



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
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. marts 2017

Michael Vilhelm Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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 Ask Andersen Holme
Direktion	Flemming Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1092 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. marts 2017

Direktion:

Flemming Hansen

Bestyrelse:

Klaus Jacob Jensen
Formand

Michael Ovesen

Torben Suhr

David Emil Kaastrup-Olsen

Ask Andersen Holme

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Julius M. Goldschmidt Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Julius M. Goldschmidt Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for konklusion.

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.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13. marts 2017

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 2016 ud over sædvanlig ejendomsforvaltning været påvirket af følgende forhold:

- Butiksljemålene har igen i 2016 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.
- 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet budgetterer for 2017 med stabile driftsindtægter i ejendommene.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der væsentligt vil kunne påvirke bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2016.

Egne kapitalandele

	2016 kr.	2015 kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
A-Aktier, 1.333 stk. a nom. 500 kr.....	666.500	465.000
	666.500	465.000
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
A- Aktier.....	6,0	4,2
	6,0	4,2

Selskabet har i 2016 foretaget køb af egne aktier 403 stk. nom. kr. 201.500 til kursværdi 2.903.615 på baggrund af bemyndigelse vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling.

Køb af egne aktier foretages/tilbydes for at sikre aktionærerne en let omsættelighed af selskabets aktier.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOTAB		-563.836	-1.249.660
Personaleomkostninger.....	1	-435.081	-397.239
Af- og nedskrivninger.....		0	-5.000
DRIFTSRESULTAT		-998.917	-1.651.899
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		8.914.891	9.422.206
Andre finansielle indtægter.....	2	803.449	1.269.897
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.166.934	-1.310.296
RESULTAT FØR SKAT		7.552.489	7.729.908
Skat af årets resultat.....	4	300.795	397.819
ÅRETS RESULTAT		7.853.284	8.127.727
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.448.000	4.225.600
Ekstraordinært udbytte.....		0	90.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		-15.585.109	9.422.206
Overført resultat.....		18.990.393	-5.610.079
I ALT		7.853.284	8.127.727

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		154.104.066	160.576.112
Andre værdipapirer.....		0	5.432.500
Andre tilgodehavender.....		5.000.000	5.000.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	159.104.066	171.008.612
ANLÆGSAKTIVER.....		159.104.066	171.008.612
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		32.256.535	31.759.414
Tilgodehavende udbytte.....		24.500.000	0
Andre tilgodehavender.....		1.165.934	1.606.869
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.715.669	2.443.647
Periodeafgrænsningsposter.....		0	182.610
Tilgodehavender.....		60.638.138	35.992.540
Likvide beholdninger.....		1.888.482	1.815.057
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		62.526.620	37.807.597
AKTIVER.....		221.630.686	208.816.209

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		11.120.000	11.120.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		133.187.065	139.659.111
Overført overskud.....		18.873.125	2.582.719
Forslag til udbytte.....		4.448.000	4.225.600
EGENKAPITAL.....	6	167.628.190	157.587.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		360.527	227.272
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		53.641.969	50.805.829
Anden gæld.....		0	195.678
Kortfristede gældsforpligtelser.....		54.002.496	51.228.779
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		54.002.496	51.228.779
PASSIVER.....		221.630.686	208.816.209
Eventualposter mv.	7		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Bestyrelseshonorar.....	400.000	364.999	
Øvrige honorarer.....	30.750	12.746	
Andre personaleomkostninger.....	4.331	19.494	
	435.081	397.239	
 Andre finansielle indtægter			 2
Tilknyttede virksomheder.....	633.820	680.851	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	169.629	589.046	
	803.449	1.269.897	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Tilknyttede virksomheder.....	1.034.137	1.002.980	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	132.797	307.316	
	1.166.934	1.310.296	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-300.795	-397.819	
	-300.795	-397.819	
 Finansielle anlægsaktiver			 5
	Kapitalandele i dattervirksom- heder	Andre værdi- papirer	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2016.....	20.917.000	5.432.500	5.000.000
Afgang.....	0	-5.432.500	0
Kostpris 31. december 2016.....	20.917.000	0	5.000.000
 Opskrivninger 1. januar 2016.....	139.659.112	0	
Udloddet resultat	-24.500.000	0	
Årets opskrivninger	18.027.954	0	
Opskrivninger 31. december 2016.....	133.187.066	0	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..	154.104.066	0	5.000.000

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	11.120.000	139.659.111	2.582.719	4.225.600	157.587.430
Køb af egne kapitalandele.....			-2.903.615		-2.903.615
Udbytte fra egne kapitalandele			203.628		203.628
Betalt udbytte.....				-4.225.600	-4.225.600
Dagsværdiregulering datterselskaber.....		9.113.063			9.113.063
Forslag til årets resultatdisponering.....		-15.585.109	18.990.393	4.448.000	7.853.284
Egenkapital 31. december 2016.....	11.120.000	133.187.065	18.873.125	4.448.000	167.628.190

Eventualposter mv.

7

Selskabet kautionerer for de 100% ejede dattervirksomheders lån hos realkreditinstitutter med tilhørende swapaftaler, gælden udgør 31. december 2016 i alt 265 mio.kr.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for bank for tilgodehavende optaget i selskabets balance pr. 31. december 2016, tkr. 1.165.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 357 t.kr. pr. balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Julius M. Goldschmidt Holding A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger (Bruttotab) omfatter omkostninger til salg, reklame, og administration, l mv.

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders 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, 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.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

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. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives 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, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.