



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**  
**C/O CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S, MELDAHLSGADE 5, 1613 KØBENHAVN V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. marts 2021

---

Michael Vilhelm Nielsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	8-12
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17-22
Anvendt regnskabspraksis.....	23-25

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Julius M. Goldschmidt Holding A/S c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahls­gade 5 1613 København V
	CVR-nr.: 14 81 36 91 Stiftet: 7. december 1990 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Mering, formand David Emil Kaastrup-Olsen Michael Ovesen Per Mathias Kaastrup-Olsen Ask Andersen Holme
<b>Direktion</b>	Flemming Hansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. marts 2021

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Flemming Hansen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Peter Mering  
Formand

\_\_\_\_\_  
David Emil Kaastrup-Olsen

\_\_\_\_\_  
Michael Ovesen

\_\_\_\_\_  
Per Mathias Kaastrup-Olsen

\_\_\_\_\_  
Ask Andersen Holme

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til kapitalejerne i Julius M. Goldschmidt Holding A/S*

### REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Julius M. Goldschmidt Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 vores 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 regnskabsbrugere 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### Overtrædelse af selskabsloven

Som anført i note 7 afviklede selskabet i 2015 sit ejerskab til datterselskabet Glostrup Erhvervsejendomme A/S efter en beslutning på selskabets generalforsamling. Københavns Byret har den 12.03 2020 afsagt dom om, at beslutningen er ulovlig, da beslutningen ikke havde tilstrækkeligt flertal efter selskabets vedtægter. Selskabet har anket dommen til landsretten. Såfremt landsretten også konkluderer, at beslutningen strider mod selskabets vedtægter, kan selskabets ledelse ifalde ansvar herfor.

Som ligeledes anført i note 7 tilbagekøbte selskabet i 2018 samtlige aktier i Glostrup Erhvervsejendomme A/S, og selskabet har efterfølgende ydet ansvarligt lån på 44,4 mio. DKK til Glostrup Erhvervsejendomme A/S samt kautioneret for gæld på oprindelig ca. 92 mio. DKK i Glostrup Erhvervsejendomme A/S. Pkt. 9.5 i selskabets vedtægter indeholder bestemmelse om, at beslutning om selskabets ydelse af lån uden for den daglige drift samt selskabets kaution for tredjemands forpligtelser kræver vedtagelse på en generalforsamling med tilslutning fra 2/3 af selskabskapitalen, mens pkt. 9.6 i vedtægterne foreskriver, at erhvervelse af fast ejendom eller aktier i et selskab, der ejer fast ejendom, under visse betingelser kan gennemføres af bestyrelsen uden forelæggelse for generalforsamlingen. De nævnte dispositioner blev gennemført uden forelæggelse for generalforsamlingen. Hvis dispositionen ikke er tilladt jf. vedtægternes punkt 9.6, men i stedet er omfattet af punkt 9.5, er der disponeret i strid med vedtægterne, hvorved selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

Endelig bemærkes, at selskabets ledelse kan have pådraget sig ansvar i forbindelse med de i note 7 beskrevne dispositioner, som er genstand for retssager ved Østre Landsret, henholdsvis Københavns Byret, og som drejer sig om, hvorvidt ledelsen har pligt til at anerkende overdragelse af aktier i selskabet, hvorved bemærkes, at de omtvistede overdragelser er noteret med forbehold, og om, hvorvidt det er berettiget, at ledelsen har meddelt de pågældende, at der - indtil forholdet er endelig afklaret - ikke er stemmeret (men møde- og taleret) på aktierne.

København, den 11. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Christensen Kjærulff Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Dan Bøøk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

Mogens Stern  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne8923

## 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, Christian d. IX's gade 1 ApS, samt Glostrup Erhvervs ejendomme A/S. Hvert af selskaberne ejer en eller flere ejendomme.

Alle 6 City 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 i City ejendommene, relaterer ca. 75% sig til erhvervslejemål, mens den resterende del udgøres af moderniserede eller ikke moderniserede boliglejemål.

Glostrup Erhvervs ejendomme ejer 10 erhvervs ejendomme, 8 direkte og 2 via 100% ejede datterselskaber. Alle 10 ejendomme er erhvervs ejendomme og ligger på Vestegnen.

Aktiviteterne i koncernen har i år 2020 ud over sædvanlig ejendomsforvaltning været påvirket af følgende forhold:

- Butiks lejerne har haft store udfordringer grundet nedlukning og mangel på kunder, grundet Covid-19. Der er givet henstand til flere butikslere
- Der er fortsat god efterspørgsel på boliglejemål
- Der er fornuftig efterspørgsel på kontor lejemål, dog med tomgang i kortere perioder ved lejerudskiftning
- Passivpleje - Rentesikring realkreditlån mere end 50% med 30-årige fastrentelån, øvrige rentesikret i 1-5 år
- Historisk lav rente

### Værdiansættelse af virksomhedens datterselskaber

Selskabet ejer 100% af Glostrup Erhvervs ejendomme A/S og egenkapitalen i dette selskab udgør pr. 31. december 2020 kr. 46,991 mio.

Som følge af at der er givet tilbagekøbsret til sælger løbende indtil 30. september 2023 er værdien af disse kapitalandele er optaget i selskabets balance pr. 31. december 2020 til mio. kr. 30, svarende til aftalt pris, såfremt tilbagekøbsretten udnyttes.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsindtægter fra ejendommene, har været stabile men let faldende grundet tomgang. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, henset til Covid-19.



## LEDELSESBERETNING

### Begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ingen væsentlige begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning.

Flere af koncernens lejere er blevet pålagt at holde helt eller delvist lukket. Selskabet valgte at give henstand til de berørte lejere i 2020.

Ledelsen kan ikke på nuværende tidspunkt vurdere om følgerne af nedlukningen får langvarige konsekvenser for lejernes omsætning og dermed evt. påvirkning for selskabets lejeindtægt og værdi. Det vil bl.a. afhænge af turismen og om Covid-19 påvirker danskernes forbrugsmønster.

Genudlejningsmuligheder og niveau vil også have en betydning for selskabets lejeindtægter og værdiansættelse.

Selskabet forventer fortsat et godt resultat for 2021, på niveau med budgettet. Ledelsen skønner ikke på nuværende tidspunkt at Covid-19 vil få væsentlige følger for selskabets værdiansættelse og drift af ejendommene i 2021.

### Forhold for selskabet

#### Stævning fra 2015 mod selskabet - Baggrund

En sag ved Østre Landsret vedrører lovligheden af en generalforsamlingsbeslutning i 2015, hvor selskabet Julius M. Goldschmidt Holding A/S ("JMGH") gennemførte en transaktion for at undgå en konkurs af et 80% ejet selskab Glostrup Erhvervsjendomme A/S ("GEAS") og for at begrænse tabet for JMGH. Et tab der ved konkurs af GEAS var anslået til 10-12 MDKK.

GEAS blev købt i 2006 via det 80% ejede, nyetablerede selskab Ejendomsselskabet Kultorvet A/S ("EKAS"). Ved etableringen var JMGH majoritetsejer med 80%, mens de resterende 20% var fordelt på en større gruppe aktionærer, herunder enkelte JMGH aktionærer, JMGH's daværende ledelse samt en række 3. parter.

Kort efter etableringen købtes GEAS for ca. 180 MDKK. Da GEAS ikke var 100% ejet, forlangte JMGH's aktionærer, at JMGH ikke måtte hæfte for GEAS. Efterfølgende fusionerede EKAS og GEAS, og det fortsættende navn blev GEAS. Kort efter købet indtraf finanskrisen, og tomgangen steg betragteligt. Siden købet blev værdien af GEAS jævnlige nedskrevet og pr. 31.12.2014 var GEAS' ejendomme opgjort til 98,8 MDKK, og egenkapitalen var negativ med 17,8 MDKK.

I foråret 2015 varslede långiver bidragsforhøjelser og forlangte kaution fra JMGH., Det kunne selskabet ikke afgive jf. ovenfor. Selskabets gæld skulle derudover fra 1. januar 2017 afvikles over 10 år. Det gav og ville give GEAS uoverskuelige økonomiske problemer, hvorfor en fortsættelse af selskabet uden nyt kapitalindskud ikke ansås som værende hverken realistisk eller forsvarligt.

Aktionærerne i JMGH, blandt andre den aktionær der i 2015 udtog stævningen, havde af flere omgange givet til kende, at de ikke ønskede, at JMGH skulle tilføre ny kapital til GEAS udover et nyt lån på 5 MDKK.

GEAS' kassekredit blev opsagt, og der var ikke tilstrækkelig likviditet i GEAS til at fortsætte en forsvarlig drift. GEAS var herefter nødsaget til at antage en advokat inden for insolvensret for at sikre, at ingen kreditorer blev forfordelt.

Den pågældende advokat rådede bestyrelsen i GEAS til at indgive konkursbegæring. Advokaten var enig i, at det hverken er JMGH's bestyrelse eller generalforsamling, der kan bestemme, om GEAS skal indgive konkurs begæring ( " afvikle " ). Det er og kan kun være GEAS' ledelse, der har den kompetence. Derfor er punktet i pkt. 9.5 i Julius M. Goldschmidt Holdings vedtægter om " afvikling " af datterselskaber ikke gældende for så vidt angår en konkursbegæring.

Med risikoen for et tab i størrelsesorden 10-12 MDKK, fik bestyrelsen i JMGH og GEAS i samråd med selskabets advokatfirma og selskabets revisor udfærdiget en redningsplan, som blev forhandlet med og

## LEDELSESBERETNING

### Forhold for selskabet (fortsat)

godkendt af GEAS' to største kreditorer, Nykredit og Jyske Bank og som bl.a. indebærer, at JMGH skulle låne GEAS 5 MDKK, i forbindelse med overdragelse af GEAS til 3. mand. Planen indebærer yderligere og afgørende, at der ikke skulle afgives moderselskabs garanti.

Efter udarbejdelsen af denne redningsplan rådførte bestyrelsen sig med advokat, for at få vurderet, om JMGH kunne gennemføre en sådan redningsplan.

Advokaten vurderede, at JMGH's vedtægter kunne være i strid med SEL og lovens regler om kompetencefordeling mellem generalforsamling - bestyrelse - direktion. Konkret, om grænserne for SEL § 115 og 117 og ledelsens beslutningskompetence. Og derfor kunne man i den konkrete situation tilsidesætte hele pkt. 9.5 i JMGH's vedtægter og forlade sig på SEL's almindelige beslutningsregler.

Da der samtidigt forelå tilsagn fra generalforsamlingerne i såvel JMGH som GEAS til at overdrage GEAS til 3. mand, og der forelå et tilsagn fra JMGH til GEAS om at låne 5 MDKK blev redningsplanen gennemført med simpelt flertal. Såfremt beslutningen ikke var blevet vedtaget, ville GEAS' daværende bestyrelse have været tvunget til at indgive konkursbegæring som konsekvens af rådgivningen fra insolvensadvokaten.

En aktionær har i 2015 indbragt generalforsamlingsbeslutningen for Københavns Byret med påstand om, at beslutningen kun kunne vedtages med 2/3 majoritet og derfor er ugyldig.

Byretten har i marts 2020 givet sagsøgeren medhold i dette ene punkt, alle øvrige punkter blev afvist. Sagen er anket bl.a. med henvisning til, at Erhvervsstyrelsen har tilkendegivet, at vedtægternes bestemmelser om kompetencefordeling mellem ledelsen og generalforsamlingen, kan være stridende mod Selskabsloven.

### Ledelsens vurdering

JMGH har i 2018 tilbagekøbt 100% af GEAS, og bestyrelsen vil vurdere, hvorledes JMGH skal forholde sig og hvad konsekvenserne vil og skal være, hvis dommen stadfæstes af Østre Landsret; Ledelsen vil i givet fald drøfte situationen med kreditgivere og aftaleparter, som har handlet med JMGH igennem de sidste 5 år samt med JMGH's rådgivere, herunder revisorer, men ledelsen vurderer ikke, at handlingerne kan ruller tilbage til før redningsplanen blev gennemført, blandt andet vurderes kreditorerne ikke at ville retablere lån på samme vilkår som i 2015.

Tilbagekøbet i 2018 skete efter ledelsens opfattelse indenfor rammerne af selskabets vedtægter, da der ved tilbagekøbet blev tale om, at GEAS blev et 100% ejet datterselskab i Koncernen. Jf. vedtægternes § 9.6, kan JMGH's bestyrelse træffe beslutning om at købe selskabet GEAS, uden at forelægge det forud for en generalforsamling. Forslaget blev fremlagt på en ekstraordinær generalforsamling til en vejledende afstemning og et flertal gav opbakning til forslaget om at tilbagekøbe GEAS.

JMGH ydede ved tilbagekøbet et ansvarligt lån til GEAS på 44,4 MDKK, til indfrielse af GEAS' restancer og forfaldne lån til Nykredit og Jyske Bank. JMGH stillede moderselskabskaution, overfor långiver, på ca. 92 MDKK. JMGH har overfor långiver, stillet moderselskabskaution for den gæld, som knytter sig til ejendomme i alle 100% ejede datterselskaber.

Årsregnskabet for 2020 er aflagt uden mulig regnskabsmæssig effekt af den afsagte Byretsdom, bortset fra de omkostninger, der løbende bliver taget over driften til rådgivere, retsafgifter m.m.

Såfremt Landsretten stadfæster dommen vil konsekvenser for selskabet afhænge af en efterfølgende fortolkning af Landsrettens dom. Ledelsen vurderer ikke, at et muligt erstatningskrav mod selskabet eller ledelsen, der kunne komme på tale, vil få væsentlige økonomiske følger eller ændringer i selskabets ejerskab eller -vilkår for kapitalinteresserne i GEAS. Det væsentlige spørgsmål er derfor, om JMGH's aktionærer har lidt tab som følge af generalforsamlingsbeslutningen i 2015. Både JMGH's ledelse og advokat vurderer, at det ikke er tilfældet.

Et erstatningsansvar vurderes ikke at kunne gøres gældende overfor selskabets ledelse, dels fordi der

## LEDELSESBERETNING

### Forhold for selskabet (fortsat)

ikke er lidt tab, og også fordi beslutningerne blev truffet for at undgå risikoen for et tab i størrelsesorden 10-12 MDKK.

Lånet der blev givet til GEAS, via GEAS Holding på 5 MDKK er fuldt tilbagebetalt med renter og alternativet til kapitalnedsættelse og forhøjelse havde været en konkursbegæring, hvorefter GEAS' ejedomsportefølje var blevet overtaget af 3. mand uden dividende til GEAS' aktionærer, idet egenkapitalen var negativ.

Kapitalnedsættelsen og forhøjelsen i GEAS i 2015 blev vedtaget med mere end 95% af kapital og stemmer i GEAS. Samtlige minoritetsaktionærer takkede nej til et tilbud om at indskyde ny kapital i GEAS på samme vilkår, som den nye kapitalejer tegnede til.

### Stævning fra 2018 mod selskabet

En sag ved Østre Landsret vedrører lovligheden af en indirekte aktieoverdragelse uden respekt for den i vedtægterne fastsatte forkøbsret.

Der er i selskabets vedtægter en gyldig omsætningsbegrænsning. Overdragelse af JMGH aktier til 3. mand, som ikke er enten eksisterende kapitalejer dennes ægtefælle eller descendent, udløser en forkøbsret til de overtagne aktier for JMGH's øvrige kapitalejere eller Selskabet selv, jf. selskabets vedtægter.

En JMGH aktionær ejede personligt et selskab 100%. Dette selskab ejede JMGH aktier. Aktionæren solgte selskabet til 3. mand, og dette indirekte salg udløste efter ledelsen og selskabets advokats vurdering en forkøbsret for JMGH til de JMGH aktier selskabet ejede.

Ledelsen har udbedt sig forskellige oplysninger om overdragelse, som de overtagne parter ikke har opfyldt. Derfor har ledelsen noteret overdragelsen med forbehold. Så længe sagen verserer, har de pågældende aktier møde - og taleret, men ikke stemmeret på Selskabets generalforsamlinger.

Københavns Byret afsagde dom mod selskabet i August 2019. Dommen er anket til Østre Landsret.

Stadfæstes dommen ved Østre Landsret, betyder det reelt, at omsætningsbegrænsningen kan omgås.

Uanset udfaldet af sagen vurderer selskabets advokat og ledelsen ikke, at afgørelsen i Østre Landsret, vil få væsentlige økonomiske følger for selskabet, eller kunne medføre erstatningsansvar for ledelsen, udover de omkostninger der løbende bliver taget over driften til rådgivere, retsafgifter m.m.

### Stævning fra 2020 mod selskabet

En sag ved Københavns Byret omhandler selskabets blokering for salg til 3. part af JMGH aktier i sagen om indirekte aktieoverdragelse.

Sælger er samme selskab som i ovennævnte sag, denne sag er anlagt af en potentiel Køber, der ikke i forvejen er kapitalejer i selskabet eller descendent eller ægtefælle af en kapitalejer i Selskabet, fordi Selskabet ikke kan anerkende og registrere overdragelsen uden forbehold, så længe der er tvist om ejerskabet til de overtagne aktier, jf. den ovenfor beskrevne sag for Østre Landsret. Uanset udfaldet af sagen vurderer selskabets advokat og ledelsen ikke, at afgørelsen ved domstolene, vil få væsentlige økonomiske følger for selskabet, eller erstatningsansvar overfor ledelsen, udover de omkostninger der løbende bliver taget over driften til rådgivere, retsafgifter m.m.

Sagen er selve eksemplet på, hvad det kan få af konsekvenser, hvis det anerkendes, at der kan ske indirekte overdragelse af JMGH aktier ved ejerskifte af et "Holdingselskab" uden at det udløser forkøbsret. Derved kan omsætteligheds begrænsningen i vedtægterne omgås, og JMGH aktier kan sælges til andre aktionærer end familie aktionærer eller andre, som gyldigt har erhvervet JMGH aktier.

## LEDELSESBERETNING

## Egne kapitalandele

	2020	2019
	kr.	kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
A-Aktier, 1.333 stk. a nom. 500 kr.....	666.500	666.500
	<b>666.500</b>	<b>666.500</b>
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
A- Aktier.....	6,0	6,0
	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-1.907.716</b>	<b>-1.134.056</b>
Personaleomkostninger.....	1	-594.326	-472.026
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-2.502.042</b>	<b>-1.606.082</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder .....		13.676.839	13.782.102
Andre finansielle indtægter.....	2	1.929.349	1.680.766
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.730.067	-1.786.111
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>11.374.079</b>	<b>12.070.675</b>
Skat af årets resultat.....	4	505.846	376.559
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>11.879.925</b>	<b>12.447.234</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.382.880	2.224.000
Ekstraordinært udbytte, vedtaget 4. maj 2020.....		4.448.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		13.676.839	13.782.102
Overført resultat.....		-12.627.794	-3.558.868
<b>I ALT</b> .....		<b>11.879.925</b>	<b>12.447.234</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		284.559.150	281.001.835
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		44.400.000	44.400.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>328.959.150</b>	<b>325.401.835</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>328.959.150</b>	<b>325.401.835</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		46.170.686	32.148.826
Tilgodehavende selskabsskat.....		3.707.846	3.505.259
Periodeafgrænsningsposter.....		204	8.329
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>49.878.736</b>	<b>35.662.414</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>5.804.827</b>	<b>6.780.958</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>55.683.563</b>	<b>42.443.372</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>384.642.713</b>	<b>367.845.207</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b> kr.	<b>2019</b> kr.
Selskabskapital.....		11.120.000	11.120.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		256.725.596	222.168.281
Overført overskud.....		23.625.374	35.853.268
Forslag til udbytte.....		6.382.880	2.224.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>297.853.850</b>	<b>271.365.549</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		82.385	275.030
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		86.502.580	96.179.119
Anden gæld.....		203.898	25.509
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>86.788.863</b>	<b>96.479.658</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>86.788.863</b>	<b>96.479.658</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>384.642.713</b>	<b>367.845.207</b>
Eventualposter mv.	6		
Oplysning om verserende retssager	7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	11.120.000	222.168.281	35.853.268	2.224.000	271.365.549
Forslag til resultatdisponering.....		13.676.839	-12.627.794	10.830.880	11.879.925
Betalt udbytte.....				-2.224.000	-2.224.000
Betalt ekstraordinært udbytte.....				-4.448.000	-4.448.000
Udbytte fra egne kapitalandele.....			399.900		399.900
Andre reguleringer.....		20.880.476			20.880.476
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>11.120.000</b>	<b>256.725.596</b>	<b>23.625.374</b>	<b>6.382.880</b>	<b>297.853.850</b>



## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	440.000	440.000	
Øvrige honorarer.....	149.263	26.265	
Andre personaleomkostninger.....	5.063	5.761	
	<b>594.326</b>	<b>472.026</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.929.349	1.680.766	
	<b>1.929.349</b>	<b>1.680.766</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.699.303	1.778.288	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	30.764	7.823	
	<b>1.730.067</b>	<b>1.786.111</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-505.846	-376.559	
	<b>-505.846</b>	<b>-376.559</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Kapitalandele i dattervirksom- heder	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2020.....	27.833.555	44.400.000	
Afgang.....	0	0	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>27.833.555</b>	<b>44.400.000</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	253.168.280	0	
Udloddet resultat .....	-31.000.000	0	
Årets værdireguleringer .....	34.557.315	0	
<b>Værdireguleringer 31. december 2020.....</b>	<b>256.725.595</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>284.559.150</b>	<b>44.400.000</b>	

Selskabet ejer 100% af Glostrup Erhvervsjendomme A/S og egenkapitalen i dette selskab udgør pr. 31. december 2020 kr. 46,991 mio.

Som følge af at der er givet tilbagekøbsret til sælger løbende indtil 30. september 2023 er værdien af disse kapitalandele er optaget i selskabets balance pr. 31. december 2020 til mio. kr. 30, svarende til aftalt pris, såfremt tilbagekøbsretten udnyttes.

Der henvises til note 7 angående beskrivelse af de foretagne dispositioner angående Glostrup Erhvervsjendomme A/S.

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkation overfor datterselskabers lån til Nykredit, i alt 268.219 tkr. pr. 31. december 2020.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 227.160 tkr. pr. balancedagen.

## NOTER

## Note

## Oplysning om verserende retssager

7

## Stævning fra 2015 mod selskabet - Baggrund

En sag ved Østre Landsret vedrører lovligheden af en generalforsamlingsbeslutning i 2015, hvor selskabet Julius M. Goldschmidt Holding A/S ("JMGH") gennemførte en transaktion for at undgå en konkurs af et 80% ejet selskab Glostrup Erhvervsejendomme A/S ("GEAS") og for at begrænse tabet for JMGH. Et tab der ved konkurs af GEAS var anslået til 10-12 MDKK.

GEAS blev købt i 2006 via det 80% ejede, nyetablerede selskab Ejendomsselskabet Kultorvet A/S ("EKAS"). Ved etableringen var JMGH majoritetsejer med 80%, mens de resterende 20% var fordelt på en større gruppe aktionærer, herunder enkelte JMGH aktionærer, JMGH's daværende ledelse samt en række 3. parter.

Kort efter etableringen købtes GEAS for ca. 180 MDKK. Da GEAS ikke var 100% ejet, forlangte JMGH's aktionærer, at JMGH ikke måtte hæfte for GEAS. Efterfølgende fusionerede EKAS og GEAS, og det fortsættende navn blev GEAS. Kort efter købet indtraf finanskrisen, og tomgangen steg betragteligt. Siden købet blev værdien af GEAS jævnlige nedskrevet og pr. 31.12.2014 var GEAS' ejendomme opgjort til 98,8 MDKK, og egenkapitalen var negativ med 17,8 MDKK.

I foråret 2015 varslede långiver bidragsforhøjelser og forlangte kautions fra JMGH., Det kunne selskabet ikke afgive jf. ovenfor. Selskabets gæld skulle derudover fra 1. januar 2017 afvikles over 10 år. Det gav og ville give GEAS uoverskuelige økonomiske problemer, hvorfor en fortsættelse af selskabet uden nyt kapitalindsud ikke ansås som værende hverken realistisk eller forsvarligt.

Aktionærerne i JMGH, blandt andre den aktionær der i 2015 udtog stævningen, havde af flere omgange givet til kende, at de ikke ønskede, at JMGH skulle tilføre ny kapital til GEAS udover et nyt lån på 5 MDKK.

GEAS' kassekredit blev opsagt, og der var ikke tilstrækkelig likviditet i GEAS til at fortsætte en forsvarlig drift. GEAS var herefter nødsaget til at antage en advokat inden for insolvensret for at sikre, at ingen kreditorer blev forfordelt.

Den pågældende advokat rådede bestyrelsen i GEAS til at indgive konkursbegæring. Advokaten var enig i, at det hverken er JMGH's bestyrelse eller generalforsamling, der kan bestemme, om GEAS skal indgive konkurs begæring ( " afvikle " ). Det er og kan kun være GEAS' ledelse, der har den kompetence. Derfor er punktet i pkt. 9.5 i Julius M. Goldschmidt Holdings vedtægter om " afvikling " af datterselskaber ikke gældende for så vidt angår en konkursbegæring.

Med risikoen for et tab i størrelsesorden 10-12 MDKK, fik bestyrelsen i JMGH og GEAS i samråd med selskabets advokatfirma og selskabets revisor udfærdiget en redningsplan, som blev forhandlet med og godkendt af GEAS' to største kreditorer, Nykredit og Jyske Bank og som bl.a. indebar, at JMGH skulle låne GEAS 5 MDKK, i forbindelse med overdragelse af GEAS til 3. mand. Planen indebar yderligere og afgørende, at der ikke skulle afgives moderselskabs garanti.

Efter udarbejdelsen af denne redningsplan rådførte bestyrelsen sig med advokat , for at få vurderet, om JMGH kunne gennemføre en sådan redningsplan.

**NOTER****Note**

Advokaten vurderede, at JMGH's vedtægter kunne være i strid med SEL og lovens regler om kompetence fordeling mellem generalforsamling - bestyrelse - direktion. Konkret, om grænserne for SEL § § 115 og 117 og ledelsens beslutningskompetence. Og derfor kunne man i den konkrete situation tilsidesætte hele pkt. 9.5 i JMGH's vedtægter og forlade sig på SEL's almindelige beslutnings regler.

Da der samtidigt forelå tilsagn fra generalforsamlingerne i såvel JMGH som GEAS til at overdrage GEAS til 3. mand, og der forelå et tilsagn fra JMGH til GEAS om at låne 5 MDKK blev redningsplanen gennemført med simpelt flertal. Såfremt beslutningen ikke var blevet vedtaget, ville GEAS' daværende bestyrelse have været tvunget til at indgive konkursbegæring som konsekvens af rådgivningen fra insolvensadvokaten.

En aktionær har i 2015 indbragt generalforsamlingsbeslutningen for Københavns Byret med påstand om, at beslutningen kun kunne vedtages med 2/3 majoritet og derfor er ugyldig.

Byretten har i marts 2020 givet sagsøgeren medhold i dette ene punkt, alle øvrige punkter blev afvist. Sagen er anket bl.a. med henvisning til, at Erhvervsstyrelsen har tilkendegivet, at vedtægternes bestemmelser om kompetencefordeling mellem ledelsen og generalforsamlingen, kan være stridende mod Selskabsloven.

**Ledelsens vurdering**

JMGH har i 2018 tilbagekøbt 100% af GEAS, og bestyrelsen vil vurdere, hvorledes JMGH skal forholde sig og hvad konsekvenserne vil og skal være, hvis dommen stadfæstes af Østre Landsret; Ledelsen vil i givet fald drøfte situationen med kreditgivere og aftaleparter, som har handlet med JMGH igennem de sidste 5 år samt med JMGH's rådgivere, herunder revisorer, men ledelsen vurderer ikke, at handlingerne kan rulles tilbage til før redningsplanen blev gennemført, blandt andet vurderes kreditorerne ikke at ville retablere lån på samme vilkår som i 2015.

Tilbagekøbet i 2018 skete efter ledelsens opfattelse indenfor rammerne af selskabets vedtægter, da der ved tilbagekøbet blev tale om, at GEAS blev et 100% ejet datterselskab i Koncernen. Jf. vedtægternes § 9.6, kan JMGH's bestyrelse træffe beslutning om at købe selskabet GEAS, uden at forelægge det forud for en generalforsamling. Forslaget blev fremlagt på en ekstraordinær generalforsamling til en vejledende afstemning og et flertal gav opbakning til forslaget om at tilbagekøbe GEAS.

JMGH ydede ved tilbagekøbet et ansvarligt lån til GEAS på 44,4 MDKK, til indfrielse af GEAS' restancer og forfaldne lån til Nykredit og Jyske Bank. JMGH stillede moderselskabskaution, overfor långiver, på ca. 92 MDKK. JMGH har overfor långiver, stillet moderselskabskaution for den gæld, som knytter sig til ejendomme i alle 100% ejede datterselskaber.

Årsregnskabet for 2020 er aflagt uden mulig regnskabsmæssig effekt af den afsagte Byretsdom, bortset fra de omkostninger, der løbende bliver taget over driften til rådgivere, retsafgifter m.m.

Såfremt Landsretten stadfæster dommen vil konsekvenser for selskabet afhænge af en efterfølgende fortolkning af Landsrettens dom. Ledelsen vurderer ikke, at et muligt erstatningskrav mod selskabet eller ledelsen, der kunne komme på tale, vil få væsentlige økonomiske følger eller ændringer i selskabets ejerskab eller -vilkår for kapitalinteresserne i GEAS. Det væsentlige spørgsmål er derfor, om JMGH's aktionærer har lidt tab som følge af generalforsamlingsbeslutningen i 2015. Både JMGH's ledelse og advokat vurderer, at det ikke er tilfældet.

Et erstatningsansvar vurderes ikke at kunne gøres gældende overfor selskabets ledelse, dels fordi der ikke er lidt tab, og også fordi beslutningerne blev truffet for at undgå risikoen for et tab i størrelsesorden 10-12 MDKK.

**NOTER****Note**

Lånet der blev givet til GEAS, via GEAS Holding på 5 MDKK er fuldt tilbagebetalt med renter og alternativet til kapitalnedsættelse og forhøjelse havde været en konkursbegæring, hvorefter GEAS' ejendomsportefølje var blevet overtaget af 3. mand uden dividende til GEAS' aktionærer, idet egenkapitalen var negativ.

## NOTER

### Note

Kapitalnedsættelsen og forhøjelsen i GEAS i 2015 blev vedtaget med mere end 95% af kapital og stemmer i GEAS. Samtlige minoritetsaktionærer takkede nej til et tilbud om at indskyde ny kapital i GEAS på samme vilkår, som den nye kapitalejer tegnede til.

#### Stævning fra 2018 mod selskabet

En sag ved Østre Landsret vedrører lovligheden af en indirekte aktieoverdragelse uden respekt for den i vedtægterne fastsatte forkøbsret.

Der er i selskabets vedtægter en gyldig omsætningsbegrænsning. Overdragelse af JMGH aktier til 3. mand, som ikke er enten eksisterende kapitalejer dennes ægtefælle eller descendent, udløser en forkøbsret til de overdragne aktier for JMGH's øvrige kapitalejere eller Selskabet selv, jf. selskabets vedtægter.

En JMGH aktionær ejede personligt et selskab 100%. Dette selskab ejede JMGH aktier. Aktionæren solgte selskabet til 3. mand, og dette indirekte salg udløste efter ledelsen og selskabets advokats vurdering en forkøbsret for JMGH til de JMGH aktier selskabet ejede.

Ledelsen har udbedt sig forskellige oplysninger om overdragelse, som de overdragne parter ikke har opfyldt. Derfor har ledelsen noteret overdragelsen med forbehold. Så længe sagen verserer, har de pågældende aktier møde - og taleret, men ikke stemmeret på Selskabets generalforsamlinger.

Københavns Byret afsagde dom mod selskabet i August 2019. Dommen er anket til Østre Landsret.

Stadfæstes dommen ved Østre Landsret, betyder det reelt, at omsætningsbegrænsningen kan omgås.

Uanset udfaldet af sagen vurderer selskabets advokat og ledelsen ikke, at afgørelsen i Østre Landsret, vil få væsentlige økonomiske følger for selskabet, eller kunne medføre erstatningsansvar for ledelsen, udover de omkostninger der løbende bliver taget over driften til rådgivere, retsafgifter m.m.

#### Stævning fra 2020 mod selskabet

En sag ved Københavns Byret omhandler selskabets blokering for salg til 3. part af JMGH aktier i sagen om indirekte aktieoverdragelse.

Sælger er samme selskab som i ovennævnte sag, denne sag er anlagt af en potentiel Køber, der ikke i forvejen er kapitalejer i selskabet eller descendent eller ægtefælle af en kapitalejer i Selskabet, fordi Selskabet ikke kan anerkende og registrere overdragelsen uden forbehold, så længe der er tvist om ejerskabet til de overdragne aktier, jf. den ovenfor beskrevne sag for Østre Landsret. Uanset udfaldet af sagen vurderer selskabets advokat og ledelsen ikke, at afgørelsen ved domstolene, vil få væsentlige økonomiske følger for selskabet, eller erstatningsansvar overfor ledelsen, udover de omkostninger der løbende bliver taget over driften til rådgivere, retsafgifter m.m.

Sagen er selve eksemplet på, hvad det kan få af konsekvenser, hvis det anerkendes, at der kan ske indirekte overdragelse af JMGH aktier ved ejerskifte af et "Holdingselskab" uden at det udløser forkøbsret. Derved kan omsætteligheds begrænsningen i vedtægterne omgås, og JMGH aktier kan sælges til andre aktionærer end familie aktionærer eller andre, som gyldigt har erhvervet JMGH aktier.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Julius M. Goldschmidt Holding A/S for 2020 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 omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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 dattervirksomheder

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.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### 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 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.

For kapitalandele i dattervirksomhed, hvorpå der ved erhvervelsen er givet tilbagekøbsret til sælger, optages værdien til maksimalt den aftalte tilbagekøbspris, så længe aftalen er gældende.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dattervirksomheder 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 dattervirksomheders underbalance.

Den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder regnskabsmæssige indre værdi, er opgjort efter virksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit, og omfatter endvidere følgende:

### **"Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af selskabets ejendomme. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi, svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien reguleres over egenkapitalen i moderselskabet.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg 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."

### **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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.