordninger	130	0
Andre omkostninger til social sikring	360	357
Øvrige personaleomkostninger	-176	24
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>25.131</b>	<b>24.637</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger</b>	<b>44</b>	<b>49</b>
<b>Samlet aflønning til bestyrelse og direktion</b>	<b>1.750</b>	<b>1.750</b>

Der er ikke udbetalt gager og lønninger til direktion i M. Goldschmidt Ejendomme A/S i 2024.  
Der afregnes et administrations- og ledelseshonorar til M. Goldschmidt Holding A/S jf. note 16.

## Note 4 - Andre finansielle indtægter

t.kr.	2024	2023
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	3.055	1.873
Øvrige finansielle indtægter	205	177
	<b>3.260</b>	<b>2.050</b>

## Note 5 - Andre finansielle omkostninger

t.kr.	2024	2023
Renteomkostninger, prioritetsgæld (amortiseret kostpris)	3	3
Renteomkostninger, bankgæld	8.751	6.735
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	2.186	2.677
Renteomkostninger, øvrige	30	33
<b>Renteomkostninger vedrørende forpligtelser målt til amortiseret kostpris</b>	<b>10.970</b>	<b>9.448</b>
Renteomkostninger, prioritetsgæld (dagsværdi)	15.855	15.004
Provisioner, gebyrer m.m.	1.340	1.095
Garantiprovisioner, tilknyttede virksomheder	2.234	2.035
	<b>30.399</b>	<b>27.582</b>

## Note 6 - Skat af årets resultat

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

t.kr.	2024	2023
<b>Resultat før skat</b>	<b>85.224</b>	<b>-72.856</b>
Indkomstskat heraf, 22% (2023: 22%)	18.749	-16.028
Regulering for:		
Ikke-fracragsberettigede omkostninger	40	11
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-28.825	-5.117
Reguleringer til tidligere år	-62	-52
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-10.098</b>	<b>-21.186</b>
<i>Årets skat sammensætter sig af:</i>		
Aktuel skat for året	0	0
Ændring i udskudt skat	-10.036	-21.134
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-62	-52
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-10.098</b>	<b>-21.186</b>

## Note 7 - Investeringsejendomme

t.kr.	2024	2023
Kostpris primo	892.716	875.736
Tilgang forbedringer	42.685	16.980
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>935.401</b>	<b>892.716</b>
Dagsværdiregulering primo	737.843	791.576
Årets dagsværdiregulering	10.957	-53.733
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>748.800</b>	<b>737.843</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>1.684.201</b>	<b>1.630.559</b>

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 investeringsejendommens dagsværdi.

Ejendommens dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) revurderes årligt på baggrund af en discounted cash flow model (DCF-model). Ved vurdering pr. 31. december 2024 er anvendt en ekstern vurderingsmand til bekræftelse af dagsværdien på 100% af koncernens investeringsejendomme. DCF-modellen har en budgetperiode på mellem 12-17 år.

I tabellen på næste side fremgår det i år 1 fastsatte lejeniveau (opgjort i nutidskroner) samt anvendte afkastprocenter.

## Note 7 - Investeringsjendomme (fortsat)

	<b>I alt</b>
<b>2024</b>	
<b>Ejendomsværdi</b>	
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	1.684.201
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	47.556
<b>Arealer</b>	
Bolig (kvm.)	14.640
Erhverv (kvm.)	20.775
I alt (kvm.)	35.415
<b>Afkastprocent</b>	
Interval for afkastprocenter, bolig	3,25%-3,50%
Interval for afkastprocenter, erhverv	3,63%-4,00%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,54%
<b>Lejeniveau</b>	
Lejeniveau i terminalår, bolig (kr. pr. kvm.)	1.915
Lejeniveau i terminalår, erhverv (kr. pr. kvm.)	1.983
<b>2023</b>	
<b>Ejendomsværdi</b>	
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	1.630.559
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	46.420
<b>Arealer</b>	
Bolig (kvm.)	14.640
Erhverv (kvm.)	20.486
I alt (kvm.)	35.126
<b>Afkastprocent</b>	
Interval for afkastprocenter, bolig	3,25%-3,50%
Interval for afkastprocenter, erhverv	3,63%-4,00%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,54%
<b>Lejeniveau</b>	
Lejeniveau i terminalår, bolig (kr. pr. kvm.)	1.831
Lejeniveau i terminalår, erhverv (kr. pr. kvm.)	1.996

## Note 7 - Investeringsejendomme (fortsat)

I driftsomkostninger vedrørende ejendomsdrift indgår kun i begrænset omfang omkostninger knyttet til tomme lejemål. Indgåede lejeaftaler for selskabets investeringsejendomme indeholder i de fleste tilfælde en uopsigelighedsperiode eller et opsigelsesvarsel fra kundens side. Fremtidige minimumslejeindtægter i henhold til lejeaftalerne specificeres således:

t.kr.	2024	2023
År 1	24.523	16.474
År 2	19.246	8.638
År 3	14.480	8.638
År 4	8.775	6.120
År 5	2.444	2.318
Efter år 5	854	0
	<b>70.322</b>	<b>42.188</b>

## Note 8 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

t.kr.	2024	2023
Kostpris primo	1.534.553	1.525.429
Tilgang	1.600	9.124
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.536.153</b>	<b>1.534.553</b>
Værdireguleringer primo	171.868	148.608
Andel af årets resultat efter skat	131.024	23.260
Udbytte	-109.000	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>193.892</b>	<b>171.868</b>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>1.730.045</b>	<b>1.706.421</b>

### 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 á 100 kr. (fuldt indbetalt).

Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder 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 kapital-

andele 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

2024				
Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings- periode	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	3,0%	DKK	3 mdr	5.057
Variabelt, rentetilpasning	1,4%	DKK	5-10 år	246.522
Fastforrentet	1,0%	DKK	>10 år	519.172
				<b>770.751</b>

*Prioritetsgæld indregnes således i balancen:*

	Gæld målt til dagsværdi t.kr.	Gæld målt til amortiseret kostpris t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Langfristede forpligtelser	754.463	388	754.851
Kortfristede forpligtelser	15.840	60	15.900
	<b>770.303</b>	<b>448</b>	<b>770.751</b>

2023				
Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings- periode	Regnskabsmæssig 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
				<b>705.394</b>

*Prioritetsgæld indregnes således i balancen:*

	Gæld målt til dagsværdi t.kr.	Gæld målt til amortiseret kostpris t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Langfristede forpligtelser	695.942	388	696.330
Kortfristede forpligtelser	9.004	60	9.064
	<b>704.946</b>	<b>448</b>	<b>705.394</b>

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 905.305 (2023: t.kr. 864.311), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og nominal restgæld på t.kr. -134.553 (2023: t.kr. -158.917). Dagsværdien af prioritetsgælden opgøres med udgangspunkt i børskursen for underliggende obligationer. Effekt af ændring i egen kreditrisiko på dagsværdimålingen af prioritetsgælden vurderes uvæsentlig.

## Note 11 - Bankgæld

2024					
Lånetype	Udløb	Valuta	Rentebindingsperiode	Rente p.a.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2025	DKK	<1 mdr.	4,4%	199.768
					<b>199.768</b>
<i>Bankgæld indregnes således i balancen:</i>					
Kortfristede forpligtelser					199.768
					<b>199.768</b>

2023					
Lånetype	Udløb	Valuta	Rentebindingsperiode	Rente p.a.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2024	DKK	<1 mdr.	5,3%	166.634
					<b>166.634</b>
<i>Bankgæld indregnes således i balancen:</i>					
Kortfristede forpligtelser					166.634
					<b>166.634</b>

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

## Note 12 - Hensættelse til udskudt skat

t.kr.	2024	2023
Udskudt skat primo	193.128	214.218
Korrektion til tidligere år	0	-52
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-10.036	-21.134
Sambeskatningsbidrag	0	158
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>183.092</b>	<b>193.190</b>
<i>Udskudt skat vedrører:</i>		
Materielle aktiver	172.370	171.241
Fremførbare underskud	-13.227	-6.738
Hensatte forpligtelser	132	107
Øvrige forpligtelser	23.817	28.580
		<b>183.092</b>
		<b>193.190</b>

## Note 13 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser

### Sikkerhedsstillelser

M. Goldschmidt Ejendomme A/S har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabernes realkreditgæld på t.kr. 2.227.021 (2023: t.kr. 2.237.314). M. Goldschmidt Ejendomme A/S har givet pant på t.kr. 81.023 (2023: t.kr. 81.023) i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 393.366 (2023: t.kr. 378.500) 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. 332.000 (2023: t.kr. 306.700).

Domicilejendomme og investeringsejendomme med en samlet bogført værdi på t.kr. 1.687.320 (2023: t.kr. 1.633.832) er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

### Solidarisk hæftelse for selskabsskatter og kildeskatter

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. 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 - 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 over for markedsrisici i form af likviditetsrisici, rente- og kreditrisici. Selskabet styrer de finansielle risici centralt med en lav risikoprofil. Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici.

### Kategorier af finansielle instrumenter

t.kr.	2024	2023
Tilgodehavender	3.747	3.332
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	135.641	57.929
Likvider	130.682	33.506
<b>Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>270.070</b>	<b>94.767</b>
Prioritetsgæld	448	448
Bankgæld	199.768	166.634
Gæld til tilknyttede virksomheder	210.013	138.536
Lejedesposita og forudbetalt leje	21.017	16.580
Leverandørgæld	4.269	10.234
Andre gældsforpligtelser	1.726	2.864
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>437.241</b>	<b>335.296</b>
Prioritetsgæld	770.303	704.946
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi</b>	<b>770.303</b>	<b>704.946</b>

## Note 14 - Finansielle risici (fortsat)

### 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 højt likviditetsberedskab til kontinuerligt at imødegå likviditetsrisici.

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor fordelt på tidsmæssige intervaller. Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede kontraherede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger samt forventet tilbagebetalingstidspunkt på lån. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold.

t.kr.	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Værdi
<b>2024</b>					
Prioritetsgæld	35.146	155.913	978.483	1.169.542	770.751
Bankgæld	208.638	0	0	208.638	199.768
Gæld til tilknyttede virksomheder	218.414	0	0	218.414	210.013
Leverandørgæld	4.269	0	0	4.269	4.269
Andre gældsforpligtelser	728	0	998	1.726	1.726
Lejedesposita og forudbetalt leje	0	21.017	0	21.017	21.017
	<b>467.195</b>	<b>176.930</b>	<b>979.481</b>	<b>1.623.606</b>	<b>1.207.544</b>
<b>2023</b>					
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
	<b>355.089</b>	<b>151.512</b>	<b>956.035</b>	<b>1.462.636</b>	<b>1.040.242</b>

Selskabets bankgæld sammensætter sig i det væsentligste af løbende kreditter, der genforhandles én gang om året. Forfaldstidspunkter for bankgæld i ovenstående tabel udtrykker således sådanne genforhandlingstidspunkter. Omfattet bankgæld forventes forlænget ved forfald.

### 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. 327 (2023: t.kr. 666).
- Kursværdien af prioritetsgæld vil blive reduceret med t.kr. 24.660 (2023: t.kr. 23.966).
- Samlet set vil resultateffekten, alt andet lige, være positiv med t.kr. 24.333 før skat (2023: t.kr. 23.300), og resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positivt med t.kr. 18.980 (2023: t.kr. 18.174).

## Note 14 - Finansielle risici (fortsat)

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

### Kreditrisici

Selskabets kreditrisici er primært relateret til tilgodehavender fra udlejning og øvrige tilgodehavender samt indestående 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. Bankindestående 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 2024 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 med-

fører, 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 2024 udgør de samlede bruttotilgodehavender fra udlejning t.kr. 739 (31. december 2023: t.kr. 637), hvoraf de forventede tab udgør t.kr. 95 (31. december 2023: t.kr. 98). 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 generelle historiske erfaringer med risiko for manglende betalingsevne hos en modpart.

Pr. 31. december 2024 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	135.641	0	135.641
Tilgodehavender	3.103	0	3.103
	<b>138.744</b>	<b>0</b>	<b>138.744</b>

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

## Note 15 - Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

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	1.684.201	1.684.201
Prioritetsgæld	0	-770.303	0	-770.303
<b>I alt 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>-770.303</b>	<b>1.684.201</b>	<b>913.898</b>
Investeringsejendomme	0	0	1.630.559	1.630.559
Prioritetsgæld	0	-704.946	0	-704.946
<b>I alt 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>-704.946</b>	<b>1.630.559</b>	<b>925.613</b>

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

## 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.

## Note 16 - Transaktioner med nærtstående parter (fortsat)

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

t.kr.	2024	2023
<b>Transaktioner med M. Goldschmidt Holding A/S</b>		
Koncernmellemværende ultimo, forpligtelse	207.304	24.062
Koncernmellemværende, renteomkostninger	2.018	44
Garantiprovisioner	2.235	2.035
Administrations- og ledelseshonorar (omkostning)	7.000	5.961
Lejeindtægter	4.781	4.918
<b>Transaktioner med dattervirksomheder</b>		
Koncernmellemværende ultimo, tilgodehavende	135.641	57.926
Koncernmellemværende ultimo, forpligtelse	2.709	114.471
Koncernmellemværende, renteindtægter	3.055	2.292
Koncernmellemværende, renteomkostninger	168	3.052
Vagtomkostninger	3.706	855
Administrations- og ledelseshonorar (indtægt)	2.420	2.171
Administrationshonorar (omkostning)	953	0
Viceværthonorar (indtægt)	531	532
<b>Andre nærtstående parter</b>		
Viceværthonorar	160	158
Administrationshonorar	166	164
Lejeindtægter	236	427
Ydelser leveret til hovedaktionær	1.352	4.845

## Note 17 - Ændring i nettoarbejds kapital

t.kr.	2024	2023
Ændringer i tilgodehavender fra salg og lejere	-35	-247
Ændringer i øvrige tilgodehavender	-380	3.520
Ændringer i lejedeposita, forudbetalt leje og deposita	4.578	-3.189
Ændringer i periodeafgrænsningsposter	-458	-168
Ændringer i leverandørgæld	-5.965	8.752
Ændringer i andre gældsforpligtelser	-1.137	-935
	<b>-3.397</b>	<b>7.733</b>

## Note 18 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:

t.kr.	Prioritetsgæld	Bankgæld	Tilknyttede selskaber
Nettogæld primo 2023	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
<b>Nettogæld ultimo 2023</b>	<b>705.395</b>	<b>166.634</b>	<b>80.607</b>
Pengestrømme	40.658	33.134	-7.835
Ændringer i dagsværdi	24.699	0	0
Øvrige bevægelser	0	0	1.600
<b>Nettogæld ultimo 2024</b>	<b>770.752</b>	<b>199.768</b>	<b>74.372</b>