

Årsrapport 2025

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 2026
13	Risikofaktorer
16	Redegørelse for samfundsansvar
21	VSME-rapport
27	Dataetik
28	Ledelsespåtegning
31	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
34	Koncernregnskab
35	Koncernens resultat- og totalindkomstopgørelse
36	Koncernens balance
38	Koncernens egenkapitalopgørelse
39	Koncernens pengestrømsopgørelse
40	Noteoversigt
64	Moderselskabsregnskab
65	Moderselskabets resultat- og totalindkomstopgørelse
66	Moderselskabets balance
68	Moderselskabets egenkapitalopgørelse
69	Moderselskabets pengestrømsopgørelse
70	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
Morten Buur Jakobsen, direktør
Tine Cederholm Bemberg, direktør
Claus Vange Mynster, direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers,
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Godkendt på selskabets generalforsamling,
17. marts 2026

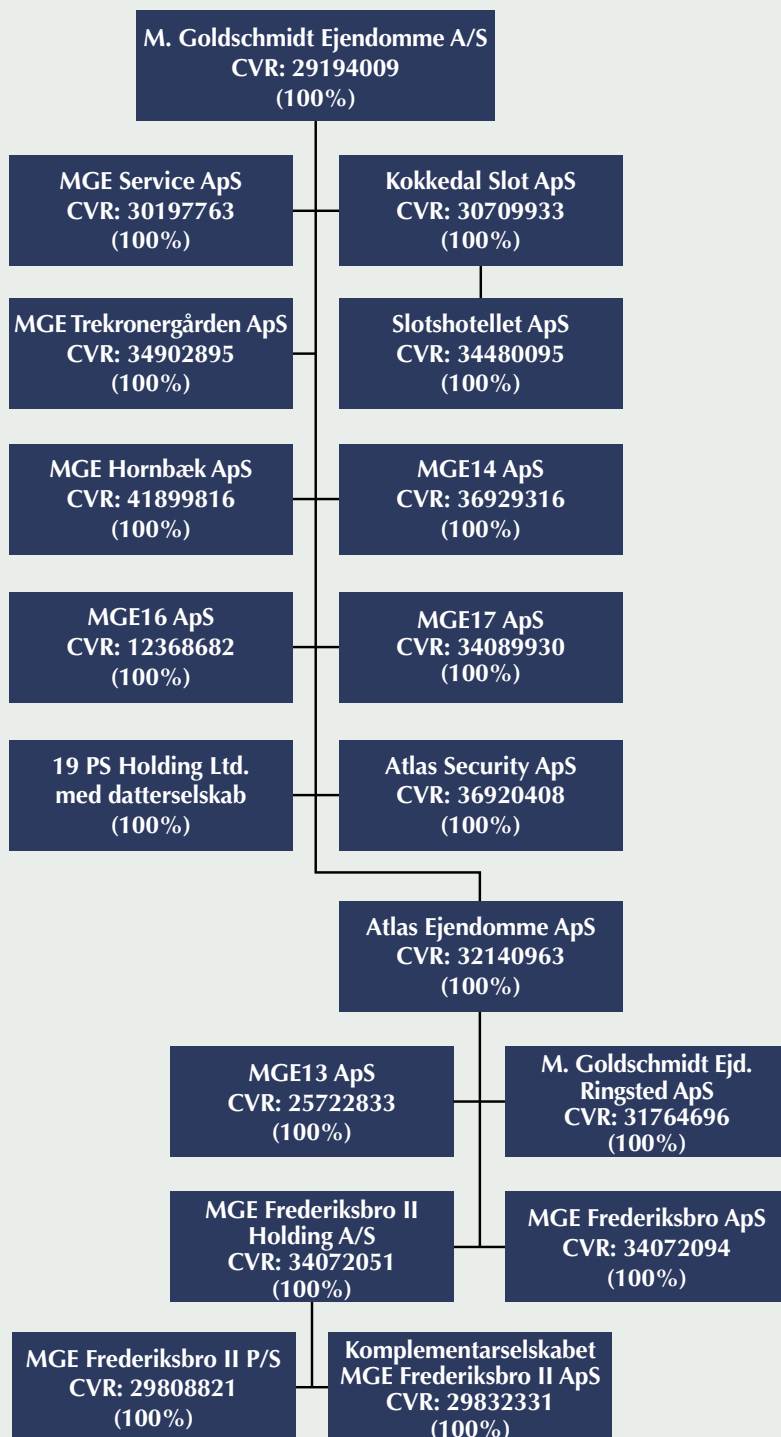
Dirigent

Claus Vange Mynster



Koncernoversigt

Pr. 31. december 2025



Hoved- og nøgletal

5 års hovedtal

Resultatopgørelse

t.kr.	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsætning	271.233	229.782	227.223	202.837	160.026
Bruttoresultat	207.781	168.525	168.525	155.787	120.535
Resultat af primær drift (EBIT)	149.079	105.839	119.144	105.285	73.357
Andre finansielle poster	-113.699	-99.907	-81.843	-61.670	-48.130
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	133.470	207.595	17.289	19.036	212.926
Dagsværdiregulering af prioritetsskuld	30.773	-91.104	-120.471	563.605	125.114
Resultat før skat	199.623	122.423	-65.881	626.256	363.267
Årets resultat	146.326	95.322	-51.670	487.908	283.237

Balance

Investeringsejendomme	6.967.701	6.579.098	6.153.345	5.808.287	5.451.421
Aktiver i alt	7.059.042	6.750.500	6.295.972	5.962.611	5.702.685
Egenkapital i alt	2.442.655	2.296.329	2.201.007	2.247.153	1.884.245
Forpligtelser i alt	4.616.387	4.454.171	4.094.965	3.715.458	3.818.440

Pengestrømme

Pengestrømme fra primær drift	168.076	84.087	126.605	85.905	99.142
Pengestrømme fra driftsaktivitet	49.718	-37.472	21.472	9.172	31.565
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-252.877	-197.112	-308.194	-325.480	-411.305
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	127.158	330.322	320.871	290.707	404.409

5 års nøgletal

Bruttoresultat i % af nettoomsætning	76,6	73,3	76,3	76,8	75,3
Tomgang excl. udviklingslejemål i % af bruttoleje	3,3	3,3	3,8	0,8	0,6
EBIT-margin (%)	55,0	46,1	52,4	51,9	45,8
Egenkapitalens forrentning (%)	6,3	4,2	-2,3	23,6	17,7
Soliditetsgrad (%)	34,6	34,0	35,0	37,7	33,0
Investering i materielle anlægsaktiver og investeringsjendomme	349.555	223.002	327.774	338.197	435.235

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

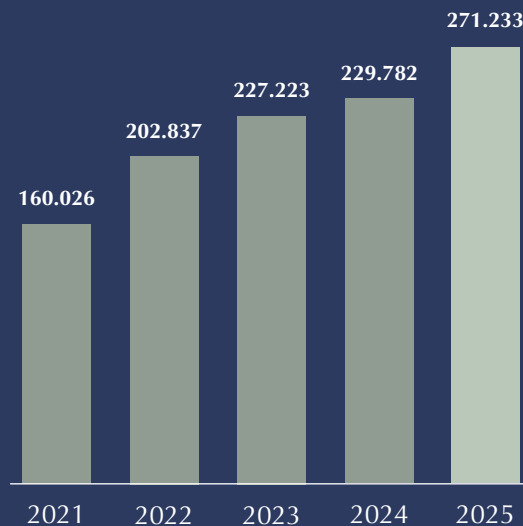
Note: M. Goldschmidt Ejendomme-koncernen har henholdsvis den 30. marts 2023 og 18. december 2023 modtaget et koncerninternt kapitaltilskud bestående af mindre kapitalandele i Slotshotellet ApS og i MGE Service ApS. Ved virksomhedssammenlægningen blev anvendt bogført værdi-metoden, hvilket indebærer at sammenlægningen blev foretaget uden tilpasning af sammenligningstal. Følgelig er hoved- og nøgletal for 2021-2022 i ovenstående tabel ikke tilpasset.

Årets resultat før skat

200
millioner kr.

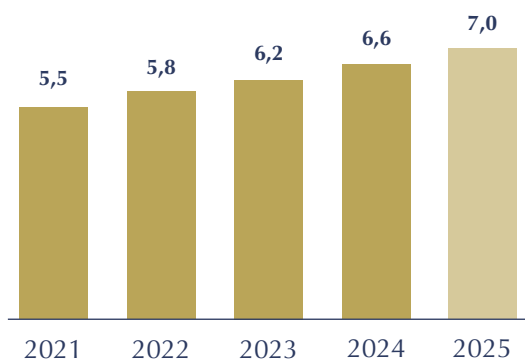
Nettoomsætning

Tal i t.kr.



Investeringsjendomme

Tal i mia. kr.

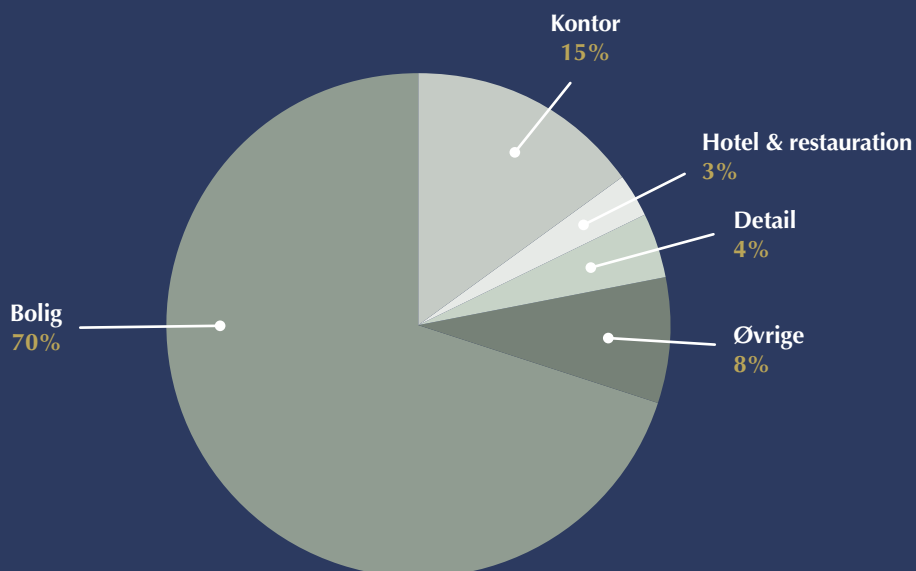


EBIT-margin

55%

Fordeling af lejemål (areal)

Ultimo 2025





Park Lane Copenhagen, Hellerup

Regnskabsåret i hovedtræk

- Nettoomsætningen steg med 18% til rekord på 271 mio. kr.
- EBIT steg med 41% til rekord på 149 mio. kr. Udviklingen var tilfredsstillende og i henhold til de opstillende forventninger.
- Resultatet før skat steg med 63% til 200 mio. kr.
- Balancesummen voksede til 7,1 mia. kr. med en egenkapital på 2,4 mia. kr. og en høj soliditet på 34,6%.

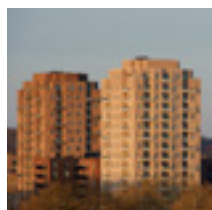
Væsentlige begivenheder i 2025

- Koncernen nedbragte væsentligt tomgang inklusive lejemål under udvikling. Tomgangen er således reduceret fra 7,8% ultimo 2024 til 1,3% ultimo 2025. Den markante nedbringelse over de seneste år er meget tilfredsstillende.
- Efter en omfattende ombygning blev luksushotellet Park Lane Copenhagen på Strandvejen i Hellerup overdraget til operatøren og taget i brug.
- Byggeriet af boligejendommen Kirsebærgården på Frederiksbro i Hillerød med 95 lejligheder følger planen og vil stå færdig i første kvartal af 2027. Forhåndsudlejningen starter op efter sommerferien.
- Koncernen indgik totalentreprisekontrakt om et 15-etagers punkthus med 101 boliger på Frederiksbro med færdiggørelse i sommeren 2028.
- Ejendomsporteføljen blev finpudset ved frasalg af enkelte ikke-strategiske ejendomme. Til gengæld købte koncernen Skindergade 5-7 i det centrale København.
- Ejendomsporteføljen voksede 6% til 7 mia. kr. Værdiansættelsen af investeringsejendomme udgør i gennemsnit 40.700 kr. pr. kvm med en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 3,95%.
- Eksekveringen af ESG-strategien fortsatte, og koncernens første VSME-rapportering er en integreret del af denne årsrapport.

Koncernens aktiviteter

M. Goldschmidt Ejendomme

Koncernens portefølje af domicil- og investeringsejendomme pr. 31. december 2025



1. Frederiksbro

- 740 boliglejemål
- 15 erhvervslejemål
- Værdi ejd. t.kr.: 2.512.837
- Kr./kvm: 39.253



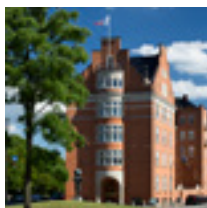
2. Klosterparken

- 312 boliglejemål
- Værdi ejd. t.kr.: 678.585
- Kr./kvm: 24.939



3. Hornbæk

- 57 boliglejemål
- Værdi ejd. t.kr.: 188.566
- Kr./kvm: 31.065



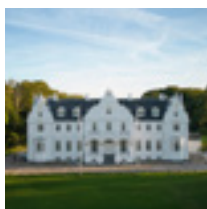
4. København

- 62 boliglejemål
- 122 erhvervslejemål
- Værdi ejd. t.kr.: 2.063.532
- Kr./kvm: 47.929



5. Strandvejen

- 60 boliglejemål
- 32 erhvervslejemål
- Værdi ejd. t.kr.: 969.851
- Kr./kvm: 56.707



6. Øvrige

- 2 boliglejemål
- 3 erhvervslejemål
- Værdi af ejd. t.kr.: 107.676
- Kr./kvm: 5.201



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 ejendomskoncernen 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 2025 mere end 163.000 kvm, fordelt på 115.000 kvm boligejemål og 48.000 kvm erhvervslejemål. Herudover råder ejendomskoncernen 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. Projektets område A, øst for Frederiksbro Parken, er afsluttet med 740 boligenheder og 64.000 færdigopførte kvm. Området er meget eftertragtet, og såvel bolig- som erhvervslejemål er stort set fuldt udlejet uden tomgang.

Projektets resterende 56.500 kvm byggeretter på område B, vest for Frederiksbro Parken, blev påbegyndt i januar 2025 med opførelsen af boligejendommen Kirsebærgården, der rummer 95 nye lejligheder. Ejendommen opføres på grundens sydvestlige areal og forventes afleveret i første kvartal 2027. Udviklingen af de øvrige byggefelter på område B pågår, og i efteråret 2025 blev der indgået totalentrepriseaftale om et 15 etagers punkthus med 101 boliger, som forventes klar til indflytning i sommeren 2028.

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

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.



Klosterparken, Ringsted

Der er stor efterspørgsel på boligerne i området, og tomgangen er på et meget lavt niveau. 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 fire lejligheder.

Med de syv 2-etagers rækkehuse fulgte også byggeretten til yderligere 45 boligenheder, og koncernen har efterfølgende opført 33 rækkehuse og 12 lejligheder, som stod færdige i henholdsvis 2023 og 2024.

I alt råder koncernen over 6.070 kvm i Hornbæk Skovpark fordelt på 57 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 2025 ingen tomgang.

København

Koncernens ejendomme i København udgør en central del af ejendomsporteføljen og omfatter mere end 43.000 attraktive kvm, som primært er beliggende i området mellem Kastellet og Nyboder. De klassiske ejendomme på Grønningen, Store Kongensgade, Poul Ankers Gade og Jens Kofods Gade og Hammerensgade er blevet omfattede renoveret med respekt for den oprindelige arkitektur og tidsperiode, og fremstår som nogle af Københavns smukkeste ejendomme. I perioden 2023-2025 er omtrent 11.000 kvm fordelt på over 25 erhvervslejemål blevet gennemgribende moderniseret med fokus på æstetik, kvalitet og funktionalitet efter en større erhvervskundes

fraflytning. Disse lejemål er alle genudlejet til markedsleje til attraktive virksomheder med høj bonitet, hvilket understøtter en stabil og pålidelig drift med væsentlig mindre risiko for tomgang.

I 2025 har koncernen udvidet porteføljen i Indre By med købet af Skindergade 5-7. Erhvervsejendommen på 3.481 kvm består af en historisk, bevaringsværdig bygning fra 1901 og en tilbygning fra 1974. Tilbygningen er fredet, hvilket er usædvanligt for nyere arkitektur, og det giver ejendommen en markant og sjælden profil i København.

Strandvejen, Hellerup

På særdeles attraktive beliggenheder på Strandvejen ejer koncernen otte klassiske og smukke ejendomme, der tilsammen omfatter 17.000 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 det eksklusivt boutiquehotel Park Lane Copenhagen, som officielt åbnede i januar 2025. Her går kvalitet, komfort og æstetik op i en højere enhed, og allerede inden åbningen var Park Lane Copenhagen en del af Small Luxury Hotels of the World. Hotellet har i løbet af 2025 modtaget endnu en stjerne, så det nu er et 5-stjernet hotel, og derudover har en restaurant i ejendommen modtaget en Michelin-stjerne.

Øvrige ejendomme

Udover de benævnte porteføljer ejer M. Goldschmidt Ejendomme yderligere 5.100 kvm, herunder det historiske Kokkedal Slot Copenhagen i Hørsholm. Slottet, der er kendt for sin unikke karakter og naturskønne omgivelser, stod i foråret 2025 som nyt efter en omfattende tag- og facaderenovering. I årets løb er der solgt fire ejendomme med et samlet areal på 8.770 kvm.



Grønningen, København

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2025 var fortsat præget af den geopolitiske situation med tolddiskussioner med USA, den fortsatte krig i Ukraine og uroligheder i Mellemøsten, hvilket også mærkes i Danmark. Situationen giver usikkerhed om inflation, renteutvikling og stigende byggeomkostninger. Transaktionsvolumen på ejendomsmarkedet steg dog i 2025.

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 erhvervskunder på Grønningen samt hotellet Park Lane Copenhagen på Strandvejen 203 blev færdiggjort. I årets sidste kvartal købte koncernen erhvervsejendommen Skindergade 5-7 på knap 3.500 kvm centralt i København. Derudover blev der købt yderligere en boligenhed i Hornbæk Skovpark, hvorved koncernen i alt råder over 57 boligenheder i Hornbæk. Koncernen har i løbet af 2025 frasolgt enkelte ikke-strategiske ejendomme i Vordingborg, Herlev og i København.

Som forventet steg lejeindtægterne markant i 2025 til en samlet nettoomsætning på 271 mio. kr. mod 230 mio. kr. i 2024. Stigningen skyldes hovedsageligt færdiggørelsen af 203 lejligheder i Melbærgården på Frederiksbro i Hillerød, som blev taget i brug i december 2024. I begyndelsen af 2025 blev hotellet Park Lane Copenhagen på Strandvejen 203 idriftsat efter en årelang ombygningsproces, hvorefter operatør har startet drift og betaling af husleje. Endelig har koncernen over de seneste par år nedbragt tomgang inklusiv lejemål under udvikling i porteføljen betydeligt fra 13,8% ved udgangen af 2023 til 1,3% ved udgangen af 2025, hvilket også har bidraget til øgningen i nettoomsætningen i 2025. Med en stigning på 18% lever koncernens realiserede omsætning i 2025 således op til forventningerne beskrevet i årsrapporten for 2024.

Som følge af den øgede nettoomsætning steg koncernens bruttoresultat med 23% i 2025 til 208 mio. kr., og uden at driftsomkostningerne steg væsentligt i året. Administrationsomkostningerne er reduceret i året, hvilket betyder, at koncernens EBIT er øget med 41% til 149 mio. kr. i 2025. Den realiserede EBIT-indtjening i 2025 lever således også op til forventningerne beskrevet i årsrapporten for 2024, hvilket er meget tilfredsstillende.

Den positive udvikling i ejendommenes indtjening, færdiggørelsen af væsentlige ombygninger og et stort set uændret afkastkrav har i 2025 medført en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 133 mio. kr. mod 208 mio. kr. i 2024. De stigende markedsrenter i andet halvår af 2025 medførte ikke-kontante, positive dagsværdireguleringer af realkreditgæld på 31 mio. kr. mod negative reguleringer på 91 mio. kr. i 2024.

I 2025 udgør koncernens resultat efter skat 136 mio. kr. mod 95 mio. kr. i 2024.

Pr. 31. december 2025 udgør koncernens samlede aktiver 7.049 mio. kr. (2024: 6.751 mio. kr.), og egenkapitalen udgør 2.443 mio. kr. (2024: 2.296 mio. kr.), hvorved egenkapitalens andel af balancen udgør 34,6% (2024: 34,0%).

Pengestrømme fra koncernens driftsaktiviteter er forbedret og udgør 50 mio. kr. mod -37 mio. kr. i 2024.

Pengestrømme fra koncernens investeringsaktiviteter udgør i 2025 -253 mio. kr. mod -197 mio. kr. i 2024. Investeringer i Frederiksbro-projektet indgår i pengestrømme fra investeringsaktivitet med -145 mio. kr. i 2025 mod -106 mio. kr. i 2024. Investeringer i køb/salg af ejendomme, samt forbedring af eksisterende ejendomme indgår i pengestrømme med -108 mio. kr. i 2025 mod -90 mio. kr. i 2024.

Forventninger til 2026

I 2026 forventer M. Goldschmidt Ejendomme-koncernen en stigning i lejeindtægterne på 3-5%. Resultat af primær drift (EBIT) forventes at stige med 5-10% i forhold til 2025.



Kokkedal Slot Copenhagen, Hørsholm

Risikofaktorer

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

- Driftsmæssige forhold
- Markedsafkast på investeringsejendomme
- Rente- og kursrisiko
- Finansiering af igangværende projekter
- Stigende byggeomkostninger
- Regulatoriske forhold

Vedrørende koncernens finansielle risici henvises til koncernregnskabet's note 18.

Driftsmæssige forhold

Lejeindtægter

Koncernens lejemål består af henholdsvis bolig- og erhvervslejemål. 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.

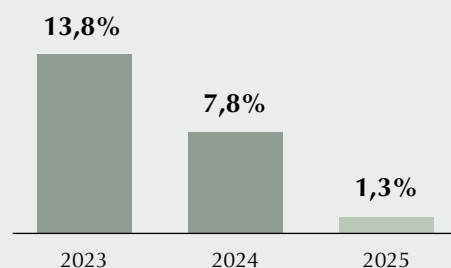
Lejen for erhvervslejemål reguleres som udgangspunkt med udviklingen i nettoprisindekset samtidig med, at der kan ske regulering af lejers betalinger over driftsregnskabet i forbindelse med stigende ejendomsudgifter. Herudover kan både udlejer og lejer kræve at lejen reguleres til markedsniveau under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

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

Tomgang

Tomgang opstår, når et lejemål ikke er udlejet og dermed ikke oppebærer lejeindtægt, hvilket påvirker koncernens resultat negativt. Tomgangsprocenten beregnes som lejeværdien af ikke udlejede lejemål i forhold til den samlede potentielle lejeværdi.

Tomgang inklusiv lejemål under udvikling



Ved udgangen af 2025 udgjorde den samlede tomgang inkl. lejemål under udvikling 1,3% (2024: 7,8%). Ved udgangen af 2025 var 0,8% af porteføljen i tomgang som følge af ombygning/udvikling (2024: 4,5%), mens 0,5%

(2024: 3,3%) af porteføljen var reelt ledige lejemål. Tomgang i forbindelse med ombygning eller udvikling opstår typisk, når en lejekontrakt er underskrevet, og lejemålet gennemgår en tilpasning, før kunden kan overtage det. Tomgangen er således reduceret væsentligt i løbet af 2025, primært som følge af genudlejninger i København og færdiggørelsen af hotellet Park Lane Copenhagen, som operatøren overtog i begyndelsen af 2025. Over de seneste år er tomgangen nedbragt fra 13,8% ultimo 2023 til 1,3% ultimo 2025, hvilket er meget tilfredsstillende udvikling.

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 2025 0,1% mod 0,3% i 2024.

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. Tomgangen på erhvervslejemål ved udgangen af 2025 var 3,2% mod 20,4% i 2024. Heraf var 1,8% (2024: 12,1%) lejemål under ombygning, hvor der allerede var indgået lejekontrakter med overtagelse efter afsluttet istandsættelse. De resterende 1,4% (2024: 8,3%) var reel tomgang, altså ledige lejemål. Over de seneste år er tomgangen på erhvervslejemål nedbragt fra 35,8% ved udgangen af 2023 til 3,2% ved udgangen af 2025, hvilket er en meget tilfredsstillende udvikling.

Nettoomsætningen fra boliglejemål udgjorde i 2025 67% af de samlede lejeindtægter (2024: 68%), mens erhverv stod for 33% af de samlede lejeindtægter (2024: 32%). De ti største lejekontrakter, der er indgået pr. 31. december 2025, udgjorde 13% (2024: 10%) af de samlede lejeindtægter, og ledelsen vurderer, at ejendomsforretningen har en høj risikospredning.

Markedsafkast på investeringsejendomme

Udviklingen i dagsværdien af koncernens 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 diskonteringssats, der anvendes i værdiansættelsesmodellen. Selv en mindre nominal ændring af diskonteringssatsen vil medføre

markante udslag i dagsværdien. Fastlæggelse af den enkelte ejendoms diskonteringssats sker på baggrund af en grundig vurdering af de aktuelle markedsforhold, beliggenhed samt ejendomsspecifikke forhold. Vurderingen sammenholdes i videst muligt omfang med relevante eksterne ejendomsmarkedsdata samt sammenlignelige, realiserede ejendomshandler. Derudover indhenter koncernen vurderinger af ejendommenes markedsværdi fra velrenommerede valuarer.

Det vægtede afkastkrav for koncernens investeringsejendomme var i 2025 3,95% (2024: 3,96%). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point ville medføre, at dagsværdien af investeringsejendommene pr. 31. december 2025 ville udgøre 6.214 mio. kr. (2024: 5.935 mio. kr.) og medføre en negativ resultatpåvirkning på 304 mio. kr. (2024: 295 mio. kr.).

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 den fastsatte renteaftale 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 2025 opdateret lånepolitikken, der fastslår, af finansiering 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 20-25 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.



Skindergade, København

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:

- Ændrede renter på den variable del af gælden og likvide beholdninger vil øge renteudgiften (netto) før skat med 1,5 mio. kr. (2024: 2,3 mio. kr.).
- Kursværdien af prioritetsgæld vil blive reduceret med 88,5 mio. kr. (2024: 95,5 mio. kr.).
- Resultateffekten vil alt andet lige være positiv med 86,9 mio. kr. før skat (2024: 93,2 mio. kr.) og resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positivt med 67,8 mio. kr. (2024: 72,7 mio. kr.).

Finansiering af igangværende projekter

Finansiering af koncernens byggeprojekter sker dels gennem optagelse af størst muligt realkreditlån eller byggekredit i banken, dels gennem egenfinansiering. Inden et nyt projekt sættes i gang, indhentes tilsagn om og tilkendegivelse af størrelsen på realkreditlånet eller byggekreditten for at sikre likviditet til projektets gennemførelse.

Stigende byggeomkostninger

Stigende byggeomkostninger er ligeledes en risiko i relation til koncernens fremtidige planer for byggeri og udvikling. For ikke-kontraherede byggefeltter 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. For kontraherede byggefeltter indgår der i videst muligt omfang faste pris aftaler, hvorved der skabes størst mulig sikkerhed i forhold til projekternes budgetterede omkostninger.

Regulatoriske forhold

Ejendomsforretningen er i høj grad påvirket af ændringer i lovgivningen og øvrige regulatoriske ændringer, der begrænser banker og kreditinstitutters udlånsmuligheder til ejendomssektoren. De skærpede regler om kritisk leje, betyder, at ejendomsforretningens realkreditbelåning ligger på et lavere niveau end ønsket, hvilket medfører alternative finansieringsløsninger og samlet set reducerer koncernens forretningsomfang. 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 ejendomsforretningens indtjening, som set i 2024, hvor bank- og realkreditmarginaler til ejendomsudlån blev forøget med anbefalinger fra Det Systemiske 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.

Redegørelse for samfundsansvar

Denne lovpligtige redegørelse for M. Goldschmidt Ejendommens samfundsansvar jf. ÅRL § 99b dækker regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2025 og er en integreret del af koncernens årsrapport for 2025. Rede-gørelsen belyser politikker, initiativer og resultater fra det kontinuerlige arbejde med samfundsansvar.

2025 har været præget af betydelig usikkerhed om de endelige krav til bæredygtighedsrapportering. På den baggrund har koncernen valgt at arbejde efter VSME-standarden og rapportere i overensstemmelse hermed. Valget bidrager til en mere ensartet og transparent fremstilling af koncernens værdiskabende arbejde med samfundsansvar. VSME-rapporteringen indgår i årsrapporten for 2025 i forlængelse af redegørelsen for ÅRL §99b.

Donationer

M. Goldschmidt Ejendomme har i 2025 doneret midler til flere velgørende projekter, der har til formål at hjælpe og støtte børn og unge i udsatte positioner.

Real Care

Ejendomsforretningen har siden 2024 været partner i den velgørende forening Real Care, hvis fokus er at skabe trygge rammer og sikre social retfærdighed for udsatte børn og unge. Organisationens 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.

Barndrømmen

Gennem flere år har koncernen ydet støtte til Barndrømmen, som arbejder for at udvide børns og unges verdensbillede ved at hjælpe dem med at indfri deres potentialer. Gennem kulturelle oplevelser og aktiviteter giver Barndrømmen børn over hele landet adgang til kreativitet og kunst i hverdagen.

Alliance of Democracies

I 2025 støttede koncernen den internationale nonprofitorganisation Alliance of Democracies i afholdelsen af Copenhagen Democracy Summit 2025. Organisationens arbejder for at fremme og styrke demokrati, frihed og frie markeder globalt med fokus på at styrke samarbejdet mellem demokratiske lande og modvirke autoritære tendenser.

Forretningsmodel

Med betydelige investeringer i fast ejendom er samfundsansvar en integreret del af M. Goldschmidt Ejendommens 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. Indsatser og resultater på området evalueres årligt og indgår i redegørelsen for samfundsansvar.

I oversigten fremgår identificerede risici for de fire omtalte nøgleområder fordelt på koncernens to væsentligste forretningsområder: eksisterende ejendomme og ejendomme under opførelse.

Forretnings- område	Eksisterende ejendomme	Ejendomme under opførelse
Risikoområde		
Miljø- og klima- forhold	- Klimabelastning ved materialevalg og kontrol af leverandørers overholdelse af kvalitetskrav for materialer. - Bygningers energiforbrug og reduktion af samme. - Opnåelse og opretholdelse af certificeringer på ejendomme.	- Klimabelastning ved materialevalg og kontrol af leverandørers overholdelse af kvalitetskrav for materialer. - Bygningers energiforbrug og reduktion af samme. - Opnåelse og opretholdelse af certificeringer på ejendomme.
Sociale forhold og medarbejder- forhold	Sikkerhed, trivsel og tilfredshed blandt medarbejdere.	- Sikkerhed, trivsel og tilfredshed blandt medarbejdere. - Krav om kontraktforhold for leverandøransatte. - Sikkerhed og sundhed på byggepladsen, herunder overholdelse af arbejdstid og brug af sikkerhedsudstyr. - Førstehjælpsberedskab.
Menneske- rettigheder	Tryghedsskabelse, sikkerhed og etik.	Tryghedsskabelse, sikkerhed og etik.
Anti- korruption	- Nultolerance over for korruption. - Nultolerance over for bestikkelse i forbindelse med indkøb og samarbejdsaftaler.	- Nultolerance over for korruption. - Nultolerance over for bestikkelse i relation til samarbejdspartnere ved nybyggeri.

Miljø- og klimaforhold

M. Goldschmidt Ejendomme har stort fokus på at minimere negativ påvirkning af miljø og klima. Dette realiseres gennem systematisk energioptimering af både eksisterende og nye ejendomme. Da ejendomsforretningen 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-standarderne. Den nyopførte Frederiksbro-ejendom Melbærgården modtog i 2025 en DGNB Guld-certificering med en samlet score på 67,1%. Ejendommen udmærker sig særligt inden for ansvarsbevidst ressourceindvinding, design for vedligehold og rengøring, bæredygtighed i entreprisudbud samt dokumentation af kvalitet i udførelsen. 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.

Ejendomsforretningen samarbejder udelukkende med danske totalentreprenører og har krav i udbud og entreprenørkontrakter, som skal sikre, at alle nybyggerier overholder EU-taksonomien. Dette bidrager til, at aktiveres værdi opretholdes over tid. Derudover har ejendomsforretningen 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.

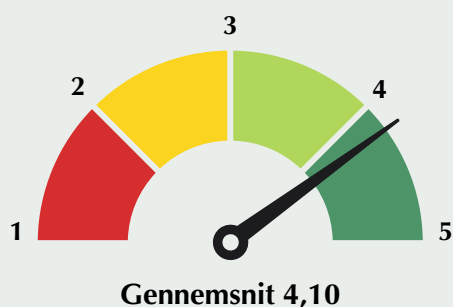
Sociale forhold og medarbejderforhold

M. Goldschmidt Ejendomme har fokus på et sundt og sikkert arbejdsmiljø samt på at fastholde og videreudvikle medarbejdernes generelt høje trivselsniveau. Ejendomsforretningen 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. Ejendomsforretningens 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.
- Arbejdsmiljøorganisationen 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. Den seneste APV blev gennemført i 2025 med værdifulde input fra alle medarbejdergrupper. Undersøgelsen viste overordnet en høj tilfredshed med de fysiske rammer for udførelsen af arbejdet på tværs af organisationen, samtidig med at der blev identificeret enkelte konkrete forbedringsområder. Undersøgelsen resulterede i en handlingsplan, som danner grundlag for det videre arbejde med arbejdsmiljøet.

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 en række parametre som arbejdslyst, motivation og samarbejdsrelationer. I 2025 blev undersøgelsen gennemført sammen med arbejdspladsvurderingen. Undersøgelsen viste fortsat et højt trivselsniveau og et godt psykisk arbejdsmiljø. Gennemsnitscoren for generel arbejdslyst var på 4,10 ud af 5 mod 4,14 ud af 5 i 2024.



Der arbejdes aktivt med at fastholde den høje score. Med afsæt i data fra undersøgelsen udarbejdes hvert år handlingsplaner for at fastholde og fremme god trivsel i organisationen generelt såvel som i de enkelte afdelinger.

Den individuelle trivsel er også et væsentligt fokuspunkt i de årlige medarbejderudviklingssamtaler (MUS) mellem leder og medarbejder. MUS anvendes som et centralt redskab i udviklingen og fastholdelsen af den enkelte medarbejder, og understøtter den løbende relation mellem leder og medarbejder gennem en mere struktureret og dybdegående dialog som supplement til den daglige.

Andre væsentlige fokuspunkter i MUS er samarbejdsrelationer, arbejdsopgaver og kompetenceudvikling for den enkelte, og disse temaer har også høj prioritet i organisationen generelt, hvilket afspejles i nedenstående 2025-indsatser:

- Et større tværgående projekt, der skal styrke samarbejdet på tværs af virksomheden. Projektet blev igangsat i 2024 med fokus på at afdække snitflader mellem de forskellige afdelinger og funktioner, fastlægge effektive processer for tværgående opgaveløsning og øge kendskabet til hinandens arbejde og succeskriterier. I 2025 er projektet videreført og har omfattet hele organisationen med involvering af både ledere og medarbejdere. Projektet fortsætter ind i 2026 med implementering af de besluttede processer.
- Det strategiske arbejde med kompetenceudvikling og efteruddannelse af ledere og medarbejdere på alle niveauer i virksomheden fortsatte i 2025. Der vil i 2026 og de kommende år være kontinuerligt fokus på at sikre, at ledere og medarbejdere besidder den rette viden, kompetencer samt de nødvendige mandater til at løfte deres opgaver og ansvar.

M. Goldschmidt Ejendomme anvender medarbejderappen "Mit Atlas" som en brugervenlig, fælles platform til intern kommunikation og videndeling. Appen blev lanceret i slutningen af 2024, og arbejdet med implementering og integration i medarbejdernes dagligdag er videreført i 2025 med stor succes. Udover at sikre medarbejderne nem adgang til relevant information, bidrager "Mit Atlas" også til at styrke virksomhedskulturen og fremme sammenhængskraften på tværs af afdelinger, funktioner og lokationer.

Fremover vil ejendomsforretningen fortsat have et stærkt fokus på at være en attraktiv arbejdsplads, der tiltrækker

og fastholder dygtige medarbejdere. Kompetente og engagerede medarbejdere er afgørende for at sikre virksomhedens fortsatte succes og udvikling.

M. Goldschmidt Ejendomme har en intern og ekstern whistleblowerordning, som understøtter ejendomsforretningens fokus på gennemsigtighed og etik og bidrager til at styrke det sociale ansvar. Der er hverken modtaget interne eller eksterne indberetninger i 2025.

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 M. Goldschmidt Ejendommens forretningsdrift. Samtlige medarbejdere og ansatte hos samarbejdspartnere og leverandører gøres bekendt med koncernens etiske regelsæt. Ejendomsforretningen 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 2025 ikke blevet gjort bekendt med sager om dårlig eller manglende etik i ejendomsforretningens ageren. I de kommende år vil ejendomsforretningen 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.

Ejendomsforretningen 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 ejendomsforretningens politik, vil der blive reageret øjeblikkeligt. Overtrædelse af politikken kan medføre eksklusion af den pågældende leverandør eller samarbejdspartner.

I regnskabsåret 2025 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 2025.

Måltal og politik for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Koncernen har fastlagt måltal og politik for det underrepræsenterede køn i ledelsen. Som moderselskab har M. Goldschmidt Ejendomme derfor på koncernniveau:

- Opstillet måltal for andelen af generalforsamlingsvalgte medlemmer af det underrepræsenterede køn i det øverste ledelsesorgan (bestyrelsen).
- Opstillet måltal for andelen af det underrepræsenterede køn på selskabets øvrige ledelsesniveauer.
- Udarbejdet og iværksat en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på selskabets 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 fastholdelse af en ligelig kønsfordeling i henhold til Erhvervsstyrelsens vejledning af 3. december 2022.

Øverste ledelsesorgan (bestyrelsen)	2024	2025
Samlet antal medlemmer	7	7
Underrepræsenteret køn i procent	29%	29%
Måltal i procent	Opfyldt	Opfyldt
Årstal for opfyldelse af måltal	Opfyldt	Opfyldt

I 2025 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.

Måltal for de to øverste ledelseslag under bestyrelsen

M. Goldschmidt Ejendomme har i 2025 beskæftiget mindre end 50 medarbejdere, hvorved forpligtelsen til at opstille et måltal for de to øverste ledelseslag bortfalder. Selskabet har dog af egen drift valgt at udarbejde måltal og rapportere herpå. Måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn for de to øverste ledelseslag er fastholdelse af en ligelig kønsfordeling i henhold til Erhvervsstyrelsens vejledning af 3. december 2022.

Øvrige to øverste ledelsesniveauer	2024	2025
Samlet antal medlemmer	6	7
Underrepræsenteret køn i procent	17%	43%
Måltal i procent	40%	Opfyldt
Årstal for opfyldelse af måltal	2026	Opfyldt

Politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på øvrige 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 øvrige ledelsesniveauer, og i 2024 blev der iværksat et mentorprogram for kvindelige ledere med det formål at fremme ligestilling og styrke kvinder i ledelsespositioner. Programmet, hvor bestyrelsesmedlem Lene Espersen fungerer som mentor, har omfattet sparringsforløb over seks måneder og er videreført i 2025. Det forventes, at mentorprogrammet gentages i 2026 og fremadrettet vil være en fast del af koncernens ledelsesudvikling med forventning om yderligere positive resultater, herunder en øget andel af kvinder på koncernens ledelsesniveauer.

VSME-rapport

For regnskabsåret 2025 har koncernen valgt at anvende VSME-standarden (Voluntary Standard for Small and Medium Enterprises) som ramme for bæredygtighedsrapporteringen. Rapporteringen er struktureret efter VSME-standarden emneområder og omfatter basismodulet og det udvidede modul, med enkelte undtagelser baseret på væsentlighedsvurderinger.

I oversigten fremgår oplysningspunkterne i VSME-standarden basis- og udvidede modul med henvisning til relevante sidetal. Oplysningskrav, der ikke er vurderet væsentlige, er markeret som "Ikke væsentlige".

Basis og udvidet modul	Datapunkter	Emner	Side
Generelle oplysninger	B1	Grundlag for udarbejdelse	S. 22
	B2	Indsats, politikker og initiativer for omstilling til mere bæredygtig økonomi	S. 22
	C1	Strategi: forretningsmodel og bæredygtighedsrelaterede initiativer	S. 22
	C2	Beskrivelse af indsats, politikker og initiativer for omstilling til mere bæredygtig økonomi	S. 25
E	B3	Energiforbrug	S. 25
	B4	Forurening af luft, vand og jord	Ikke væsentlig
	B5	Biodiversitet	S. 26
	B6	Vand	Ikke væsentlig
	B7	Ressourceforbrug, cirkulær økonomi og affaldshåndtering	S. 26
	C3	CO ₂ reduktionsmål og klimaomstilling	S. 25
	C4	Klimarisici	Ikke væsentlig
S	B8	Egen arbejdsstyrke	S. 24
	B9	Sundhed og sikkerhed	S. 24
	B10	Verderlag, overenskomster og uddannelse	S. 24
	C5	Supplerende generelle oplysninger til arbejdsstyrken	S. 24
	C6	Egen arbejdsstyrke: menneskerettighedspolitikker og processer	S. 23
	C7	Alvorlige negative menneskerettighedspolitikker og processer (egen arbejdsstyrke + værdikæde)	Ikke væsentlig
G	B11	Antal domme og bøder i relation til korruption og bestikkelse	Ikke væsentlig
	C8	Indtægter fra udvalgte sektorer samt udelukkelse fra EU-referencebenchmarks	Ikke væsentlig
	C9	Kønsfordeling i øverste ledelsesorgan	S. 24

Grundlag for udarbejdelse (B1)

M. Goldschmidt Ejendomme indledte oprindeligt ESG-rapportering for regnskabsåret 2025 med udgangspunkt i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), da koncernen på daværende tidspunkt var forventet omfattet af direktivet. Året har imidlertid været præget af betydelig usikkerhed omkring fremtidige krav til bæredygtighedsrapportering og efter ændringerne som følge af Omnibus-forslaget, er koncernen ikke længere omfattet af CSRD's scope. Disse forhold har haft væsentlig indflydelse på både rapporteringsomfang og metodevalg.

De grundlæggende informationer om M. Goldschmidt Ejendomme, som krævet i pkt. 24e, fremgår af koncernens årsrapport med undtagelse af adresser og geolokationer på væsentlige aktiver, som fremgår af koncernens hjemmeside.

Indsats, politikker og initiativer for omstilling til en mere bæredygtig økonomi (B2) og Strategi: forretningsmodel og bæredygtighedsrelaterede initiativer (C1)

Ejendomsforretningen arbejder fortsat målrettet med den ESG-strategi, der blev lanceret i 2023. Strategien definerer de væsentligste prioriteter og udpeger de seks strategiske initiativer, som vurderes at skabe størst værdi. Disse initiativer inddrager hele ejendomsforretningen på tværs af direktion, ledelse og medarbejdere, hvilket understøtter ejerskab og fremdrift i arbejdet. ESG-visionen og dens seks strategiske initiativer er specificeret i figuren.

E Environmental S Social G Governance

Vores ESG-vision:	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.			
Vores seks strategiske initiativer:	1 Sunde ejendomme i den højeste kvalitet med minimalt vedligehold	2 Energi- & ressourceeffektive løsninger til gavn for kunderne	3 Plads til mere natur og sundhed i trygge rammer	4 Stærke fællesskaber, trivsel og den bedste service
	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 ressourceeffektive 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.
	5 Attraktive arbejdsforhold			
	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.			
	6 Ansvarlig forretningsdrift			
	Vi sætter en dyd i at sikre grundighed og kvalitet i de ting, vi laver, og arbejder dedikeret med bæredygtighed på tværs af forretningen.			

I 2025 fortsatte arbejdet med ESG-strategiens initiativer med særligt fokus på de sociale og ledelsesmæssige principper i organisationen, øget biodiversitet på ejendomme samt energieffektivisering. Ejendomsforretningen har desuden haft særligt fokus på det miljømæssige aspekt af bæredygtighed (E), hvor der er arbejdet systematisk med at reducere forretningens CO₂-aftryk og opføre de samlede scope 3-udledninger. I den forbindelse er det i 2025 lykkedes at indsamle data om køb af varer og tjenesteydelser samt kunders strømforbrug, som indgår i opgørelsen af forretningens samlede scope 3-udledning.

Som led i overgangen til rapportering efter VSME-standarden er M. Goldschmidt Ejendomes eksisterende ESG-arbejde kortlagt i forhold til de væsentlige miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige områder. Kortlægningen viser, at virksomheden allerede har etablerede politikker og indsatser på centrale områder som klimaforandringer, biodiversitet og cirkulær økonomi, egen arbejdsstyrke samt virksomhedsledelse. På andre områder er arbejdet endnu ikke formaliseret i selvstændige politikker, men indgår som en del af den løbende udvikling af ESG-strategiens initiativer.

Overblik over politikker i M. Goldschmidt Ejendomme Område (pkt. 26 og 78)	Virksomheden har en konkret politik/indsats på området (JA/NEJ)	Er politikken/indsatsen offentligt tilgængelig? (JA/NEJ)	Indeholder politikken/indsatsen målsætninger eller fremtidige initiativer? (JA/NEJ)
Klimaforandringer	JA	JA	JA
Forurening	NEJ	NEJ	NEJ
Vand- og havressourcer	NEJ	NEJ	NEJ
Biodiversitet og økosystemer	JA	JA	JA
Cirkulær økonomi	JA	NEJ	NEJ
Egen arbejdsstyrke	JA	NEJ	JA
Arbejdere i værdikæden	JA	NEJ	NEJ
Berørte samfund	NEJ	NEJ	NEJ
Forbrugere og slutbrugere	NEJ	NEJ	NEJ
Virksomhedsledelse (Code of Conduct)	JA	NEJ	JA

Egen arbejdsstyrke: Menneskerettighedspolitikker og processer (C6)

Hos M. Goldschmidt Ejendomme arbejdes der kontinuerligt for at sikre overholdelse af menneskerettighederne og anstændige arbejdsforhold for alle ansatte. Arbejdet er understøttet af politikker og processer, der har til formål at sikre et sundt og sikkert arbejdsmiljø. Processerne omfatter bl.a. mekanismer til håndtering og afhjælpning af eventuelle brud på politikkerne i form af en offentlig whistleblowerordning samt en Code of Conduct, der er et obligatorisk bilag i alle entreprisekontrakter. Dermed sikres fælles standarder for menneskerettigheder, arbejdsforhold og etisk adfærd i hele leverandørkæden. Modellen viser de emner, som ejendoms-koncernens Code of Conduct omfatter.

M. Goldschmidt Ejendomes Code of Conduct omhandler (pkt. 62a):

Børnearbejde	JA
Tvangsarbejde	JA
Menneskehandel	NEJ
Diskrimination	JA
Sikkerhed/forebyggelse af ulykker	JA

Egen arbejdsstyrke (B8)

Ejendomsforretningen har udelukkende ansatte i Danmark, fordelt på lokationerne Grønningen, Hellerup, Hillerød og Ringsted. Medarbejderstaben består af 45 mænd og 33 kvinder.

- Antal medarbejdere: 78
- Fuldtid: 52
- Deltid: 26

I 2025 udgjorde medarbejderomsætningen 7,14%. Udviklingen i medarbejderomsætningen følges årligt og indgår som et centralt nøgletal i arbejdet med trivsel og fastholdelse.

Sundhed og sikkerhed (B9)

Sikkerhed er en høj prioritet for ejendomsforretningen, og der arbejdes løbende på at minimere risikoen for arbejdsulykker. Koncernen har en arbejdsmiljøorganisation (AMO) og et sikkerhedsråd, der kontinuerligt vurderer sikkerheden på den eksisterende ejendomsportefølje og byggepladser.

I 2025 er brandsikkerheden blevet styrket gennem etableringen af en risikogruppe, som løbende arbejder med at forbedre brandsikkerheden i ejendomsporteføljen. Gruppen har bl.a. udarbejdet brandrapporter, etableret brandslukkere og opsat yderligere branddøre i koncernens ejendomme. Herudover har flere medarbejdere modtaget undervisning i brandsikkerhed.

Registrerede arbejdsulykker 2025	
Antal	1
Frekvens	1,73
Arbejdsrelaterede dødsfald 2025	0
Arbejdsrelaterede dødsfald som følge af arbejdsskade/-ulykke	0
Arbejdsrelaterede dødsfald som følge af arbejdsbetinget dårligt helbred	0

Vederlag, overenskomster og uddannelse (B10)

M. Goldschmidt Ejendomme tilbyder attraktive vederlags- og ansættelsesvilkår, som afspejler den enkelte medarbejders ansvar, erfaring og kompetencer. Lønfastsættelsen sker på et objektivt og transparent grundlag med fokus på retfærdighed og ligebehandling på tværs af forretningen. Enkelte medarbejdere er omfattet af kollektive overenskomster. Ejendomsforretningen følger gældende lovgivning og almindeligt anerkendte standarder for ordnede arbejdsforhold.

Oplysninger om minimumsløn	
Modtager alle ansatte en løn, der som minimum er på niveau med minimumslønnen? (JA/NEJ)	JA
Procentvis ansatte, der er dækket af en kollektiv overenskomst	9%

Uddannelse og kompetenceudvikling prioriteres som led i understøttelsen af medarbejdernes faglige udvikling og ejendomsforretningens fortsatte professionalisering. M. Goldschmidt Ejendomme tilbyder løbende kurser, efteruddannelse og vidensdeling på tværs af afdelinger med henblik på at fastholde et højt kompetenceniveau og sikre en stærk sammenhængskraft i forretningen.

Uddannelsestimer i gennemsnit pr. ansat 2025	
Mandlige ansatte	10,35 timer
Kvindelige ansatte	16,45 timer
Andre	0

Supplerende generelle oplysninger om arbejdsstyrken (C5)	
Forholdet mellem kvinder og mænd på ledelsesniveau 2025	0,5

Kønsfordeling i øverste ledelsesorgan (C9)	
Forholdet mellem kvinder og mænd i bestyrelsen 2025	0,4

Energiforbrug (B3), Beskrivelse af indsats, politikker og initiativer for omstilling til en mere bæredygtig økonomi (C2), og CO₂-reduktionsmål og klimamomstilling (C3)

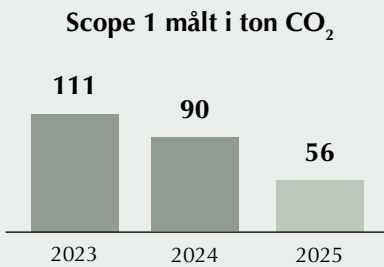
Tabellen viser det samlede energiforbrug for regnskabsåret 2025 fordelt på vedvarende og ikke-vedvarende energi.

Energiforbrug 2025	
Vedvarende energi, elektricitet	1.232.675 kWh
Ikke-vedvarende energi, elektricitet	14.114 kWh
Ikke-vedvarende energi, brændstoffer	22.541 liter

Scope 1: Omstilling til el-køretøjer og udfasning af olieopvarmning

I 2024 fastlagde ejendomsforretningen en reduktionsstrategi med fokus på virksomhedens scope 1-emissioner. Strategien indebærer, at 80% af ejendomsforretningens køretøjer skal omstilles til elektricitet, og at brugen af olie til opvarmning af ejendomme skal være fuldt udfaset inden udgangen af 2028. Derudover er målet inden 2028 at reducere ejendomsforretningens samlede CO₂-aftryk i scope 1 med 50% i forhold til baseline-året 2023, svarende til en reduktion fra 111 ton CO₂ til 55,5 ton CO₂.

Ejendomsforretningens scope 1-udledning udgjorde i 2025 56 ton CO₂, hvilket svarer til en reduktion på 49% i forhold til 2023-niveauet.



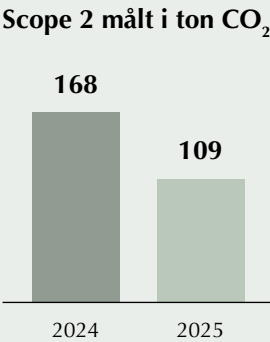
Scope 2: Ejendomsporteføljens forbrug matches 100% med grøn strøm fra 2025

I 2025 var ejendomsforretningens samlede strømforbrug 1.246.789 kWh. Dette er en reduktion på 14% sammenlignet med 2024, hvor strømforbruget var 1.457.313 kWh.

Som led i reduktionsstrategien for elektricitetsforbrug under scope 2-emissionerne var ejendomsforretningens målsætning oprindeligt at matche ejendomsporteføljens strømforbrug med 100% grøn strøm frem mod 2028. Denne målsætning blev realiseret allerede i 2025, idet

hele strømforbruget fra 1. januar 2025 matches med grøn strøm fra en solcellepark i Vandel gennem et partnerskab med virksomheden The 0-Mission.

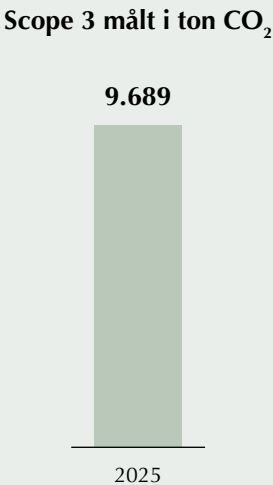
M. Goldschmidt Ejendomme har en GHG-intensitet på 5g/€ omsætning jf. (B3 pkt. 29 og 31).



Scope 3: Fuld baseline

Ejendomsforretningen har i 2025 opgjort sin samlede udledning af scope 3-emissioner med henblik på at skabe et samlet overblik over forretningens indirekte klimaaftryk. Den samlede udledning udgør 9.689 ton CO₂ og omfatter bl.a. emissioner fra indkøbte varer og tjenesteydelser, affaldshåndtering, medarbejderpendling samt bolig- og erhvervskunders energiforbrug.

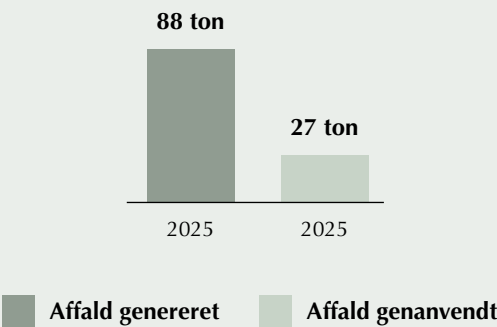
Scope 3-opgørelserne anvendes til identificering af de væsentligste udledningskilder og til prioritering af indsatser, der kan bidrage til reduktion af forretningens samlede klimaaftryk. Opgørelserne fungerer således som et strategisk styringsværktøj, der understøtter forretningens målsætning om en gradvis og dokumenterbar reduktion af CO₂-udledninger på tværs af alle aktiviteter.



Ressourceforbrug, cirkulær økonomi og affaldshåndtering (B7)

M. Goldschmidt Ejendomme arbejder målrettet med at opgøre og reducere affaldsmængderne på tværs af ejendomsporteføljen. I 2025 er der indsamlet detaljerede data for ejendommene i København, og arbejdet med at udvide datagrundlaget til den resterende portefølje er igangsat.

Affaldsdata indgår i forretningens CO₂-regnskab, som viser, at håndteringen af materialer har en markant effekt og dermed understøtter ejendomsforretningens overordnede mål om at nedbringe sine CO₂-udledninger.



Biodiversitet (B5)

Ejendomsforretningen arbejder målrettet med den biodiversitetsstrategi, der blev lanceret i 2024. Målsætningen er at igangsætte et nyt biodiversitetsprojekt hvert år frem mod 2026, og det første projekt blev gennemført i 2024 i Bornholmergården på Store Kongensgade i København. I 2025 blev indsatsen videreført til boligområdet Klosterparken i Ringsted, hvor der er fokus på at skabe bedre betingelser for naturen og øge den biologiske mangfoldighed i de grønne fællesarealer. Strategien revideres i 2026, og resultaterne fra projekterne indgår i den årlige ESG-rapportering.

M. Goldschmidt Ejendomme ejer, lejer eller kontrollerer ikke områder i nærheden af biodiversitetsfølsomme områder (ref. B5-33).

Anvendt regnskabspraksis

Opgørelsen af miljønøgletal er baseret på de bedst tilgængelige data på rapporteringstidspunktet og er forbundet med visse datamæssige begrænsninger.

Beregningen af scope 1- og scope 2-emissioner er baseret på aktivitetsbaseret data. For scope 2 er fjernvarme-forbrug for enkelte ejendomme ikke inkluderet i opgørelsen som følge af, at data endnu ikke er fremsendt af fjernvarmeselskaberne.

For scope 3 foreligger der ligeledes datamæssige begrænsninger. Bolig- og erhvervskunders energiforbrug er alene medtaget for første og andet kvartal af regnskabsåret 2025, da det samlede data endnu ikke har været tilgængeligt fra OIS-databasen på rapporteringstidspunktet. Kategorien køb af varer og tjenesteydelser bygger på koncernens først samlede opgørelse og vil blive genberegnet i takt med forbedret datakvalitet og øget datadækning. Data vedrørende affald omfatter på nuværende tidspunkt ikke alle ejendoms-koncernens lokationer. Datagrundlaget udvides gradvist, i takt med at data fra flere lokationer bliver tilgængeligt.

GHG - Scope 3-opgørelsen omfatter nedestående:	
3.1	Purchased goods and services
3.5	Waste generated in operations
3.8	Upstream leased assets

De øvrige scope 3-kategorier er fravalgt på baggrund af en væsentlighedsvurdering. Kategori 3.3 og 3.7 er herudover ikke inkluderet som følge af manglende datatilgængelighed på rapporteringstidspunktet.

Dataetik

M. Goldschmidt Ejendomme-koncernen 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 koncernens politik for dataetik. Politikken, som senest blev revideret i sommeren 2025, bygger på seks grundlæggende principper for dataetik.

Principperne gælder for alle koncernens selskaber og 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, designs 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 koncernens arbejde med data. Koncernens medarbejdere skal gennem træning og uddannelse være velinformerede om koncernens dataetiske principper, datasikkerhed og korrekt omgang med data.

6. Ingen salg af data

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

Kunstig intelligens (AI)

Koncernen har igangsat pilotprojekter med kunstig intelligens, hvor de dataetiske principper fungerer som en styrende ramme i udformningen af de AI-løsninger, der implementeres på tværs af koncernen.

Der er udarbejdet specifikke politikker for brugen af AI, som understøtter den gældende dataetiske politik, og det forventes, at koncernen på sigt udvider de dataetiske principper med et selvstændigt punkt om ansvarlig brug af kunstig intelligens, når organisationen og projekterne har opnået den nødvendige modenhed.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets

aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 17. marts 2026

Direktion

Søren Bjørn Hansen
Administrerende direktør

Morten Buur Jakobsen
Økonomidirektør

Tine Cederholm Bemberg
Ejendomsdirektør

Claus Vange Mynster
Direktør for Jura, HR og
Kommunikation

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



Morten Buur Jakobsen
Økonomidirektør



Tine Cederholm Bemberg
Ejendomsdirektør



Claus Vange Mynster
Direktør for Jura, HR og Kommunikation

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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025, 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af

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

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

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

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

København, 17. marts 2026

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	2025	2024
Nettoomsætning	3	271.233	229.782
Driftsomkostninger		-63.452	-61.257
Bruttoresultat		207.781	168.525
Personaleomkostninger	4	-35.452	-35.342
Andre eksterne omkostninger	5	-22.814	-26.653
Driftsresultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		149.515	106.530
Af- og nedskrivninger		-436	-691
Resultat af primær drift (EBIT)		149.079	105.839
Andre finansielle indtægter	6	564	779
Andre finansielle omkostninger	7	-114.263	-100.686
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.	8	133.470	207.595
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld		30.773	-91.104
Resultat før skat		199.623	122.423
Skat af årets resultat	9	-53.297	-27.101
Koncernens resultat		146.326	95.322
Anden totalindkomst:			
Anden totalindkomst efter skat		0	0
Koncernens totalindkomst		146.326	95.322

Koncernens balance

t.kr.	Note	2025	2024
Domicilejendomme		2.965	3.119
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		719	900
Materielle aktiver		3.684	4.019
Investeringsejendomme under opførelse	10	449.619	302.271
Investeringsejendomme	11	6.518.082	6.276.827
Investeringsejendomme		6.967.701	6.579.098
Langfristede aktiver i alt		6.971.385	6.583.117
Varebeholdninger		105	66
Tilgodehavender	12	16.836	32.009
Indestående på sikringskonti	12	0	373
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		10.043	0
Periodeafgrænsningsposter		3.200	1.461
Tilgodehavender		30.079	33.843
Likvide beholdninger		57.473	133.474
Kortfristede aktiver i alt		87.657	167.383
Aktiver		7.059.042	6.750.500

Koncernens balance

t.kr.	Note	2025	2024
Aktiekapital	13	11.000	11.000
Overført resultat		2.431.655	2.285.329
Egenkapital i alt		2.442.655	2.296.329
Prioritetsgæld	14	3.338.583	3.247.338
Lejedesposita og forudbetalt leje		86.009	91.972
Andre gældsforpligtelser		91	1.903
Hensættelse til udskudt skat	16	498.996	456.559
Hensatte forpligtelser		2.795	2.819
Langfristede forpligtelser i alt		3.926.474	3.800.591
Prioritetsgæld	14	35.845	41.128
Bankgæld	15	350.171	329.392
Leverandørgæld		40.681	27.488
Andre gældsforpligtelser		3.688	6.001
Lejedesposita og forudbetalt leje		11.554	9.470
Gæld til tilknyttede virksomheder		224.427	225.160
Gæld til hovedaktionær		1.218	1.170
Sambeskatningsbidrag		22.329	13.771
Kortfristede forpligtelser i alt		689.913	653.580
Forpligtelser i alt		4.616.387	4.454.171
Passiver		7.059.042	6.750.500

Koncernens egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapital 31. december 2023	11.000	2.190.007	0	2.201.007
Årets resultat	0	95.322	0	95.322
Totalindkomst i alt	0	95.322	0	95.322
Egenkapital 31. december 2024	11.000	2.285.329	0	2.296.329
Årets resultat	0	146.326	0	146.326
Totalindkomst i alt	0	146.326	0	146.326
Egenkapital 31. december 2025	11.000	2.431.655	0	2.442.655

Koncernens pengestrømsopgørelse

t.kr.	Note	2025	2024
Resultat af primær drift		149.079	105.839
<i>Korrektion for ikke-kontante poster:</i>			
Af- og nedskrivninger		436	691
Øvrige ikke-kontante poster		2	-1
Ændring i nettoarbejdskapital	21	18.559	-22.442
Pengestrømme fra primær drift		168.076	84.087
Modtagne renter		564	779
Betalte renter		-116.620	-121.922
Betalt selskabsskat		-2.302	-416
Pengestrømme fra driftsaktivitet		49.718	-37.472
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, køb		-101	-192
Investeringsjendomme under opførelse, køb/tilgange		-144.992	-106.271
Investeringsjendomme, køb/forbedringer		-202.206	-95.495
Investeringsjendomme, salg		94.422	4.846
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-252.877	-197.112
Forskydning i sikringskonti		373	80.969
Prioritetsgæld, afdrag		-41.997	-32.890
Prioritetsgæld, optagelse		468.339	694.039
Prioritetsgæld, indfrielse		-309.607	-618.621
Bankgæld		20.779	22.793
Koncernmellemværende, optagelse/indfrielse		-10.776	183.985
Bevægelser på gæld til selskabsdeltager		47	47
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	22	127.158	330.322
Pengestrømme i alt		-76.001	95.738
Likvider primo		133.474	37.736
Likvider ultimo		57.473	133.474

Noteoversigt

Note 1	Anvendt regnskabspraksis
Note 2	Skøn og usikkerheder
Note 3	Nettoomsætning
Note 4	Personaleomkostninger
Note 5	Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
Note 6	Andre finansielle indtægter
Note 7	Andre finansielle omkostninger
Note 8	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.
Note 9	Skat af årets resultat
Note 10	Investeringsejendomme under opførelse
Note 11	Investeringsejendomme
Note 12	Tilgodehavender
Note 13	Aktiekapital
Note 14	Prioritetsgæld
Note 15	Bankgæld
Note 16	Hensættelse til udskudt skat
Note 17	Eventualposter og sikkerhedsstillelser
Note 18	Finansielle risici
Note 19	Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter
Note 20	Transaktioner med nærtstående parter
Note 21	Ændring i nettoarbejdskapital
Note 22	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 International IFRS Accounting Standards (IFRS) som 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 2025.

Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion den 17. marts 2026. Årsrapporten er forelagt for M. Goldschmidt Ejendomme A/S' aktionær til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 17. marts 2026.

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 2025 implementeret følgende ændrede standarder og fortolkningsbidrag:

- IAS 21, Valutaomregning: Ændringen indeholder vejledning til hvordan det vurderes, om en valuta frit kan omveksles til en anden valuta, samt procedurer for opgørelsen af omregningskursen, når en valuta ikke frit kan omveksles til en anden valuta IAS 1, Præsentation af årsregnskab, langfristede forpligtelser med covenants.

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

- IFRS 18, Præsentation og oplysning i de finansielle opgørelser: Den nye standard erstatter IAS 1 og implementerer nye krav til præsentation i de finansielle opgørelser. Standarden introducerer en inddeling af resultatopgørelsen

i fem kategorier, samt to nye mellemtotaler. Samtidig introduceres begrebet ledelsesdefinerede resultatomål, hvorom der skal oplyses om i noterne til regnskabet. De nye krav til præsentation og oplysning omfatter alle regnskaber, herunder både koncernregnskab og separate regnskaber.

Standarden træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes den 1. januar 2027 eller senere. Standarden kan forimplementeres, når den er godkendt af EU. IFRS 18 vurderes at have væsentlig betydning for præsentationen af resultatopgørelsen for M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

Koncernen har påbegyndt, men endnu ikke afsluttet sin analyse af indvirkningen af IFRS 18 på koncernens årsregnskab og tilhørende noter.

- Ændring til IAS 21, Valutaomregning: Ændringen giver guidance på hvordan en funktionel valuta, som ikke er en hyperinflationsvaluta, omregnes til en præsentationsvaluta som er en hyperinflationsvaluta.
- Ændringen kan forimplementeres, når den er godkendt af EU.
- Koncernen forventer, at disse standarder og fortolkninger vil blive implementeret, når de træder i kraft.

Koncernregnskabet

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

Konsolideringsprincipper

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender,

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagen og henholdsvis betalingsdagen og balancedagen indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen eller anden totalindkomst med den del, der kan henføres til posteringer direkte på henholdsvis egenkapitalen og anden totalindkomst.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsметode 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. Den indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt. Øvrig omsætning måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms, afgifter o.l., der opkræves på vegne af tredjemand, og rabatter.

Driftsomkostninger 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

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

- 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.

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

Dagsværdiregulering af prioritetsgæld

Dagsværdiregulering af prioritetsgæld til dagsværdi omfatter årets 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 en den forventede værdi af ejendommene, når de er endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger og et skønsmæssigt fastsat developer fee. Ejendommens forventede værdi opgøres på baggrund af en afkastbaseret DCF model.

Ved fastsættelse af værdien af ikke-kontraherede 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 inklusive 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.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

vedligeholdelse, indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balancedagen forventes at kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt ved anvendelse af en discounted cash flow model (DCF-model). Ændringer i investerings ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Varebeholdninger

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

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

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, lejede deposita, leverandørgæld og anden gæld til offentlige myndigheder mv. Andre finansielle forpligtelser måles ved første indregning til dagsværdi fratrasket 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 balancedagen indregnes baseret på de pr. balancedagen optjente feriedage opgjort til den værdi feriepengene forventes at have, når de udnyttes.

Koncernen har indgået pensionsaftaler vedrørende bidragsbaserede pensionsordninger, hvor der løbende indbetales faste pensionsbidrag til uafhængige pensions selskaber. 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.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser årets pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning. Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som resultat af primær

drift reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital, modtagne og betalte renter inkl. renteelement af leasingforpligtelser samt selskabsskat.

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

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

Pengestrømme i anden valuta end den funktionelle valuta indregnes i pengestrømsopgørelsen ved at anvende gennemsnitlige valutakurser for månederne, medmindre disse afviger væsentligt fra de faktiske valutakurser på transaktionstidspunkterne. I sidstnævnte tilfælde anvendes de faktiske valutakurser for de enkelte dage.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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-margin (%) =	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalens forrentning =	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad =	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Aktiver}}$

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 regnskabsafleggelsen, foretages bl.a. ved dagsværdiregulering af investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi t.kr. 6.518.082 (2024: t.kr. 6.276.827), og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en discounted cash flow model (DCF-model).

DCF-modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent, normaliseret driftsresultat og regulering til markedsleje.

Målingen af koncernens investeringsejendomme har for 2025 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på t.kr. 134.172 (2024: t.kr. 208.429). Ejendommene er værdiansat til et afkast mellem 3,25% til 5,5% (2024: 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. -303.808 (2024: t.kr. -294.980). Hvis afkastprocenterne bliver nedsat med 0,25%-point vil det medføre en stigning på t.kr. 333.240 (2024: t.kr. 326.433) i dagsværdien af investeringsejendommene.

En stigning i lejeniveauet på 5% vil medføre en stigning i investeringsejendommens dagsværdi på t.kr. 346.025 (2024: t.kr. 346.652). Hvis lejeniveauet bliver nedsat med 5% vil det medføre et fald i dagsværdien på t.kr. -350.363 (2024: t.kr. -346.652).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse der hovedsageligt består af koncernens ejendomsprojekt i Hillerød benævnt "Frederiksbro", er pr. 31. december 2025 målt til t.kr. 449.619 (2024: t.kr. 302.271) svarende til skønnet dagsværdi. I skønnet over ejendommenes 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 2025 resulteret i en dagsværdiregulering på t.kr. 0 (2024: t.kr. 0).

I 2024 var den kontraherede del af projektet endnu ikke så fremskreden, at den blev behandlet særskilt, og indgik derfor som en del af den ikke-igangsatte projektportefølje.

Ved opgørelsen af projekternes forventede værdi efter afslutning af igangværende byggerier anvendes et startafkast på 4,13%.

Den igangsatte del af byggeretsværdien i Frederiksbro er opgjort til t.kr. 153.465 (t.kr. 0).

En stigning i ovenstående startafkastprocenter på 0,25%-point vil medføre en reduktion i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse på t.kr. -15.762. Hvis afkastprocenterne bliver nedsat med 0,25%-point vil det medføre en stigning på t.kr. 17.804 i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse.

En stigning i lejeniveauet på 5% vil medføre en stigning i dagsværdien på investeringsejendomme under opførelse på t.kr. 17.018. Hvis lejeniveauet bliver nedsat med 5% vil det medføre et fald i dagsværdien på t.kr. -17.018.

For den ikke igangsatte del er byggeretsværdien i Frederiksbro opgjort til t.kr. 286.133 (5.861 kr. pr. kvm.) (2024: t.kr. 292.249 (5.187 kr. pr. kvm.)). En stigning i byggeretsværdien på 5% vil medføre en stigning på t.kr. 13.673 (243 kr. pr. kvm.). Et fald i byggeretsværdi på 5% vil medføre et fald i byggeretsværdien på t.kr. -14.307 (293 kr. pr. kvm.).

Note 3 - Nettoomsætning

t.kr.	2025	2024
Salg af tjenesteydelser	3.546	3.265
Øvrige driftsindtægter	3.395	3.138
	6.941	6.403
Lejeindtægter	264.292	223.379
	271.233	229.782

Note 4 - Personaleomkostninger

t.kr.	2025	2024
Gager og lønninger	39.708	41.612
Bidragbaserede pensionsordninger	844	538
Andre omkostninger til social sikring	498	525
Øvrige personaleomkostninger	168	-32
Personaleomkostninger i alt	41.218	42.643
Aktiveret løn ifm. opførelse af investeringsejendomme	-5.766	-7.301
Personaleomkostninger indeholdt i resultatopgørelsen	35.452	35.342
Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger	58	64
Ledelsesaflønning		
Bestyrelse	2.963	3.100
Direktion	1.945	0
Samlet ledelsesaflønning	4.908	3.100

Der er fra 1. juli 2025 blevet udbetalt gager og lønninger til direktion i M. Goldschmidt Ejendomme koncernen.
Der er afregnet administrations- og ledelseshonorar på t.kr. 7.225 til M. Goldschmidt Holding A/S i 2025 jf. note 20.

Note 5 - Andre eksterne omkostninger

Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

t.kr.	2025	2024
Lovpligtig revision	515	575
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	0
Skatte- og momsmæssig rådgivning	326	525
Andre ydelser	48	172
	889	1.272

Note 6 - Andre finansielle indtægter

t.kr.	2025	2024
Øvrige finansielle indtægter	564	779
	564	779

Note 7 - Andre finansielle omkostninger

t.kr.	2025	2024
Renteomkostninger, prioritetsgæld (amortiseret kostpris)	660	775
Renteomkostninger, bankgæld	11.669	15.789
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	4.239	2.763
Renteomkostninger, øvrige	127	128
Renteomkostninger vedrørende forpligtelser målt til amortiseret kostpris	16.695	19.455
Renteomkostninger, prioritetsgæld (dagsværdi)	89.655	89.098
Valutakursreguleringer	91	0
Provisioner, gebyrer m.m.	2.848	6.219
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	7.331	7.150
Renter aktiveret på investeringsejendomme under opførelse	-2.357	-21.236
	114.263	100.686

Der er i regnskabsåret indregnet renteomkostninger på 2,4 mio. kr. (2024: 21,2 mio. kr.) i kostprisen på investeringsejendomme under opførelse. Renteomkostningerne er opgjort på baggrund af faktiske afholdte renteomkostninger på lån vedrørende de pågældende projekter.

Note 8 - Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.

t.kr.	2025	2024
Værdiregulering af investeringsejendomme	134.172	208.429
Tab vedrørende solgte ejendomme	-702	-834
	133.470	207.595

Note 9 - Skat af årets resultat

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

t.kr.	2025	2024
Resultat før skat	199.623	122.423
Indkomstskat heraf, 22% (2024: 22%)	43.917	26.933
<i>Regulering for:</i>		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	2.214	422
Reguleringer til tidligere år	6.726	-253
Korrektion skatteaktiv ikke aktiveret tidligere	440	0
Skat af årets resultat	53.297	27.102
<i>Årets skat sammensætter sig af:</i>		
Aktuel skat for året	22.329	13.771
Ændring i udskudt skat	24.242	13.584
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6.726	-253
Skat af årets resultat	53.297	27.102

Note 10 - Investerings ejendomme under opførelse

t.kr.	2025	2024
Kostpris primo	309.620	744.288
Tilgang projektkomkostninger	147.348	127.508
Overført til investerings ejendomme	0	-562.176
Kostpris ultimo	456.968	309.620
Dagsværdiregulering primo	-7.349	-7.349
Årets dagsværdiregulering	0	0
Dagsværdiregulering ultimo	-7.349	-7.349
Regnskabsmæssig værdi	449.619	302.271

Investerings ejendomme 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.

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

Resterende byggeretter udgør ca. 56.500 etagemeter, hvoraf byggefeltet omfattende 7.200 etagemeter er igangsat i første kvartal 2025, men yderligere 8.500 etagemeter er kontraheret med entreprenører. Pr. 31. december 2025 har koncernen indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre byggerier mv. for yderligere t.kr. 303.530 (2024: 164.393), som leveres i 2027 og 2028.

Ejendommenes dagsværdi baseres på niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Koncernens vurdering af dagsværdien pr. 31. december 2025 er understøttet af en vurdering af dagsværdien fra en ekstern vurderingsmand for aktiver svarende til 97,8% (2024: 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.

Diskonteringssatsen

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

Note 11 - Investerings ejendomme

t.kr.	2025	2024
Kostpris primo	4.636.340	3.986.620
Tilgang ved køb af ejendomme	135.964	0
Tilgang forbedringer	66.242	95.495
Afgang	-73.649	-7.951
Overført fra investerings ejendomme under opførelse	0	562.176
Kostpris ultimo	4.764.897	4.636.340
Dagsværdiregulering primo	1.640.487	1.429.786
Årets dagsværdiregulering	134.172	208.429
Afgang	-21.474	2.272
Dagsværdiregulering ultimo	1.753.185	1.640.487
Regnskabsmæssig værdi	6.518.082	6.276.827

Investerings ejendomme måles til skønnet dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balance-dagen 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 2025 er anvendt en ekstern vurderingsmand til bekræftelse af dagsværdien på 97,9% (2024: 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 2025.

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 nødvendigt 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 ejendomsmarkedsdata og sammenlignelige realiserede ejendomshandler.

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

Note 11 - Investeringsejendomme (fortsat)

Nøgletal vedrørende koncernens portefølje af investeringsejendomme pr. region:

	København	Øvrige Sjælland	Øvrige	I alt
2025				
Ejendomsværdi				
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	3.033.385	3.379.988	104.710	6.518.082
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	50.424	34.739	-	40.732
Arealer				
Bolig (kvm.)	21.804	93.052	-	114.856
Erhverv (kvm.)	38.353	4.245	5.110	47.707
I alt (kvm.)	60.157	97.297	5.110	162.564
Afkastprocent				
Interval for afkastprocenter, bolig	3,25%-3,5%	4,00%-4,50%	-	3,25%-4,5%
Interval for afkastprocenter, erhverv	3,63%-4,64%	5,00%-5,50%	-	3,63%-5,5%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,72%	4,17%	-	3,95%
Lejeniveau				
Lejeniveau i terminalår, bolig (kr. pr. kvm.)	1.981	1.764	-	1.805
Lejeniveau i terminalår, erhverv (kr. pr. kvm.)	2.174	1.638	-	1.893
2024				
Ejendomsværdi				
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
Arealer				
Bolig (kvm.)	21.804	93.052	-	114.856
Erhverv (kvm.)	41.610	6.277	-	47.886
I alt (kvm.)	63.414	99.329	-	162.743
Afkastprocent				
Interval for afkastprocenter, bolig	3,25%-3,5%	4,00%-4,50%	-	3,25%-4,5%
Interval for afkastprocenter, erhverv	3,63%-6,75%	5,50%-8,50%	-	3,63%-8,5%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,71%	4,17%	-	3,96%
Lejeniveau				
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

Note 11 - Investerings ejendomme (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 uopsigelsesperiode eller et opsigelsesvarsel fra kundens side. På denne baggrund kan fremtidige minimumslejeindtægter specificeres således:

Minimumslejeindtægter

t.kr.	2025	2024
År 1	68.226	56.274
År 2	51.279	40.037
År 3	41.257	32.050
År 4	34.037	24.872
År 5	30.049	17.405
Efter år 5	129.291	94.755
	354.139	265.393

Note 12 - Tilgodehavender

t.kr.	2025	2024
Tilgodehavender hos lejere	12.382	12.133
Tilgodehavender fra salg	370	1.677
Indestående på sikringskonti	0	373
Andre tilgodehavender	7.884	21.479
Nedskrivning af tilgodehavender	-3.800	-3.280
	16.836	32.382
<i>Tilgodehavender før nedskrivning:</i>		
Ej forfalden	9.893	25.572
Forfalden indtil 30 dage	0	0
Forfalden mellem 30 og 90 dage	63	0
Forfalden over 90 dage	10.680	10.090
	20.636	35.662
<i>Nedskrivning af tilgodehavender har udviklet sig således:</i>		
Nedskrivninger, primo	3.280	2.644
Nedskrivninger i året	710	1.098
Realiserede tab, i året	0	0
Tilbageført, i året	-189	-462
	3.801	3.280

Note 13 – Aktiekapital

Selskabskapital

Aktiekapitalen består af 110.000 aktier a 100 kr. (fuldt indbetalt).

Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder eller begrænsninger til selskabskapitalen. Aktiekapitalen har været uændret siden 2011.

Udbytte

Der har ikke været udbetalt udbytte i regnskabsåret 2025.

Kapitalstyring

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

Egenkapitalens andel af den samlede balancesum udgjorde ved udgangen af regnskabsåret 34,6% (2024: 34,0%).

Note 14 – Prioritetsgæld

2025

Låntype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings- periode	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	2,2%	DKK	3-6 mdr	13.510
Variabelt, rentetilpasning	2,3%	DKK	4-10 år	1.827.540
Fastforrentet	1,0%	DKK	>10 år	1.533.378
				3.374.428

Prioritetsgæld indregnes således
i balancen:

	Gæld målt til dagsværdi t.kr.	Gæld målt til amortiseret kostpris t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Langfristede forpligtelser	3.309.037	29.546	3.338.583
Kortfristede forpligtelser	33.796	2.049	35.845
	3.342.833	31.595	3.374.428

2024

Låntype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings- periode	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
				3.288.466

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
	3.254.775	33.691	3.288.466

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 3.847.704 (2024: t.kr. 3.727.052), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og restgæld på t.kr. -473.261 (2024: t.kr. -438.568). 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

2025

Lånetype	Udløb	Valuta	Rentebindings- periode	Rente p.a.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2026	DKK	<1 mdr.	3,4%-4,4%	350.171
					350.171

Bankgæld indregnes således i balancen:

Langfristede forpligtelser					0
Kortfristede forpligtelser					350.171
					350.171

2024

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

Bankgæld indregnes således i balancen:

Langfristede forpligtelser					0
Kortfristede forpligtelser					329.392
					329.392

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

Note 16 – Hensættelse til udskudt skat

t.kr.	2025	2024
Udskudt skat primo	456.559	433.051
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	24.242	13.584
Anvendt i sambeskatning	15.579	-415
Korrektion til tidligere år	2.616	10.339
Udskudt skat ultimo	498.996	456.559
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	473.203	439.220
Kortfristede aktiver	273	81
Fremførbare underskud	-53.780	-55.051
Øvrige forpligtelser	79.300	72.309
	498.996	456.559

Note 17 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og -aktiver

Selskabet er part i enkelte igangværende juridiske tvister, som alle vurderes som normale, henset til koncernens aktiviteter. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af disse tvister ikke væsentligt vil påvirke koncernens finansielle stilling ud over de forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 31. december 2025.

Koncernen oplever i mindre omfang at modtage krav om ekstrabetaling 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 momsmæssig fællesregistrering med koncernforbundne selskaber, og hæfter derfor solidarisk for moms med de øvrige selskaber i fællesregistrering.

Sikkerhedsstillelser

Koncernen kautionerer for kreditfaciliteter i tilknyttede virksomheder med maksimum på t.kr. 324.000 (2024: t.kr. 332.000).

Af tilgodehavenderne indestår t.kr. 0 (2024: t.kr. 0) på deponeringskonto vedrørende ejendomssalg og t.kr. 0 (2024: t.kr. 373) på sikringskonti vedrørende ejendomme under opførelse.

Domicilejendomme, investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 6.961.131 (2024: t.kr. 6.552.081) er ved pant stillet til sikkerhed for realkreditlån og bankengagementer. Koncernen har givet pant på t.kr. 250.000 (2024: t.kr. 200.000) i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 1.197.347 (2024: t.kr. 1.020.187) til sikkerhed for bankgæld i moderselskabet.

Note 18 - Finansielle risici

Risikostyringspolitik generelt

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

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

Kategorier af finansielle instrumenter

t.kr.	2025	2024
Tilgodehavender	16.835	32.382
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.043	0
Likvider	57.473	133.474
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	84.351	165.856
Prioritetsgæld	31.595	33.691
Bankgæld	350.171	329.392
Lejededposita og forudbetalt leje	97.563	101.442
Gæld til tilknyttede virksomheder	224.427	225.160
Gæld til hovedaktionær	1.218	1.170
Leverandørgæld	40.681	27.488
Andre gældsforpligtelser	3.779	7.904
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	749.434	726.247
Prioritetsgæld	3.342.833	3.254.775
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi	3.342.833	3.254.775

Likviditetsrisici

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

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

Det er koncernens målsætning at have et højt likviditetsberedskab til kontinuerligt 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 58 mio. kr. (2024: 136 mio. kr.)

Note 18 - Finansielle risici (fortsat)

t.kr.	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Regnskabs- mæssig værdi
2025					
Prioritetsgæld	127.797	713.303	4.329.141	5.170.241	3.374.428
Bankgæld	363.261	0	0	363.261	350.171
Gæld til tilknyttede virksomheder	231.160	0	0	231.160	224.427
Leverandørgæld	40.681	0	0	40.681	40.681
Andre gældsforpligtelser	1.806	0	1.973	3.779	3.779
Gæld til hovedaktionær	1.218	0	0	1.218	1.218
Lejedesposita og forudbetalt leje	11.554	86.009	0	97.563	97.563
	777.477	799.312	4.331.114	5.907.903	4.092.267
2024					
Prioritetsgæld	127.701	639.658	4.329.141	5.096.500	3.288.466
Bankgæld	344.093	0	0	344.093	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
	750.089	725.442	4.337.232	5.812.763	3.981.022

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 2025.

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 er koncernens samlede bankgæld optaget i DKK, og rentesatsen spænder mellem 3,4%-4,4% (2024: 4,2%-4,7%).

Baseret på koncernens rentebærende gæld og likvide

Note 18 - Finansielle risici (fortsat)

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 før skat med t.kr. 1.514 (2024: t.kr. 2.254).
- Kursværdien af prioritetsgæld vil blive reduceret med t.kr. 88.460 (2024: t.kr. 95.522).
- Samlet set vil resultateffekten, alt andet lige, være positiv med t.kr. 86.945 før skat (2024: t.kr. 93.268) og resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positivt med t.kr. 67.817 (2024: t.kr. 72.749).

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 indeståender hos pengeinstitutter.

Koncernen anser sin kreditrisiko for at være relativ lav, idet hovedparten af koncernens indtægter baserer sig på udlejning til lejere, hvor koncernen modtager lejen forud og samtidigt modtager deposita eller lignende ved 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. Bankindeståender 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 2025 foretaget afskrivning af tilgodehavender i mindre omfang.

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

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

Pr. 31. december 2025 har koncernen ikke foretaget hensættelser til forventede tab på øvrige tilgodehavender, som indgår med følgende bruttoværdier i regnskabet:

t.kr.	Nominelt	Forventet tab	I alt
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	10.043	0	10.043
Øvrige	8.254	0	8.254
	18.297	0	18.297

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	449.619	449.619
Investeringsejendomme	0	0	6.518.082	6.518.082
Prioritetsgæld	0	-3.342.833	0	-3.342.833
I alt 31.12.2025	0	-3.342.833	6.967.701	3.624.868
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
I alt 31.12.2024	0	-3.254.775	6.579.098	3.324.323

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.	2025	2024
Transaktioner med M. Goldschmidt Holding A/S		
Koncernmellemværende ultimo, forpligtelse	224.427	225.160
Koncernmellemværende, renteomkostninger	4.302	2.763
Garantiprovisioner	7.150	7.150
Administrations- og ledelseshonorar (omkostning)	7.225	7.000
Huslejeindtægter	5.036	4.781
Øvrige tilknyttede virksomheder		
Huslejeindtægter	6.075	6.232
Koncernmellemværende ultimo, tilgodehavende	10.043	0
Koncernmellemværende, renteindtægter	63	0
Salg af ejendom til søsterselskab	70.000	0
Andre nærtstående parter		
Viceværthonorar fra nærtstående	160	160
Administrationshonorar fra nærtstående	168	166
Ydelser leveret til hovedaktionær	583	1.445

Note 21 – Ændring i nettoarbejdskapital

t.kr.	2025	2024
Ændringer i tilgodehavender fra salg og lejere	1.059	-5.016
Ændringer i øvrige tilgodehavender	14.114	-10.552
Ændringer i lejerdeposita og forudbetalt leje	-3.879	12.367
Ændringer i varebeholdninger	-39	1
Ændringer i periodeafgrænsningsposter	-1.739	1.063
Ændringer i leverandørgæld og anden gæld	9.043	-20.305
	18.559	-22.442

Note 22 – Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:

t.kr.	Prioritetsgæld	Bankgæld	Tilknyttede virksomheder
Nettogæld primo 2024	3.154.834	306.599	41.176
Pengestrømme	42.528	22.793	183.985
Ændringer i dagsværdi	91.104	0	0
Nettogæld ultimo 2024	3.288.466	329.392	225.161
Pengestrømme	116.735	20.779	-10.776
Ændringer i dagsværdi	-30.773	0	0
Nettogæld ultimo 2025	3.374.428	350.171	214.385

M. Goldschmidt Ejendomme A/S

Moderselskabsregnskab

Moderselskabets resultat- og totalindkomstopgørelse

t.kr.	Note	2025	2024
Nettoomsætning		67.993	58.416
Driftsomkostninger vedrørende ejendomsdrift		-17.326	-16.023
Bruttoresultat		50.667	42.393
Personaleomkostninger	3	-28.703	-25.131
Andre eksterne omkostninger		-20.644	-21.704
Driftsresultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.320	-4.442
Af- og nedskrivninger		-382	-477
Resultat af primær drift (EBIT)		938	-4.919
Andre finansielle indtægter	4	4.795	3.260
Andre finansielle omkostninger	5	-34.997	-30.399
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		38.978	10.957
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld		9.524	-24.699
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		131.334	131.024
Resultat før skat		150.572	85.224
Skat af årets resultat	6	-4.246	10.098
Årets resultat		146.326	95.322
Anden totalindkomst:			
Anden totalindkomst efter skat		0	0
Totalindkomst		146.326	95.322

Moderselskabets balance

Aktiver

t.kr.	Note	2025	2024
Domicilejendomme		2.965	3.119
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		550	768
Materielle aktiver		3.515	3.887
Investeringsejendomme	7	1.744.572	1.684.201
Investeringsejendomme		1.744.572	1.684.201
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	8	1.880.184	1.730.045
Finansielle anlægsaktiver		1.880.184	1.730.045
Langfristede aktiver i alt		3.628.271	3.418.133
Tilgodehavender		2.642	3.746
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		163.535	135.641
Periodeafgrænsningsposter		1.299	1.123
Tilgodehavender		167.476	140.510
Likvide beholdninger		54.840	130.682
Kortfristede aktiver i alt		222.316	271.192
Aktiver		3.850.587	3.689.325

Moderselskabets balance

Passiver

t.kr.	Note	2025	2024
Aktiekapital	9	11.000	11.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		325.227	193.893
Overført resultat		2.106.429	2.091.436
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital i alt		2.442.656	2.296.329
Prioritetsgæld	10	764.769	754.851
Lejedesposita og forudbetalt leje		22.879	21.017
Andre gældsforpligtelser		77	70
Hensættelse til udskudt skat	12	191.785	183.092
Andre hensatte forpligtelser		2.493	2.360
Langfristede forpligtelser i alt		982.003	961.390
Prioritetsgæld	10	10.552	15.900
Bankgæld	11	199.661	199.768
Leverandørgæld		2.151	4.269
Andre gældsforpligtelser		2.927	1.656
Gæld til tilknyttede virksomheder		210.637	210.013
Kortfristede forpligtelser i alt		425.928	431.606
Forpligtelser i alt		1.407.931	1.392.996
Passiver		3.850.587	3.689.325

Moderselskabets egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre vær- dis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2024	11.000	171.869	2.018.138	0	2.201.007
Årets resultat	0	22.024	73.298	0	95.322
Totalindkomst i alt	0	22.024	73.298	0	95.322
Egenkapital 31. december 2024	11.000	193.893	2.091.436	0	2.296.329
Årets resultat	0	131.334	14.992	0	146.326
Totalindkomst i alt	0	131.334	14.992	0	146.326
Egenkapital 31. december 2025	11.000	325.227	2.106.428	0	2.442.655

Moderselskabets pengestrømsopgørelse

t.kr.	Note	2025	2024
Resultat af primær drift		938	-4.919
Af- og nedskrivninger		382	477
Ændring i nettoarbejdskapital	17	2.082	-3.397
Pengestrømme fra primær drift		3.402	-7.839
Modtagne renter		4.794	3.259
Betalte renter		-34.997	-30.399
Modtaget selskabsskat (sambeskatningsbidrag)		4.448	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-22.353	-34.979
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, køb		-9	-117
Investeringsejendomme, køb/forbedringer		-21.393	-42.685
Modtagne udbytter		0	109.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-21.402	66.198
Prioritetsgæld, afdrag		-9.934	-9.222
Prioritetsgæld, optagelse		216.548	49.880
Prioritetsgæld, indfrielse		-192.520	0
Bankgæld		-107	33.134
Koncernmellemværende, optagelse/indfrielse		-46.074	-7.835
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	18	-32.087	65.957
Ændring i likvider		-75.842	97.176
Likvider primo		130.682	33.506
Likvider ultimo		54.840	130.682

Noteoversigt

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

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M. Goldschmidt Ejendomme A/S aflægges i overensstemmelse med IFRS Accounting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse C mellem, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme og prioritetsgæld der måles til dagsværdi.

Årsrapporten præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med standarder og fortolkningsbidrag der gælder for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2025. De nye standarder og fortolkningsbidrag har ikke haft væsentlig betydning for indregning og måling for 2025.

Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion den 17. marts 2026. Årsrapporten forelægges til M. Goldschmidt Ejendomme A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 17. marts 2026.

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 ikke-afskrevet positiv henholdsvis negativ koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder vurderes ved udgangen af regnskabsåret, 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 tilbagediskonteres skønnede fremtidige pengestrømme til nutidsværdi. Hvis aktivet ikke frembringer pengestrømme uafhængigt af andre aktiver, opgøres genindvindingsværdien for den mindste pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet indgår i.

Ny regnskabsregulering

Vedrørende ny regnskabsregulering henvises til note 1 i koncernregnskabet.

Note 2 - Skøn og usikkerheder

Væsentlige regnskabsmæssige skøn udøves i forbindelse med måling af investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles til dagsværdi t.kr. 1.744.572 (2024: t.kr.

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

Note 3 - Personaleomkostninger

t.kr.	2025	2024
Gager og lønninger	27.777	24.817
Bidragbaserede pensionsordninger	389	130
Andre omkostninger til social sikring	343	360
Øvrige personaleomkostninger	194	-176
Personaleomkostninger i alt	28.703	25.131
Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger	44	44
Ledelsesaf lønning		
Bestyrelse	1.838	1.750
Direktion	1.945	0
Samlet ledelsesaf lønning	3.783	1.750

Der er fra 1. juli 2025 blevet udbetalt gager og lønninger til direktion i M. Goldschmidt Ejendomme koncernen.
Der er afregnet administrations- og ledelseshonorar på t.kr. 7.225 til M. Goldschmidt Holding A/S i 2025 jf. note 16.

Note 4 - Andre finansielle indtægter

t.kr.	2025	2024
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	4.693	3.055
Øvrige finansielle indtægter	102	205
	4.795	3.260

Note 5 - Andre finansielle omkostninger

t.kr.	2025	2024
Renteomkostninger, prioritetsgæld (amortiseret kostpris)	3	3
Renteomkostninger, bankgæld	7.200	8.751
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	3.653	2.186
Renteomkostninger, øvrige	37	30
Renteomkostninger vedrørende forpligtelser målt til amortiseret kostpris	10.893	10.970
Renteomkostninger, prioritetsgæld (dagsværdi)	20.233	15.855
Provisioner, gebyrer m.m.	1.521	1.340
Garantiprovisioner, tilknyttede virksomheder	2.350	2.234
	34.997	30.399

Note 6 - Skat af årets resultat

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

t.kr.	2025	2024
Resultat før skat	150.572	85.224
Indkomstskat heraf, 22% (2024: 22%)	33.126	18.749
<i>Regulering for:</i>		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	91	40
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-28.893	-28.825
Reguleringer til tidligere år	-78	-62
Skat af årets resultat	4.246	-10.098
<i>Årets skat sammensætter sig af:</i>		
Aktuel skat for året	0	0
Ændring i udskudt skat	4.324	-10.036
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-78	-62
Skat af årets resultat	4.246	-10.098

Note 7 - Investerings ejendomme

t.kr.	2025	2024
Kostpris primo	935.401	892.716
Tilgang forbedringer	21.393	42.685
Kostpris ultimo	956.794	935.401
Dagsværdiregulering primo	748.800	737.843
Årets dagsværdiregulering	38.978	10.957
Dagsværdiregulering ultimo	787.778	748.800
Regnskabsmæssig værdi	1.744.572	1.684.201

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

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

Ejendommenes dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) revurderes årligt på baggrund af en discounted cash flow model (DCF-model). Ved vurdering pr. 31. december 2025 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 - Investerings ejendomme (fortsat)

2025

Ejendomsværdi

Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	1.744.572
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	49.261

Arealer

Bolig (kvm.)	14.640
Erhverv (kvm.)	20.775
I alt (kvm.)	35.415

Afkastprocent

Interval for afkastprocenter, bolig	3,25%-3,50%
Interval for afkastprocenter, erhverv	3,63%-4,00%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,55%

Lejeniveau

Lejeniveau i terminalår, bolig (kr. pr. kvm.)	1.977
Lejeniveau i terminalår, erhverv (kr. pr. kvm.)	2.052

2024

Ejendomsværdi

Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	1.684.201
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	47.556

Arealer

Bolig (kvm.)	14.640
Erhverv (kvm.)	20.775
I alt (kvm.)	35.415

Afkastprocent

Interval for afkastprocenter, bolig	3,25%-3,50%
Interval for afkastprocenter, erhverv	3,63%-4,00%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,54%

Lejeniveau

Lejeniveau i terminalår, bolig (kr. pr. kvm.)	1.915
Lejeniveau i terminalår, erhverv (kr. pr. kvm.)	1.983

Note 7 - Investerings ejendomme (fortsat)

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

t.kr.	2025	2024
År 1	28.412	24.523
År 2	18.403	19.246
År 3	10.303	14.480
År 4	3.918	8.775
År 5	1.436	2.444
Efter år 5	0	854
	62.472	70.322

Note 8 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

t.kr.	2025	2024
Kostpris primo	1.536.153	1.534.553
Tilgang	0	1.600
Afgang	-634	0
Kostpris ultimo	1.535.519	1.536.153
Værdireguleringer primo	193.892	171.868
Andel af årets resultat efter skat	131.334	131.024
Udbytte	0	-109.000
Værdireguleringer ultimo	325.226	193.892
Kapitalandele med negativ værdi, hensat	3.019	0
Kapitalandele med negativ værdi, nedskrevet over tilgodehavender	16.420	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	1.880.184	1.730.045

Kapitalandele i datterselskaber omfatter:

Atlas Ejendomme A/S, Grønningen 25, København	100%
Kokkedal Slot 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%
MGE17 ApS, Grønningen 25, København	100%
Atlas Security ApS, Grønningen 25, København	100%
19 PS Holding Ltd, London	100%
MGE Service ApS, Grønningen 25, København	100%

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

Note 9 - Aktiekapital

Selskabskapital

Aktiekapitalen består af 110.000 aktier a 100 kr. (fuldt indbetalt).

Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder eller begrænsninger til selskabskapitalen. Aktiekapitalen har været uændret siden 2011.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter lovpligtig reserve vedrørende opskrivning af

kapitalandele i dattervirksomheder. Reserven opløses i det omfang de opskrevne kapitalandele realiseres eller tilbageføres.

Kapitalstyring

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

Note 10 - Prioritetsgæld

2025

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings- periode	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	2,3%	DKK	3 mdr	5.055
Variabelt, rentetilpasning	2,6%	DKK	5-10 år	271.750
Fastforrentet	1,0%	DKK	>10 år	498.516
				775.321

Prioritetsgæld indregnes således i balancen:

	Gæld målt til dagsværdi t.kr.	Gæld målt til amortiseret kostpris t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Langfristede forpligtelser	764.499	270	764.769
Kortfristede forpligtelser	10.494	58	10.552
	774.993	328	775.321

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
				770.751

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
	770.303	448	770.751

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 920.469 (2024: t.kr. 905.305), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og nominal restgæld på t.kr. -145.147 (2024: t.kr. -134.553). 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

2025					
Lånetype	Udløb	Valuta	Rentebindings- periode	Rente p.a.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2026	DKK	<1 mdr.	4,2%	199.661
					199.661
Bankgæld indregnes således i balancen:					
Kortfristede forpligtelser					199.661
					199.661

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

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

Note 12 - Hensættelse til udskudt skat

t.kr.	2025	2024
Udskudt skat primo	183.092	193.128
Korrektion til tidligere år	-79	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	4.324	-10.036
Sambeskatningsbidrag	4.448	0
Udskudt skat ultimo	191.785	183.092
<i>Udskudt skat vedrører:</i>		
Materielle aktiver	180.805	172.370
Kortfristede aktiver	249	0
Fremførbare underskud	-15.172	-13.227
Hensatte forpligtelser	0	132
Øvrige forpligtelser	25.903	23.817
	191.785	183.092

Note 13 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

M. Goldschmidt Ejendomme A/S har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabernes realkreditgæld på t.kr. 2.196.234 (2024: t.kr. 2.227.021). M. Goldschmidt Ejendomme A/S har givet pant på t.kr. 119.523 (2024: t.kr. 81.023) i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 556.273 (2024: t.kr. 393.366) til sikkerhed for bankgæld i selskabet samt i moderselskabet.

M. Goldschmidt Ejendomme A/S kautionerer for kreditfaciliteter i tilknyttede virksomheder med maksimum på t.kr. 324.000 (2024: t.kr. 332.000).

Domicilejendomme og investeringsejendomme med en samlet bogført værdi på t.kr. 1.747.537 (2024: t.kr. 1.687.320) er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter og kildeskatter

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. M. Goldschmidt Holding A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

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

Note 14 - Finansielle risici

Risikostyringspolitik generelt

De overordnede rammer for den finansielle risikostyring fastlægges af moderselskabet M. Goldschmidt Holding A/S på koncernniveau, og der er således ikke implementeret en individuel risikostyring for M. Goldschmidt Ejendomme A/S. M. Goldschmidt Ejendomme A/S er som følge af sine aktiviteter eksponeret overfor markedsrisici, 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.	2025	2024
Tilgodehavender	2.642	3.747
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	163.535	135.641
Likvider	54.840	130.682
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	221.017	270.070
Prioritetsgæld	328	448
Bankgæld	199.661	199.768
Gæld til tilknyttede virksomheder	210.637	210.013
Lejedeposita og forudbetalt leje	22.879	21.017
Leverandørgæld	2.151	4.269
Andre gældsforpligtelser	3.004	1.726
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	438.660	437.241
Prioritetsgæld	774.993	770.303
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi	774.993	770.303

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

t.kr.	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Regnskabsmæssig værdi
2025					
Prioritetsgæld	31.974	156.032	1.073.063	1.261.069	775.321
Bankgæld	206.600	0	0	206.600	199.661
Gæld til tilknyttede virksomheder	216.956	0	0	216.956	210.637
Leverandørgæld	2.151	0	0	2.151	2.151
Andre gældsforpligtelser	1.892	0	1.035	2.927	3.004
Lejedesposita og forudbetalt leje	0	22.879	0	22.879	22.879
	459.573	178.911	1.074.098	1.712.582	1.213.653
2024					
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
	467.195	176.930	979.481	1.623.606	1.207.544

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 indestående og 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 indestående og gæld vil øge renteudgiften før skat med t.kr. 744 (2024: t.kr. 327).

Note 14 - Finansielle risici (fortsat)

- Kursværdien af prioritetsgæld vil blive reduceret med t.kr. 26.494 (2024: t.kr. 24.660).
- Samlet set vil resultateffekten, alt andet lige, være positiv med t.kr. 25.750 før skat (2024: t.kr. 24.333). Resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positivt med t.kr. 20.085 (2024: t.kr. 18.980).

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 indeståender hos pengeinstitutter.

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

Selskabet afskriver typisk de enkelte opståede tilgodehavender, når lejeren er under rekonstruktion eller konkursbehandling, hvorved betaling ikke længere forventes. I videst muligt omfang nedskrives til eventuel forventet konkursdividende. Når et tilgodehavende er afskrevet, foretages der typisk ikke yderligere bestræbelser på at inddrive tilgodehavendet. Der er i 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 medfører, at det forventede tab over aktivets levetid indregnes straks i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender fra udlejning

Forventede tab på tilgodehavender fra udlejning baseres på individuelle vurderinger af de enkelte tilgodehavender. Pr. 31. december 2025 udgør de samlede bruttotilgodehavender fra udlejning t.kr. 261 (31. december 2024: t.kr. 739), hvoraf de forventede tab udgør t.kr. 0 (31. december 2024: t.kr. 95). Selskabet har historisk haft begrænsede tab på lejerestancer. Forventede tab opgøres efter modregning af sædvanlige deposita og andre sikkerhedsstillelser modtaget ved lejers indflytning, hvor selskabet i henhold til lejelovgivningen har en modregningsret i tilgodehavendet.

Øvrige tilgodehavender

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

Pr. 31. december 2025 har selskabet ikke foretaget hensættelser til forventede tab på øvrige tilgodehavender, som indgår med følgende bruttoværdier i regnskabet. Der er foretaget hensættelse til tab på tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder svarende til den negative egenkapital i et datterselskab:

t.kr.	Nominelt	Forventet tab	I alt
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	179.955	-16.420	163.535
Tilgodehavender	2.381	0	2.381
	182.336	-16.420	165.916

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	1.744.572	1.744.572
Prioritetsgæld	0	-774.993	0	-774.993
I alt 31.12.2025	0	-774.993	1.744.572	969.579
Investeringsejendomme	0	0	1.684.201	1.684.201
Prioritetsgæld	0	-770.303	0	-770.303
I alt 31.12.2024	0	-770.303	1.684.201	913.898

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.	2025	2024
Transaktioner med M. Goldschmidt Holding A/S		
Koncernmellemværende ultimo, forpligtelse	205.857	207.304
Koncernmellemværende, renteomkostninger	3.589	2.018
Garantiprovisioner	2.350	2.235
Administrations- og ledelseshonorar (omkostning)	7.225	7.000
Lejeindtægter	5.036	4.781
Transaktioner med dattervirksomheder		
Koncernmellemværende ultimo, tilgodehavende	163.535	135.641
Koncernmellemværende ultimo, forpligtelse	1.761	2.709
Koncernmellemværende, renteindtægter	4.691	3.055
Koncernmellemværende, renteomkostninger	64	168
Vagtomkostninger	3.505	3.706
Administrations- og ledelseshonorar (indtægt)	2.885	2.420
Administrationshonorar (omkostning)	265	953
Viceværthonorar (indtægt)	805	531
Andre nærtstående parter		
Viceværthonorar	160	160
Administrationshonorar	168	166
Lejeindtægter	520	236
Ydelser leveret til hovedaktionær	54	1.352

Note 17 - Ændring i nettoarbejdskapital

t.kr.	2025	2024
Ændringer i tilgodehavender fra salg og lejere	348	-35
Ændringer i øvrige tilgodehavender	756	-380
Ændringer i lejedeposita, forudbetalt leje og deposita	1.995	4.578
Ændringer i periodeafgrænsningsposter	-177	-458
Ændringer i leverandørgæld	-2.118	-5.965
Ændringer i andre gældsforpligtelser	1.278	-1.137
	2.082	-3.397

Note 18 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:

t.kr.	Prioritetsgæld	Bankgæld	Tilknyttede selskaber
Nettogæld primo 2024	705.395	166.634	80.607
Pengestrømme	40.658	33.134	-7.835
Ændringer i dagsværdi	24.699	0	0
Øvrige bevægelser	0	0	1.600
Nettogæld ultimo 2024	770.752	199.768	74.372
Pengestrømme	14.094	-107	-46.074
Ændringer i dagsværdi	-9.524	0	0
Øvrige bevægelser	0	0	-1.268
Nettogæld ultimo 2025	775.322	199.661	27.030

