



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. marts 2022

Birgitte Frølund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-11
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-19
Anvendt regnskabspraksis.....	20-22

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Mering, formand David Emil Kaastrup-Olsen Michael Ovesen Klaus Jacob Jensen Ask Andersen Holme
Direktion	Flemming Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Christensen Kjærulff Statsautoriseret revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Pengeinstitut	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2022

Direktion:

Flemming Hansen

Bestyrelse:

Peter Mering
Formand

David Emil Kaastrup-Olsen

Michael Ovesen

Klaus Jacob Jensen

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 5 og 7 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet til uenighed mellem selskabets ledelse og minoritetsaktionær om konsekvens af den i 2021 afsagte kendelse i landsretten.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 10. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

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

Dan Bøæk 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 Erhvervsjendomme 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 Erhvervsjendomme ejer 10 erhvervsjendomme, 4 direkte og 6 via 100% ejede datterselskaber. Alle 10 ejendomme er erhvervsjendomme og ligger på Vestegnen.

Aktiviteterne i koncernen har i år 2021 ud over sædvanlig ejendomsforvaltning været påvirket af følgende forhold:

- Butiks lejerne har også i 2021 haft store udfordringer grundet nedlukning og mangel på kunder, grundet Covid-19.
- Der er fortsat god efterspørgsel på boliglejemål
- Der er fornuftig efterspørgsel på kontor lejemål, dog med tomgang i kortere perioder ved lejerudskiftning.
- Der har i regnskabsåret været en gunstig udvikling i værdien af udlejnings- og udviklingsejendomme.
- Passivpleje - Rentesikring realkreditlån mere end 50% med 30-årige fastrentelån, øvrige rentesikret i 1-5 år
- Historisk lav rente.

Årets resultat er i 2021 påvirket ekstraordinært af udgifter til advokat mv. i forbindelse med retssager tkr. 2.200.

Værdiansættelse af virksomhedens datterselskaber

Der har i regnskabsåret 2021 været betydelige stigninger på ejendomsværdier i datterselskabers ejendomme.

Bestyrelsen vurderede i løbet af 2021 at udviklingen i markedet viste faldende afkastkrav ved ejendomshandler i forhold til 2020. På den baggrund besluttede bestyrelsen i 2021 at indhente en Valuarvurdering fra Nordicals af JMGH's City ejendomme.

Nordicals benytter noget lavere afkast, baseret på de afkast markedet handler på i 2021.

Bestyrelsen har valgt at værdiansætte City ejendommene på samme niveau som Nordicals. Selskabet har benyttet samme værdimodel som tidligere år og med de lavere afkastkrav er vurderingen af City ejendommene på samme niveau som Nordicals vurdering.

De lavere afkastkrav er også blevet dokumenteret i markedet, uagtet Covid-19 nåede transaktionsvolumen i 2021 kr. 120 mia., hvilket var det højeste nogensinde i DK. Investorerne søgte mod de sikreste aktiver på de sikreste beliggenheder, hvilket bevirkede at afkastkravene faldt.

Der er i øvrigt ikke ændret i beregningsmetoder for værdiansættelser for ejendomme.

Der har også været betydelige stigninger i ejendomsværdier i selskabets øvrige datterselskaber ejet af Glostrup Erhvervsjendomme A/S. Her besluttede bestyrelsen i Glostrup Erhvervsjendomme A/S at indhente en vurdering fra Ring3Erhverv. Stigningerne skyldes primært at en del af ejendommene i disse datterselskaber pr. 31-12-2021, vurderes på grundlag af udvikling / påtænkt salg til udvikling.

Selskabet ejer 100% af Glostrup Erhvervsjendomme A/S og egenkapitalen i dette selskab udgør pr. 31.

LEDELSESBERETNING

Værdiansættelse af virksomhedens datterselskaber (fortsat) december 2021 kr. 150,964 mio.

Som følge af at der er givet tilbagekøbsret i 2018 løbende indtil 30. september 2023, er værdien af disse kapitalandele optaget i selskabets balance pr. 31. december 2021 til kr. 30 mio., svarende til aftalt pris, såfremt tilbagekøbsretten udnyttes.

Såfremt værdien medtages til kr. 150,964 mio. vil selskabets egenkapital forøges med kr. 120,964 mio. til kr. 539,417 mio. pr. 31. december 2021.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ingen væsentlige begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning.

Flere af koncernens lejere har fortsat haft problemer grundet Covid-19.

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.

Selskabets budgetter for 2022, udviser et resultat før skat på 13 mio. kr. Ledelsen skønner ikke på nuværende tidspunkt at Covid-19 vil få væsentlige følger for selskabets værdiansættelse og drift af ejendommene i 2022.

Forhold for selskabet

Stævning fra 2015 mod selskabet og Landsrettens afgørelse i maj 2021

Sagen vedrørte gyldigheden af en generalforsamlingsbeslutning i 2015, hvor selskabet Julius M. Goldschmidt Holding A/S ("JMGH") gennemførte en overdragelse af et ca. 80% ejet selskab Glostrup Erhvervsjendomme A/S ("GEAS"). Beslutningen drejede sig om overdragelse af GEAS til et til formålet nyoprettet selskab, GEAS Holding ApS, med samtidigt ydelse af finansiering med 5 mio. kr. til GEAS Holding ApS. Forslaget blev fremsat under dagsordenens pkt. 2 på ekstraordinær generalforsamling i JMGH, den 5. november 2015.

GEAS' egenkapital var negativ og selskabet kunne ikke betale sine kreditorer. Overdragelsen skete for at undgå at GEAS gik konkurs og for at begrænse tabet for JMGH. Et tab der ved konkurs af GEAS var anslået til 10-12 MDKK.

En aktionær indbragte i 2015 generalforsamlingsbeslutningen for Domstolene med påstand om, at forslaget kun kunne vedtages med 2/3 majoritet og at beslutningen derfor er ugyldig.

Ved dom af 21. maj 2021 i ankesag mellem JMGH og minoritetsaktionæren fastslog Østre Landsret at forslaget er i strid med selskabets vedtægter og at det vedtagne forslag er ugyldigt.

Tilbagekøb af GEAS fra GEAS Holding i 2018

I 2018 var GEAS' egenkapital fortsat negativ og der var oparbejdet en større gæld til kreditorerne, hvorfor JMGH af GEAS Holding ApS blev spurgt om selskabet ville købe GEAS tilbage, idet GEAS ikke

LEDELSESBERETNING

Forhold for selskabet (fortsat)

længere ville kunne overleve uden supplerende økonomisk opbakning.

Efter gennemførelse af en vejledende afstemning på ekstraordinær generalforsamling i JMGH den 27. september 2018 besluttede bestyrelsen at gennemføre det for generalforsamlingen skitserede tilbagekøb af aktierne i GEAS fra GEAS Holding ApS. Efter forhandlinger mellem parterne blev købesummen aftalt til 6 mio. kr., og GEAS Holding ApS, som havde krævet en højere pris, blev tildelt en forkøbsret til aktierne i GEAS i tilfælde af JMGH's ønske om salg til tredjemand samt en option på at købe aktierne i GEAS tilbage for 30 mio. kr., begge dele inden for en periode på fem år fra closing. JMGH stillede endvidere kaution for GEAS' gæld til Nykredit og ydede lån til GEAS på 33,4 mio. kr. I februar 2019 ydede JMGH et yderligere lån på 11 mio. kr. til GEAS. De to lån på i alt 44,4 MDKK var fornødne for at GEAS kunne indfri gæld til kreditorerne.

Ledelsens vurdering

Bestyrelsen i JMGH har taget dommen af 21. maj 2021 til efterretning. Dommen har desuden givet bestyrelsen anledning til at overveje, om det er en konsekvens af dommen, at også de i 2018 truffne beslutninger i forbindelse med JMGH tilbagekøb af aktierne i GEAS må anses for at være ugyldigt vedtaget, og hvad der i så fald er konsekvensen heraf.

JMGH's bestyrelse har drøftet de i 2015 gennemførte dispositioner med selskabets nuværende og tidligere långivere. Bestyrelsen forstår det således at de pågældende långivere er af den opfattelse, at de aftaler de hver især har indgået står ved magt, uanset at det er konstateret, at den interne vedtagelse hos JMGH ikke har været i overensstemmelse med vedtægterne.

Uanset den konstaterede ugyldighed vedrørende dispositionerne i 2015, og uanset om det måtte kunne antages, at også dispositionerne i 2018 hviler på et ugyldigt grundlag, er der ikke grundlag for at mene, at de aftaler, som er indgået af JMGH, kan tilsidesættes i forhold til de øvrige aftaleparter, herunder selskabets långivere. Hertil kommer, at det slet ikke - hvis der havde været et grundlag for det - ville være muligt at føre forholdene tilbage, som de var i 2015, idet det bl.a. ikke er muligt at tilbagelevere GEAS til den daværende ejerkreds som et nødlidende selskab. Derfor vil konsekvensen af den konstaterede ugyldighed omkring beslutningen i 2015 alene kunne blive et erstatningsspørgsmål, men bestyrelsen er ikke bekendt med omstændigheder, der sandsynliggør, at der er nogen, der kan have lidt et tab ved de foretagne handlinger.

GEAS Holding har meddelt, at GEAS Holding agter at udnytte optionen på tilbagekøb af aktierne i GEAS for 30 mio. kr., forudsat at GEAS Holding kan tilvejebringe den finansiering, som er nødvendig herfor. Det er bestyrelsens opfattelse, at JMGH er bundet af de dispositioner, som er foretaget i 2015 og 2018, herunder at GEAS Holding har ret til at udnytte den tildelte option på tilbagekøb af aktierne i GEAS, forudsat at GEAS Holding opfylder betingelserne herfor. I så fald er JMGH forpligtet til at acceptere GEAS Holdings udnyttelse af optionen og medvirke til overdragelse af aktierne i GEAS til GEAS Holding.

Som nævnt har GEAS Holding ikke på nuværende tidspunkt over for JMGH dokumenteret at opfylde betingelserne for udnyttelse af optionen. Hvis GEAS Holding inden for den periode, hvori optionen gælder, sørger for dokumentation for tilvejebringelse af den nødvendige finansiering, sådan at betingelserne for udnyttelse af optionen dokumenteres opfyldt, er det bestyrelsens opfattelse, at JMGH må acceptere GEAS Holdings udnyttelse af optionen og overdrage aktierne i GEAS mod GEAS Holdings betaling af den aftalte købesum på 30 mio. kr., indfrielse af de to lån ydet af JMGH på i alt 44,4 mio. kr. samt frigørelse af JMGH fra kaution i forhold til Nykredit for realkreditlån ydet til ejendomme i GEAS-koncernen.

Usikkerhed om indregning og måling

En minoritets aktionærgruppe med bl.a. aktionæren der udtog stævning i 2015, har via advokat fremsendt to skrivelser, hvor de gør gældende, at en konsekvens af dommen er at alle dispositioner som blev foretaget af JMGH i 2015, skal tilbageføres som de var i 2015, hvilket kunne reducere ejerandelen i GEAS til ca. 80%. Af skrivelsen fremgår også at de mener, at der kan blive tale om et erstatningsansvar for bestyrelsen.

LEDELSESBERETNING

Forhold for selskabet (fortsat)

Såfremt der imod den rådgivning som bestyrelsen har modtaget, blev foretaget de skridt som minoritetsaktionærene kræver, ville selskabets egenkapital øges med et beløb på mellem 0 og 120 mio. kr. Størrelsen ville afhænge af udfald af evt. retssager, der i så fald skal anlægges mod selskabets tidligere ledelse samt selskabet GEAS Holding ApS. Selskabets egenkapital ville i så fald blive øget fra 418,5 mio. kr. til et sted mellem 418,5 mio. kr. og 538,5 mio. kr. Som det fremgår af nedenstående, vurderer ledelsen at evt. retssager ikke ville medføre en væsentlig økonomisk påvirkning for selskabet.

I den oprindelige stævning fra 2015 nedlagde aktionærene i første instans et antal påstande (over for JMGGH og over for GEAS), som angik hævdede konsekvenser af, at JMGGH havde foretaget dispositioner på et ugyldigt grundlag. Dele af disse påstande er identiske med de påstande der nu fremføres af minoritetsaktionærene. Disse påstande, som tillige rettede sig mod senere dispositioner foretaget i 2018, blev alle - med forskellige begrundelser - afvist af byretten, og de blev ikke gentaget af aktionærene da JMGGH ankede sagen til landsretten.

Afvisningen af disse påstande og det faktum at minoritetsaktionærernes krav om reduktion af ejerandel i GEAS til ca. 80% går længere end Landsretsdommen, bestyrker ledelsens opfattelse af, at der ikke skal tages yderligere skridt i anledning af landsrettens dom.

Stævning fra 2020 mod selskabet

En sag ved Københavns Byret omhandlede omsætningsbegrænsning i selskabets vedtægter og selskabets blokering for salg til 3. part af JMGGH aktier.

Byretten afsagde dom den 22. juni 2021, afgørelsen betyder at der ikke er noget til hinder for at indsætte vilkår om at sælger af JMGGH aktier betinger sig en forkøbs- og tilbagekøbsret til disse aktier.

Bestyrelsen valgte i første omgang at anke afgørelsen til Landsretten, idet aktierne var en del af en anden sag fra 2018, ligeledes vedrørende omsætningsbegrænsning.

Efter modtagelsen af Landsrettens dom i 2018 sagen, valgte bestyrelsen at frafalde ankesagen.

Sagsøger gjorde i Byretten gældende at JMGGH ved sin direktion og sin bestyrelse har handlet ulovligt og utilbørligt, ved at have udøvet en urimelig forskelsbehandling overfor Sagsøger. Byretten frifandt selskabet for dette forhold. Sagsøger har anket denne frifindelse til Landsretten.

LEDELSESBERETNING

Egne kapitalandele

	2021 kr.	2020 kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
A-Aktier, 1.333 stk. a nom. 500 kr.....	666.500	666.500
	666.500	666.500
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
A- Aktier.....	6,0	6,0
	6,0	6,0

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOTAB		-3.867.259	-1.907.716
Personaleomkostninger.....	1	-693.975	-594.326
DRIFTSRESULTAT		-4.561.234	-2.502.042
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		12.642.409	13.676.839
Andre finansielle indtægter.....	2	2.008.199	1.929.349
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.856.073	-1.730.067
RESULTAT FØR SKAT		8.233.301	11.374.079
Skat af årets resultat.....	4	961.152	505.846
ÅRETS RESULTAT		9.194.453	11.879.925
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		5.582.240	6.382.880
Ekstraordinært udbytte.....		0	4.448.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		12.642.409	13.676.839
Overført resultat.....		-9.030.196	-12.627.794
I ALT		9.194.453	11.879.925

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		414.606.997	284.559.150
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		44.400.000	44.400.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	459.006.997	328.959.150
ANLÆGSAKTIVER.....		459.006.997	328.959.150
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		48.164.299	46.170.686
Andre tilgodehavender.....		5.301.101	204
Tilgodehavende selskabsskat.....		3.679.484	3.707.846
Tilgodehavender.....		57.144.884	49.878.736
Likvide beholdninger.....		529.492	5.804.827
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		57.674.376	55.683.563
AKTIVER.....		516.681.373	384.642.713

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		11.120.000	11.120.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		386.773.444	256.725.596
Overført overskud.....		14.977.749	23.625.374
Forslag til udbytte.....		5.582.240	6.382.880
EGENKAPITAL.....		418.453.433	297.853.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		340.291	82.385
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		97.487.649	86.502.580
Anden gæld.....		400.000	203.898
Kortfristede gældsforpligtelser.....		98.227.940	86.788.863
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		98.227.940	86.788.863
PASSIVER.....		516.681.373	384.642.713
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 2021.....	11.120.000	256.725.596	23.625.374	6.382.880	297.853.850
Forslag til resultatdisponering.....		12.642.409	-9.030.196	5.582.240	9.194.453
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-6.382.880	-6.382.880
Udbytte fra egne kapitalandele.....			382.571		382.571
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reguleringer.....		117.405.439			117.405.439
Egenkapital 31. december 2021.....	11.120.000	386.773.444	14.977.749	5.582.240	418.453.433

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	520.000	440.000	
Øvrige honorarer.....	173.275	149.263	
Andre personaleomkostninger.....	700	5.063	
	693.975	594.326	
 Andre finansielle indtægter			 2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.008.199	1.929.349	
	2.008.199	1.929.349	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.832.174	1.699.303	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	23.899	30.764	
	1.856.073	1.730.067	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-961.152	-505.846	
	-961.152	-505.846	
 Finansielle anlægsaktiver			 5
	Kapitalandele i dattervirksom- heder	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2021.....	27.833.554	44.400.000	
Afgang.....	0	0	
Kostpris 31. december 2021.....	27.833.554	44.400.000	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	256.725.595	0	
Årets værdireguleringer	130.047.848	0	
Værdireguleringer 31. december 2021.....	386.773.443	0	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	414.606.997	44.400.000	

Selskabet ejer 100% af Glostrup Erhvervsejendomme A/S og egenkapitalen i dette selskab udgør pr. 31. december 2021 kr. 150,964 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 2021 til mio. kr. 30, svarende til aftalt pris, såfremt tilbagekøbsretten udnyttes.

Udnyttelse af tilbagekøbsret er bl.a. betinget af, at Julius m. Goldschmidt Holding A/S samtidigt modtager 44,4 mio. kr. til indfrielse af udlån til Glostrup Erhvervsinvestering A/S.

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

Selskabet har afgivet selvskyldnerkation overfor datterselskabers lån til Nykredit, i alt 262.865 tkr. pr. 31. december 2021.

Selskabet er part i en igangværende skattesag vedrørende fradragsret for advokatudgifter for 2019, som Skattestyrelsen har anlagt imod selskabet.

Selskabet har lignende udgifter for 2020 og 2021 og summen af disse udgifter vil, såfremt selskabet ikke opnår medhold for fradragsret, betyde en forhøjelse af selskabsskatten for alle 3 år på i alt ca. tkr. 840.

Sagen er anket til Skatteankestyrelsen og det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af denne sag vil falde positivt ud for selskabet.

Hæftelse i sambeskatningen

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

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 870 tkr. pr. balancedagen.

Oplysning om verserende retssager**7****Stævning fra 2015 mod selskabet og Landsrettens afgørelse i maj 2021**

Sagen vedrørte gyldigheden af en generalforsamlingsbeslutning i 2015, hvor selskabet Julius M. Goldschmidt Holding A/S ("JMGH") gennemførte en overdragelse af et ca. 80% ejet selskab Glostrup Erhvervsjendomme A/S ("GEAS"). Beslutningen drejede sig om overdragelse af GEAS til et til formålet nyoprettet selskab, GEAS Holding ApS, med samtidigt ydelse af finansiering med 5 mio. kr. til GEAS Holding ApS. Forslaget blev fremsat under dagsordenens pkt. 2 på ekstraordinær generalforsamling i JMGH, den 5. november 2015.

GEAS' egenkapital var negativ og selskabet kunne ikke betale sine kreditorer. Overdragelsen skete for at undgå at GEAS gik konkurs og for at begrænse tabet for JMGH. Et tab der ved konkurs af GEAS var anslået til 10-12 MDKK.

En aktionær indbragte i 2015 generalforsamlingsbeslutningen for Domstolene med påstand om, at forslaget kun kunne vedtages med 2/3 majoritet og at beslutningen derfor er ugyldig.

Ved dom af 21. maj 2021 i ankesag mellem JMGH og minoritetsaktionæren fastslog Østre Landsret at forslaget er i strid med selskabets vedtægter og at det vedtagne forslag er ugyldigt.

Tilbagekøb af GEAS fra GEAS Holding i 2018

I 2018 var GEAS' egenkapital fortsat negativ og der var oparbejdet en større gæld til kreditorerne, hvorfor JMGH af GEAS Holding ApS blev spurgt om selskabet ville købe GEAS tilbage, idet GEAS ikke længere ville kunne overleve uden supplerende økonomisk opbakning.

Efter gennemførelse af en vejledende afstemning på ekstraordinær generalforsamling i JMGH den 27. september 2018 besluttede bestyrelsen at gennemføre det for generalforsamlingen skitserede tilbagekøb af aktierne i GEAS fra GEAS Holding ApS. Efter forhandlinger mellem parterne blev købesummen aftalt til 6 mio. kr., og GEAS Holding ApS, som havde krævet en højere pris, blev tildelt en forkøbsret til aktierne i GEAS i tilfælde af JMGH's ønske om salg til tredjemand samt en option på at købe aktierne i GEAS tilbage for 30 mio. kr., begge dele

NOTER

Note

Oplysning om verserende retssager (fortsat)

inden for en periode på fem år fra closing. JMGH stillede endvidere kaution for GEAS' gæld til Nykredit og ydede lån til GEAS på 33,4 mio. kr. I februar 2019 ydede JMGH et yderligere lån på 11 mio. kr. til GEAS. De to lån på i alt 44,4 MDKK var fornødne for at GEAS kunne indfri gæld til kreditorerne.

Ledelsens vurdering

Bestyrelsen i JMGH har taget dommen af 21. maj 2021 til efterretning. Dommen har desuden givet bestyrelsen anledning til at overveje, om det er en konsekvens af dommen, at også de i 2018 truffene beslutninger i forbindelse med JMGH tilbagekøb af aktierne i GEAS må anses for at være ugyldigt vedtaget, og hvad der i så fald er konsekvensen heraf.

JMGH's bestyrelse har drøftet de i 2015 gennemførte dispositioner med selskabets nuværende og tidligere långivere. Bestyrelsen forstår det således at de pågældende långivere er af den opfattelse, at de aftaler de hver især har indgået står ved magt, uanset at det er konstateret, at den interne vedtagelse hos JMGH ikke har været i overensstemmelse med vedtægterne.

Uanset den konstaterede ugyldighed vedrørende dispositionerne i 2015, og uanset om det måtte kunne antages, at også dispositionerne i 2018 hviler på et ugyldigt grundlag, er der ikke grundlag for at mene, at de aftaler, som er indgået af JMGH, kan tilsidesættes i forhold til de øvrige aftaleparter, herunder selskabets långivere. Hertil kommer, at det slet ikke - hvis der havde været et grundlag for det - ville være muligt at føre forholdene tilbage, som de var i 2015, idet det bl.a. ikke er muligt at tilbagelevere GEAS til den daværende ejerkreds som et nødlidende selskab. Derfor vil konsekvensen af den konstaterede ugyldighed omkring beslutningen i 2015 alene kunne blive et erstatningsspørgsmål, men bestyrelsen er ikke bekendt med omstændigheder, der sandsynliggør, at der er nogen, der kan have lidt et tab ved de foretagne handlinger.

GEAS Holding har meddelt, at GEAS Holding agter at udnytte optionen på tilbagekøb af aktierne i GEAS for 30 mio. kr., forudsat at GEAS Holding kan tilvejebringe den finansiering, som er nødvendig herfor. Det er bestyrelsens opfattelse, at JMGH er bundet af de dispositioner, som er foretaget i 2015 og 2018, herunder at GEAS Holding har ret til at udnytte den tildelte option på tilbagekøb af aktierne i GEAS, forudsat at GEAS Holding opfylder betingelserne herfor. I så fald er JMGH forpligtet til at acceptere GEAS Holdings udnyttelse af optionen og medvirke til overdragelse af aktierne i GEAS til GEAS Holding.

Som nævnt har GEAS Holding ikke på nuværende tidspunkt over for JMGH dokumenteret at opfylde betingelserne for udnyttelse af optionen. Hvis GEAS Holding inden for den periode, hvori optionen gælder, sørger for dokumentation for tilvejebringelse af den nødvendige finansiering, sådan at betingelserne for udnyttelse af optionen dokumenteres opfyldt, er det bestyrelsens opfattelse, at JMGH må acceptere GEAS Holdings udnyttelse af optionen og overdrage aktierne i GEAS mod GEAS Holdings betaling af den aftalte købesum på 30 mio. kr., indfrielse af de to lån ydet af JMGH på i alt 44,4 mio. kr. samt frigørelse af JMGH fra kaution i forhold til Nykredit for realkreditlån ydet til ejendomme i GEAS-koncernen.

Usikkerhed om indregning og måling

En minoritets aktionærgruppe med bl.a. aktionæren der udtog stævning i 2015, har via advokat fremsendt to skrivelser, hvor de gør gældende, at en konsekvens af dommen er at alle dispositioner som blev foretaget af JMGH i 2015, skal tilbageføres som de var i 2015, hvilket kunne reducere ejerandelen i GEAS til ca. 80%. Af skrivelsen fremgår også at de mener, at der kan blive tale om et erstatningsansvar for bestyrelsen.

Såfremt der imod den rådgivning som bestyrelsen har modtaget, blev foretaget de skridt som minoritetsaktionærene kræver, ville selskabets egenkapital øges med et beløb på mellem 0 og 120 mio. kr. Størrelsen ville afhænge af udfald af evt. retssager, der i så fald skal anlægges

NOTER**Note****Oplysning om verserende retssager (fortsat)**

mod selskabets tidligere ledelse samt selskabet GEAS Holding ApS. Selskabets egenkapital ville i så fald blive øget fra 418,5 mio. kr. til et sted mellem 418,5 mio. kr. og 538,5 mio. kr. Som det fremgår af nedenstående, vurderer ledelsen at evt. retssager ikke ville medføre en væsentlig økonomisk påvirkning for selskabet.

I den oprindelige stævning fra 2015 nedlagde aktionærerne i første instans et antal påstande (over for JMGH og over for GEAS), som angik hævdede konsekvenser af, at JMGH havde foretaget dispositioner på et ugyldigt grundlag. Dele af disse påstande er identiske med de påstande der nu fremføres af minoritetsaktionærerne. Disse påstande, som tillige rettede sig mod senere dispositioner foretaget i 2018, blev alle - med forskellige begrundelser - afvist af byretten, og de blev ikke gentaget af aktionærerne da JMGH ankede sagen til landsretten.

Afvisningen af disse påstande og det faktum at minoritetsaktionærernes krav om reduktion af ejerandel i GEAS til ca. 80% går længere end Landsretsdommen, bestyrker ledelsens opfattelse af, at der ikke skal tages yderligere skridt i anledning af landsrettens dom.

Stævning fra 2020 mod selskabet

En sag ved Københavns Byret omhandlede omsætningsbegrænsning i selskabets vedtægter og selskabets blokering for salg til 3. part af JMGH aktier.

Byretten afsagde dom den 22. juni 2021, afgørelsen betyder at der ikke er noget til hinder for at indsætte vilkår om at sælger af JMGH aktier betinger sig en forkøbs- og tilbagekøbsret til disse aktier.

Bestyrelsen valgte i første omgang at anke afgørelsen til Landsretten, idet aktierne var en del af en anden sag fra 2018, ligeledes vedrørende omsætningsbegrænsning.

Efter modtagelsen af Landsrettens dom i 2018 sagen, valgte bestyrelsen at frafalde ankesagen.

Sagsøger gjorde i Byretten gældende at JMGH ved sin direktion og sin bestyrelse har handlet ulovligt og utilbørligt, ved at have udøvet en urimelig forskelsbehandling overfor Sagsøger. Byretten frifandt selskabet for dette forhold. Sagsøger har anket denne frifindelse til Landsretten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Julius M. Goldschmidt Holding A/S for 2021 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.