



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

JULIUS M. GOLDSCHMIDT HOLDING A/S
MELDAHLSGADE 5, 1613 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. marts 2016

Michael Vilhelm Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Julius M. Goldschmidt Holding A/S Meldahls­gade 5 1613 København V
	CVR-nr.: 14 81 36 91 Stiftet: 7. december 1990 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Klaus Jacob Jensen, Formand Michael Ovesen Torben Suhr David Emil Kaastrup-Olsen Marianne Elmholt Mørk
Direktion	Flemming Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
	Jyske Bank A/S, Erhvervsejendomme Vestergade 8-16 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Julius M. Goldschmidt Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2016

Direktion

Flemming Hansen

Bestyrelse

Klaus Jacob Jensen
Formand

Michael Ovesen

Torben Suhr

David Emil Kaastrup-Olsen

Marianne Elmholt Mørk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Julius M. Goldschmidt Holding A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Julius M. Goldschmidt Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i Julius M. Goldschmidt Holding A/S er at eje og udvikle beboelses- og erhvervslejemål i selskabets ejendomme. Julius M. Goldschmidt Holding A/S ejer 100 % af anparterne i selskaberne Frederiksborggade 1- 3 ApS, Rosengården 12 - 14 ApS, Kultorvet 9-13 A/S samt Christian d. IX's gade 1 ApS. Hvert af selskaberne ejer en eller to ejendomme med den beliggenhed som selskabsnavnet angiver.

Alle 6 ejendomme er beliggende centralt i København. De fem af ejendommene støder stort set op til hinanden og flere af dem med fælles gårde, hvilket giver en god synergieffekt og bedre optimerings muligheder.

Af værdierne relaterer ca. 75 % sig til erhvervslejemål, mens den resterende del udgøres af moderniserede eller ikke moderniserede boliglejemål.

Aktiviteterne i koncernen har i år 2015 ud over sædvanlig ejendomsforvaltning været påvirket af følgende forhold:

- Butiksljemålene har igen i 2015 været meget stabile.
- Der er fortsat god efterspørgsmål på boliglejemål og der er oftest flere interesserede lejere for hvert opsagt lejemål.
- Udbuddet af ledige kontorlejemål er faldende men fortsat stort i centrum af København selv for attraktivt beliggende ejendomme. Samtlige lejemål i ejendommene var udlejet ved regnskabsårets afslutning.
- Passivpleje - Realkredit lån i Københavner ejendomme er overvejende rentesikret, ca. 1/3 i 1 år, ca. 1/3 i en 5 årig periode og den sidste 1/3 med fastrente i 30 år. Kun en lille del er rentesikret via renteswaps.
- Ledelsen besluttet at fastsætte værdien af City ejendommene til en samlet værdi på kr. 465,0 mio.

Koncernens ejerandel af Glostrup Erhvervs ejendomme A/S er ophørt i løbet af 2015.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet budgetterer for 2016 med stabile driftsindtægter i City-ejendommene.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Julius M. Goldschmidt Holding A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttotab

Bruttotab indeholder eventuell omsætning samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

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

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner.....	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

BALANCEN**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOTAB		-1.249.660	-497.671
Personaleomkostninger.....	1	-397.239	-832.998
Af- og nedskrivninger.....		-5.000	-25.000
DRIFTSRESULTAT		-1.651.899	-1.355.669
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		9.422.206	6.003.880
Andre finansielle indtægter.....	2	1.269.897	2.180.281
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.310.296	-2.473.432
RESULTAT FØR SKAT		7.729.908	4.355.060
Skat af årets resultat.....	4	397.819	406.382
ÅRETS RESULTAT		8.127.727	4.761.442
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.225.600	4.000.000
Ekstraordinært udbytte.....		90.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		9.422.206	6.003.880
Anvendt af tidligere års overskud.....		-5.610.079	-5.242.438
I ALT		8.127.727	4.761.442

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	25.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	0	25.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		160.576.111	131.019.857
Andre værdipapirer.....		5.432.500	16.179.491
Andre tilgodehavender.....		5.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	171.008.611	147.199.348
ANLÆGSAKTIVER.....		171.008.611	147.224.348
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		31.759.414	37.006.486
Andre tilgodehavender.....		1.606.869	43.275
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.443.645	2.233.380
Periodeafgrænsningsposter.....		182.610	886.598
Tilgodehavender.....		35.992.538	40.169.739
Likvide beholdninger.....		1.815.060	93.998
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		37.807.598	40.263.737
AKTIVER.....		208.816.209	187.488.085

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		11.120.000	11.120.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		139.659.111	110.102.856
Overført overskud.....		2.582.719	11.146.694
Forslag til udbytte.....		4.225.600	4.000.000
EGENKAPITAL.....	7	157.587.430	136.369.550
Gæld til pengeinstitutter.....		0	410.904
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		227.272	92.827
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		50.805.829	50.495.198
Anden gæld.....		195.678	119.606
Kortfristede gældsforpligtelser.....		51.228.779	51.118.535
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		51.228.779	51.118.535
PASSIVER.....		208.816.209	187.488.085
Eventualposter mv.	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	397.239	828.928	
Omkostninger til social sikring.....	0	2.970	
Andre personaleomkostninger.....	0	1.100	
	397.239	832.998	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	680.851	888.019	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	589.046	1.292.262	
	1.269.897	2.180.281	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	1.002.980	1.534.719	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	307.316	938.713	
	1.310.296	2.473.432	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-397.819	-406.382	
	-397.819	-406.382	
Materielle anlægsaktiver			5
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....		75.000	
Afgang.....		-75.000	
Kostpris 31. december 2015.....		0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		50.000	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-50.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		0	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i dattervirksom- heder	Andre værdi- papirer	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2015.....	20.917.000	5.432.500	0
Tilgang.....	0	0	5.000.000
Kostpris 31. december 2015.....	20.917.000	5.432.500	5.000.000
Opkrivninger 1. januar 2015.....	110.102.856	0	
Årets opkrivninger	9.422.206	0	
Dagsværdireguleringer.....	20.134.049	0	
Opkrivninger 31. december 2015.....	139.659.111	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..	160.576.111	5.432.500	5.000.000

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Frederiksborggade 1-3 ApS.....	94.403.893	5.992.110	100 %
Rosengården 12-14 ApS.....	45.541.126	2.247.735	100 %
CHR IX 1 ApS.....	15.921.688	1.453.597	100 %
Kultorvet 9-13 A/S.....	4.709.404	-271.236	100 %

NOTER

Note

Egenkapital

7

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	11.120.000	110.102.856	11.146.694	4.000.000	136.369.550
Køb af egne kapitalandele.....			-3.035.000		-3.035.000
Udbytte fra egne kapitalandele			81.104		81.104
Betalt udbytte.....				-4.000.000	-4.000.000
Dagsværdiregulering datterselskaber.....		20.134.049			20.134.049
Forslag til årets resultatdisponering.....		9.422.206	-5.610.079	4.225.600	8.037.727
Egenkapital 31. december 2015.....	11.120.000	139.659.111	2.582.719	4.225.600	157.587.430

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 22.240 stk. a nom. 500 kr.....	11.120.000	11.120.000
	11.120.000	11.120.000

Eventualposter mv.

8

Selskabet kautionerer for de 100% ejede dattervirksomheders lån hos realkreditinstitutter med tilhørende swapaftaler, gælden udgør 31. december 2015 i alt 261 mio.kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter og udbytteskatter.

Beregnet selskabsskat koncernens sambeskattede indkomst udgør ca. 750 tkr. pr. balancedagen.

NOTER**Note****Ejerforhold****9**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:

Ida H. E. Goldschmidt
C. L. Lamos,, Espinosa 10-16
29640 Fuengirola, Spanien

Martin V. Goldschmidt Weise
Rosengården 14 A, 04. th.
1174 København K

Marianne Tierney
c/o Tobias Vieth, Frederiksberggade 17
1265 København K

Kurt Holbech Keitum
Fuglehaven 2
4800 Nykøbing F

JENLO ApS
Frederiksborggade 3, 5.
1360 København K