

ÅRSRAPPORT
2017
M. Goldschmidt Holding A/S



M. GOLDSCHMIDT HOLDING A/S
GRØNNINGEN 25 · 1270 KØBENHAVN K · CVR: 20 65 16 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

04	Selskabsoplysninger
05	Hoved- og nøgletal
06	Ledespåtegning
08	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
10	Ledelsesberetning
24	Koncernens resultatopgørelse for perioden 01.01.2017 - 31.12.2017
25	Koncernens totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2017 - 31.12.2017
26	Koncernens balance pr. 31.12.2017
28	Koncernens egenkapitalopgørelse
29	Koncernens pengestrømsopgørelse
30	Noteoversigt
31	Noter
73	Moderselskabsregnskab
74	Moderselskabets totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2017 - 31.12.2017
75	Moderselskabets balance pr. 31.12.2017
77	Moderselskabets egenkapitalopgørelse
78	Moderselskabets pengestrømsopgørelse
79	Noteoversigt
80	Noter
91	Virksomhedsoversigt



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab

M. Goldschmidt Holding A/S
Grønningen 25
1270 København K

Cvr-nr. 20 65 16 01
Hjemstedskommune København

Telefon 3363 0900
Telefax 3363 0929
Internet www.mgh.dk
E-mail mail@mgh.dk

Bestyrelsen

Niels Heering, formand
Jens Peter Toft, næstformand
Christian Mariager
Daniel Goldschmidt
Peter Winther

Direktion

Mikael Goldschmidt
Søren Bjørn Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers,
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling,
29. maj 2018

Dirigent

Claus Vange Mynster

HOVED- OG NØGLETAL

	(12 mdr) 01.01.2017 - 31.12.2017 t.kr.	(12 mdr) 01.01.2016 - 31.12.2016 t.kr.	(12 mdr) 01.01.2015 - 31.12.2015 t.kr.	(15 mdr) 01.10.2013 - 31.12.2014 t.kr.	(12 mdr) 01.10.2012 - 30.09.2013 t.kr.
5 års hovedtal					
Omsætning	1.355.951	1.178.931	1.147.263	1.509.323	1.041.648
Lejeindtægter	167.655	168.159	133.929	140.476	139.044
Afkast af værdipapirer	(1.184)	(2.613)	40.006	9.023	18.087
EBITDA	342.359	291.716	185.708	288.730	180.924
Resultat af primær drift	306.499	259.226	157.454	254.457	149.142
Resultat før skat	152.050	87.470	463.157	120.354	81.707
Årets resultat	103.717	59.700	443.718	85.271	45.142
Minoritetsinteressers andel af årets resultat	(12.915)	214	20.298	9.072	(11.750)
Investeringsaktiver	3.329.984	4.222.276	3.851.203	3.311.795	2.979.619
Aktiver i alt	5.936.235	6.438.517	5.806.878	5.417.092	4.905.854
Egenkapital	2.750.348	2.786.321	2.754.939	2.318.801	2.135.849
Minoritetsinteressers andel af egenkapital	23.894	170.922	172.332	180.673	119.979
Gældsforpligtelser	3.185.887	3.652.196	3.051.939	3.098.291	2.770.005
Tilgang, materielle anlægsaktiver	105.711	629.374	374.672	634.946	468.733
5 års nøgletal					
EBITDA-margin	22%	22%	14%	18%	15%
Driftsresultat i forhold til gns. egenkapital (%)	11,1	9,4	6,2	9,4	7,1
Egenkapitalens forrentning (%)	3,7	2,2	17,5	3,8	2,1
Soliditetsgrad (%)	46,3	43,3	47,4	42,8	43,5
Afkastgrad af investeringsaktiver (%)	8,1	6,4	4,4	6,7	4,5

Definitioner på de beregnede nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 for M. Goldschmidt Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 29. maj 2018

Direktion

Mikael Goldschmidt
Ejer, stifter og administrerende direktør

Søren Bjørn Hansen
Viceadministrerende direktør

Bestyrelsen

Niels Heering
Bestyrelsesformand

Jens Peter Toft
Næstformand

Daniel Goldschmidt
Bestyrelsesmedlem

Christian Mariager
Bestyrelsesmedlem

Peter Winther
Bestyrelsesmedlem

BESTYRELSEN



Niels Heering
Bestyrelsesformand



Jens Peter Toft
Næstformand



Daniel Goldschmidt
Bestyrelsesmedlem



Christian Mariager
Bestyrelsesmedlem



Peter Winther
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til aktionæren i M. Goldschmidt Holding A/S

Konklusion:

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for M. Goldschmidt Holding A/S-koncern for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion:

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen:

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er

væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet:

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet:

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid

vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejl-informationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begiven-

heder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

København, 29. maj 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Cvr. 33771231

Mikkel Sthyr
statsautoriseret revisor
mne26693

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
mne26718

LEDELSESBERETNING

M. Goldschmidt Holding A/S koncernens hovedaktivitet består af investeringer i ejendomme, virksomheder samt værdipapirer.

Hovedtal for M. Goldschmidt Holding A/S koncernens regnskabsår 2017

- Nettoomsætningen steg med 15 % til 1.356 mio. kr. Stigningen kan primært henføres til Imercos overtagelse af Inspiration i august 2017.
- Driftsresultatet steg med 22 % til 361 mio. kr., hvilket primært skyldes høj transaktionsaktivitet i ejendomsforretningen. Koncernen solgte således ejendomme for i alt 1.270 mio. kr. i 2017.
- Resultat før skat steg med 74 % til 152 mio. kr. og er meget tilfredsstillende.
- Balancen andrager 5.936 mio. kr., hvoraf investeringsejendomme udgør i alt 2.799 mio. kr., og den samlede likvid- og værdipapirbeholdning andrager 509 mio. kr. Koncernens udnyttede kreditfaciliteter androg 487 mio. kr., hvorved det frie disponible likviditetsberedskab udgjorde 996 mio. kr.
- Egenkapitalen udgør 2.750 mio. kr. pr. 31. december 2017 med en solvens på 46 %.

Forventninger til 2018

Koncernen forventer et positivt resultat for 2018.



Mikael Goldschmidt
Ejer, stifter og administrerende direktør



Niels Heering
Bestyrelsesformand



Søren Bjørn Hansen
Viceadministrerende direktør



M. GOLDSCHMIDT EJENDOMME A/S

M. Goldschmidt Ejendomme A/S er helejet et datterselskab af M. Goldschmidt Holding A/S, og forestår koncernens betydelige investeringer i fast ejendom koncentreret i og omkring København.

Resultat for 2017

Regnskabsåret 2017 omfatter perioden fra 1. januar – 31. december 2017.

Ejendomsaktiviteterne udviklede sig tilfredsstillende i 2017 og koncernens resultat efter skat udgør 200 mio. kr. i året.

Ved udgangen af 2017 udgjorde koncernens samlede aktiver 3.202 mio. kr. og egenkapital 1.337 mio. kr., hvorved egenkapitalens andel af balancen udgør 41,8%.

M. Goldschmidt Ejendomme A/S

M. Goldschmidt Ejendomme A/S investerer i velbeliggende bolig- og erhvervsjendomme i og omkring København. Den centrale del af ejendomskoncernens investeringer er koncentreret i København i området omkring Grønningen, som benævnes ”Den Gyldne Trekant” og er beliggende Grønningen, Store Kongensgade, Poul Ankers Gade, Jens Kofods Gade og Hammerensgade. I dette område udgør koncernens samlede ejendomsbesiddelser omkring 47.000 kvm. Alle ejendomme har en helt unik beliggenhed og fremtoning.

Ejendomskoncernen ejer tillige en betydelig ejendomsportefølje på bedste beliggenhed på Strandvejen i Hellerup, hvor koncernens samlede investeringer i dette område udgør 7 ejendomme fordelt på 16.000 kvm.

Ejendomskoncernen ønsker fortsat at udbygge ejendomsporteføljen beliggende i og omkring København, og med fokus på driftsoptimering, idet koncernen besidder de driftstekniske,

udlejningsmæssige og bygningstekniske eksperter til at optimere ejendommens drift og værdi over tid.

Ejendomskoncernen tilstræber til stadighed at tilbyde sine kunder et meget højt serviceniveau udført af egne medarbejdere for hermed altid at tilsikre højeste kvalitetsniveau. Historisk har denne strategi gjort ejendomskoncernen i stand til at tiltrække og fastholde attraktive lejere og opretholde langsigtede relationer til disse.

Markedsudvikling

De lave obligationsrenter medførte fortsat en massiv interesse og efterspørgsel efter alternative investeringsmuligheder herunder fast ejendom bl.a. fra institutionelle og investorer i ind- og udland.

Den store efterspørgsel efter investeringsejendomme pressede handelspriserne på fast ejendom yderligere op i 2017.

Tilkøb og frasalg af ejendomme

Foranlediget af den gunstige prisudvikling gennemførte ejendomskoncernen flere større frasalg i året der gik. Koncernens solgte ejendomme for en samlet værdi på 1,3 mia. kr. omfattende:

- 8-tallet, Ørestad
- Enghavevej 40, København N
- Gl. Køge Landevej 256-260, Hvidovre
- Jernbane Allé 31/ Jydeholmen 1-3, Vanløse
- Kollegierne Lundestrædet og Slotshaven, Holbæk
- Mariendalsvej 14, Frederiksberg
- Nordre Fasanvej 113-115, Frederiksberg
- Nordre Fasanvej 183, Frederiksberg
- Nymøllevej 78, Lyngby
- Næstved Butikstorv, Næstved
- Rahbeks Allé 21, Frederiksberg
- Rødovre Erhvervspark, Rødovre
- Rørmosevej 2 D-G, Allerød
- SOSU skolen, Holbæk

- Stadionvej 2, Augustenborg
- Trellevej 34, Fredericia
- Vestergade 7 og 13, Vojens
- Åboulevarden 27 / Worsaaesvej 2, Frederiksberg

Henset til det høje prisniveau på gode ejendomme i København og omegn gennemførte ejendomskoncernen ingen væsentlige ejendomskøb i 2017.

Realkreditbelåning

På baggrund af det historisk lave renteniveau, har koncernen i de senere år løbende forøget andelen af længere løbende rentetilpasningslån og fastforrentede realkreditlån.

I 2017 faldt markedsrenterne yderligere, hvilket medførte stigende obligationskurser og dermed negative kursreguleringer af realkreditgælden for 26,8 mio. kr. (2016 -71,3 mio. kr.).

Koncernen har fortsat ikke indgået lange swaps til rentefordækning af realkreditgælden.

Øvrige aktiviteter

Slotshotellet ApS varetager driften af Kokkedal Slot Copenhagen i Hørsholm og har som ventet oplevet markant stigende efterspørgsel og omsætning om end driftsresultatet endnu ikke er positivt. Kokkedal Slot Copenhagen forventer også et beskedent driftsunderskud i 2018, hvilket begrundes i koncernens ønske om at opretholde en efter danske forhold usædvanlig høj standard også på bekostning af profitabiliteten.

Usikkerheder og risici

Ejendomsinvesteringerne og den indregnede dagsværdi heraf er hovedsageligt påvirket af udvikling i markedsleje på erhverv- og boliglejemål, markedsrenterne for finansiering og afkastkrav for investeringer.





MGE BOLIG HILLERØD A/S - FREDERIKSBRO

MGE Bolig Hillerød Holding A/S koncernens hovedaktivitet består af udvikling af boligprojektet "Frederiksbro" i Hillerød.

Resultat for året 2017

Koncernens resultat efter skat i regnskabsåret udgjorde -2,4 mio. kr. Ved årets afslutning udgjorde koncernens samlede aktiver 377,9 mio. kr og egenkapitalen androg 359,3 mio. kr.

Koncernens egenkapital er i 2017 styrket med kapitalforhøjelser for samlet 147,7 mio. kr.

Forventninger til 2018

Selskabet forventer et uændret resultat for regnskabsåret 2018. Selskabets ejer har tilkendegivet fortsat at yde opbakning og økonomisk støtte i det nødvendige omfang.

Om Frederiksbro

M. Goldschmidt Holding koncernen ejer et stort jordstykke centralt i Hillerød med en byggeret på 122.692 Em². Grunden er beliggende på hjørnet af Herredsvejen og Roskildevej. Det samlede grundareal på 93.753 m² (efter tilkøb af matr.nr. 6c) vil danne grundlag for en helt ny bydel med den bedste beliggenhed i Hillerød, og med et for Nordsjælland helt unikt nærmiljø og rekreativt område. Bydelen benævnes Frederiksbro. Frederiksbro projektets bærende idé er Livets Cyklus, idet tanken med bebyggelsen er at kunne huse alle generationer i trygge og attraktive rammer.

Frederiksbro planlægges opført etapevis og vil fuldt udviklet bestå af 1.300 boliger omfattende rækkehuse, lejligheder i 6 punkthuse på op til 15 etager samt lejligheder i varierende størrelse i traditionel karrébebyggelse. Desuden opføres ungdoms-og studielejligheder samt et mindre erhvervsområde i form af en dagligvarebutik m.v.

En central del af Frederiksbro projektet er etableringen af en 16.000 m² grøn kile tværs gennem bebyggelsen fra Bøllemosen op til Herredsvejen. Den grønne kile vil blandt andet indeholde cykelstier, en sø samt en bro, der giver adgang til skole og som forbindes til Munkeengen på den modsatte side af Herredsvejen.

Lokalplanen blev endelig godkendt i marts 2016. Lokalplanen var endelig upåanket den 30. januar 2017 efter høring, hvorefter der blev igangsat projektering af de kommende byggerier.

Ca. 55% af området er planlagt opført frem til 2024. Første etape består af 89 rækkehuse, hvor det forventes at byggeriet igangsættes 2. kvartal 2018, med indflytning ultimo 2019. Etape 2 bliver ca. 350 lejligheder, fordelt på 2 punkthuse og 2 etagebyggerier samt et erhvervs hus med en dagligvarebutik, et fitnesscenter samt andre butikker.

I tilknytning hertil bliver der opført et parkeringshus og 2 parkeringskældre. Byggeriet af etape 2 forventes igangsat ultimo 2018, med indflytning ultimo 2020 i det første af husene.

Etape 3, som består af 23.000 Em² og ca. 250 lejligheder, bliver ligeledes igangsat, idet der er indgået aftale med et arkitektfirma om skitsering og projektering af de kommende byggerier.

Det samlede område i område A vil ca. udgøre 65.000 Em² og ca. 700 boliger.

Helhedsplanen for området blev godkendt i februar 2018 af Udvalget for Arkitektur, Byplan og Trafik, jfr. lokalplanens bestemmelser. Med den endelige godkendelse af helhedsplanen, er det nu muligt at opnå de nødvendige byggetilladelser.

IMERCO HOLDING A/S

Året i hovedtræk

I august 2017 gennemførte Imerco overtagelsen af de 25 største Inspiration-butikker, som konkurrencemyndighederne havde givet godkendelse til. Opkøbet tilførte Imerco mere end 300 mio. kr. i årlig omsætning, og cementerede positionen som Danmarks absolut største detailkæde inden for køkkenudstyr, borddækning, gaver og boligtilbehør.

Samlet steg Imercos omsætningen med 179 mio. kr. til 1.301 mio. kr. i året, og den positive udvikling er i overensstemmelse med udmeldte forventninger, og er i særlig grad påvirket af overtagelsen af Inspiration og markant salgsvækst online.

Bruttoresultatet voksede med 71 mio. kr. til 585 mio. kr. og driftsindtjeningen (EBITDA før særlige poster) faldt med 4 mio. kr. til 63 mio. kr. Driftsindtjeningen steg korrigeret for engangsomkostninger relateret til det nu nedlukkede Inspiration.

Imercos resultat efter skat udgør -8 mio. kr., men resultat efter skat andrager et acceptabelt overskud, når der korrigeres for engangsomkostninger, særlige poster samt af- og nedskrivninger relateret til købet af Inspiration.

Imercos egenkapital steg med 285 mio. kr. til 1.023 mio. kr. med en solvens på 50 %.

Købet af Inspiration A/S

I august 2017 godkendte konkurrencemyndighederne Imercos overtagelse af Inspiration på visse betingelser. Dette medførte at Imerco overtog de 25 bedste og største Inspiration butikker, der tilsammen udgjorde størstedelen af Inspirationskæden. Derved blev Imercos mål om at skabe den absolut stærkeste detailkæde inden for sit felt opfyldt. Samlet tilfører transaktionen Imerco mere end 300 mio. kr. i årlig omsætning, hvorved Imerco omsætning fra 2018 vil overstige 1,5 mia. kr.

I oktober 2017 blev de overtagne Inspiration butikker overført til Imercos IT-plattform, og frem mod

julen blev alle Inspirations centrale funktioner flyttet til Imercos hovedkontor i Herlev. Den proces- og systemmæssige integration af Inspiration var afsluttet ved årets udgang.

Et brand med to butikskoncepter

Det er naturligt og mest effektivt at samle Imerco og Inspiration under ét brand, og Imerco samlede derfor i januar 2018 alle aktiviteter under Imerco-navnet og udfasede samtidig Inspiration som brand. For samtidig at styrke positionen som danskernes foretrukne detailkæde inden for køkkenudstyr, borddækning og boligtilbehør introducerede Imerco et nyt, forbedret butikskoncept for de største butikker i kæden under navnet Imerco Home.

I Imerco Home kombineres bedste fra Imerco og Inspiration, så koncernen kan stå endnu stærkere og vokse i et marked, som fortsat er meget konkurrencepræget, og hvor kunderne med rette forventer kvalitet, attraktive priser, god kundeservice, kvalificeret rådgivning og et bredt udvalg. I Imerco Home butikkerne vil kunderne, foruden det klassiske Imerco sortiment, derfor kunne finde spændende varer inden for boligtilbehør, blandt andet tekstiler og møbler. Imerco Home konceptet omfatter i første omgang 37 af kædens butikker, heriblandt de 25 overtagne Inspiration butikker samt en række udvalgte Imerco butikker, men som følge af den meget positive modtagelse i markedet af konceptet opgraderes yderligere 13 butikker i 2018, så kæden samlet vil have 50 Imerco Home butikker.

Endelig indgik Imerco aftale om åbning af en ny butik på Lyngby Hovedgade og i Esbjerg Storcenter. De nye butikker åbner i første halvår 2018, hvormed kæden kommer op på 183 butikker samt en hastig voksende webshop.

Forventet udvikling i 2018

I Imerco forventes omsætningen at vokse til mere end 1,5 mia. kr. og samtidig vil driftsindtjeningen blive forbedret.





AQUAPORIN A/S

Året i hovedtræk

Aquaporin er en førende virksomhed indenfor vandteknologi beliggende i Kongens Lyngby. Selskabet vil revolutionere vandrensingsprocessen ved brug af industrielle bioteknologiske teknikker, og introducere i slutningen af året sine første produkter på markedet. Efter 10 års intensiv forskning og udvikling lykkedes det dermed at bringe de første Aquaporin Inside™ produkter frem til markeds lancering. Det er første gang noget selskab i verden er lykkedes med at producere kommercielle produkter, som udnytter potentialet i et naturligt membranprotein, i industriel skala.

Aquaporin er global markedsleder indenfor udvikling, produktion og markedsføring af biomimetiske membraner til rensning af vand baseret på naturens eget vandfiltreringssystem; de selektive aquaporin-vandkanaler. Aquaporin er en del af en ny generation af virksomheder, som fokuserer på at løse disse udfordringer og hjælpe verden med at opfylde FN's mål om en bæredygtig udvikling – og samtidig komme ind på ét af de største globale markeder – markedet for vand. Vand er selve kernen i en bæredygtig udvikling, da vand er af afgørende betydning for menneskers og selve planetens overlevelse – og en væsentlig ingrediens i alle industrier. Da alle mennesker og alle industrier behøver vand, åbner dette fokus enorme muligheder på et globalt vandmarked.

I 2017 udviklede Aquaporin koncernen sig til en integreret industriel membran-produktionsvirksomhed samtidig med at den fortsætter udviklingen af en teknologisk base inden for industriel bioteknologi og membranvidenskab. I året nåede Aquaporin en række vigtige milepæle heriblandt etablering af kunde- og distributørkontakter på

globalt plan, markedsintroduktion af de første kommercielle Aquaporin Inside™ forward osmosis elementer, indkøring af Aquaporins nye stor-skala produktionsanlæg til produktion af reverse osmosis membraner, og virksomhedsovertagelse af hele aktiekapitalen i Golgi ApS, hvormed Aquaporin sikrede sig fuld kontrol og ejerskab produktionen af aquaporin proteinet, som anvendes i membranteknologien.

Det første marked for Aquaporin Inside™ produkter er Tap Water Reverse Osmosis (TWRO) markedet, som er rettet mod det enorme og hurtigt voksende marked for rensning af drikkevand til husholdninger. Parallelt hermed modnes nye markeder, som således åbner sig som kommercielle muligheder for nye generationer af Aquaporin Inside™ produkter.

I forbindelse med udviklingen af Aquaporin Inside™ teknologien blev der også indgået nye perspektivrige samarbejdsaftaler omfattende bl.a. anvendelse af Aquaporin Inside™ teknologi til rensning af spildevand i halvlederindustrien sammen med Darco Water Technologies, rensning af spildevand i mejeriindustrien sammen med Arla Foods; og rensning af vand i vaccine-produktion sammen med Merck og GlaxoSmithKline i forbindelse med EU-projektet DiVine samt nye rumfartsprojekter sammen med Danish Aerospace Company ApS og European Space Agency heriblandt udvikling af en prototype til en vandgenbrugsenhed.

Pr. 31. december 2017 andrager Aquaporins balance 226 mio. kr. og egenkapitalen udgør 181 mio. kr.

Forventet udvikling i 2018

Aquaporin koncernen er på vej ind i et enormt og hurtigt voksende vandmarked fyldt med globale muligheder. Alle aktiviteter på globalt plan forventes at udvikle sig hastigt og positivt i 2018.

Aquaporin forventer betydelig vækst i omsætningen både i kraft af salg af reverse osmosis mem-

braner og elementer samt salg af forward osmosis elementer.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets påbegyndte efter regnskabsåret udløb storskalaproduktion af reverse osmosis membraner i januar 2018.



DANISH AEROSPACE COMPANY APS

Året i hovedtræk

Danish Aerospace Company er en højtspecialiseret, ingeniørdrevet virksomhed, som udvikler innovative medicinske løsninger til brug for udforskning af rummet blandt andet ved design, udvikling og produktion af medicinsk måle- og motionsudstyr samt support i forbindelse missioner til Den Internationale Rumstation.

Selskabet realiserede i 2017 en tilfredsstillende driftsindtjening på 2,4 mio. kr. også henset til de store investeringer i fremtiden, som der er foretaget. Det er 13. år i træk, selskabet leverer overskud. De senere års betydelige investeringer i kvalitetssikringssystem, ny teknologi og fremtidige generationer af udstyr viser stort potentiale både i Europa og USA, og Danish Aerospace Companys pipeline af nye produkter og projekter har aldrig været bedre.

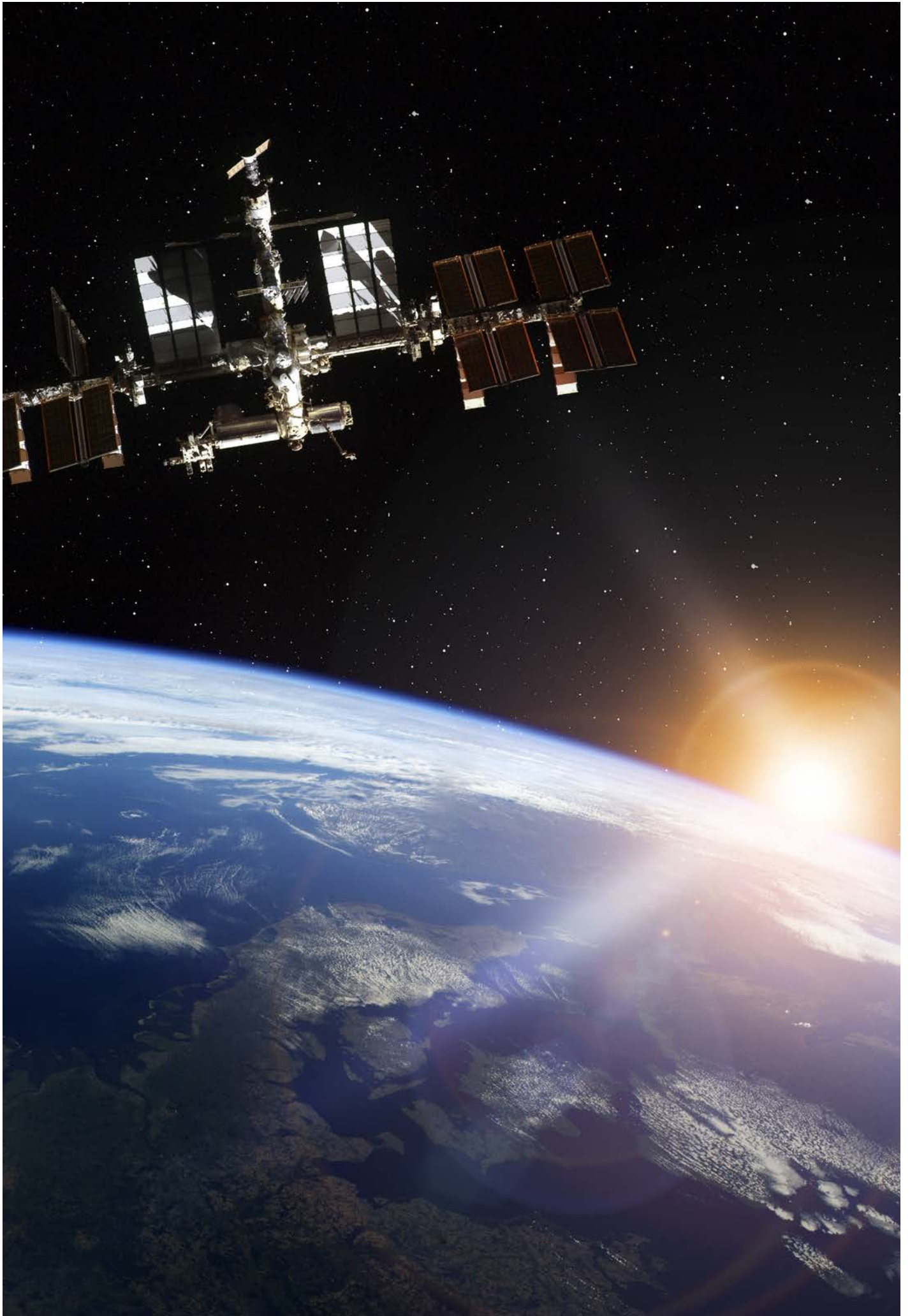
Danish Aerospace Company etablerede i november 2017 et helejet amerikansk datterselskab Danish Aerospace Company – North America, Inc., i Houston, Texas og ansatte David Zuniga som General Manager. Datterselskabet er nu i gang med at forfølge en række muligheder på det amerikanske marked.

Danish Aerospace Company har fokuseret udviklingen på nye versioner af motionsudstyr til astronauter. Dette sker på grundlag af en voksende interesse fra ESA og NASA for at kunne afprøve og teste denne slags udstyr på Den Internationale Rumstation med henblik på anvendelse af udstyret på bemandede rejser til Mars og en mini-rumstation ved Månen, som den Deep Space Gateway NASA er i gang med at planlægge sammen med sine internationale partnere.

Endelig opgraderede Danish Aerospace Company sit kvalitetsstyringssystem til AS9100 standarden, der er kvalitetsstandard for verdens virksomheder i fly- og rumfartsindustrien, hvorefter selskabet trådte ind i en eksklusiv klub af virksomheder på verdensplan med dette certifikat. Kvalificeringen åbner mulighed for nye kontrakter, deltagelse i konsortier og blive underleverandør ikke kun til rumfartsindustrien, men også til flyindustrien.

Forventet udvikling i 2018

DAC forventer et markant forhøjet aktivitetsniveau og forbedret driftsindtjening i 2018.



Usædvanlige forhold og risici:

Koncernens udvikling vurderes kun i meget begrænset omfang påvirkelig af forhold, som er usædvanlige for brancherne, der opereres indenfor. Koncernens væsentligste aktiviteter er påvirket af markedsvilkårene på ejendomsmarkedet og inden for detailhandel.

Således påvirkes ejendomsinvesteringerne hovedsageligt af udvikling i markedsleje på erhvervs- og boliglejemål, markedsrenterne for finansiering og afkastkrav for investeringer.

Aktiviteterne inden for detailhandel er i høj grad påvirket af markeds konkurrencen samt udviklingen i forbrugsmønstre.

Ovenstående betragtes som sædvanlige risici og forhold for koncernens væsentligste aktivitetsområder. Uforudsete ugunstige udviklinger i rentesatser eller markedet for udlejning af ejendomme vil kunne påvirke koncernen negativt på samme vis som pludselig ændringer i forbrugsmønstre vil.

Samfundsansvar:

Denne lovpligtige redegørelse for samfundsansvar jf. ÅRL § 99a for M. Goldschmidt koncernen dækker regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2017 og knytter sig til årsrapporten 2017.

M. Goldschmidt koncernen ønsker at leve op til lovgivningen. Der er dog ikke vedtaget politikker for frivillig integrering af samfundsansvar som en del af selskabets strategi og aktiviteter. Derfor afgives ikke en særskilt redegørelse om samfundsansvar.

Måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af koncernens ledelse:

M. Goldschmidt Holding A/S koncernen, hvorved forstås M. Goldschmidt Holding A/S med datterselskaber (herefter ”koncernen”) er på koncernniveau omfattet af reglerne om måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen. M. Goldschmidt Holding A/S har som moderselskab opstillet måltal og udarbejdet politik på koncernniveau.

Koncernen anser mangfoldighed som en styrke i sig selv, og koncernen vil ved rekruttering af medlemmer af bestyrelse, direktion og øvrige ledelsesniveauer samt ved rekruttering af medarbejdere i øvrigt først og fremmest prioritere faglige og personlige kompetencer i relation til den post, der skal besættes. Det er koncernens målsætning, at bestyrelsen og ledelsen i øvrigt repræsenterer forskellig uddannelsesmæssig baggrund og forskellige køn.

Måltal for bestyrelse:

M. Goldschmidt Holding A/S har valgt, at den konsoliderede koncernredegørelse for det underrepræsenterede køn alene omfatter selskaber i koncernen, der selvstændigt aflægger årsrapport efter regnskabsklasse Store C, og dermed er omfattet af ÅRL §99b. Det medfører konkret, at denne koncernredegørelse omfatter rapportering om det underrepræsenterede køn i M. Goldschmidt Holding A/S og datterselskabet Imerco Holding A/S.

Måltallet for kvinder i koncernens bestyrelse er foreløbigt sat til 20 % af bestyrelsesmedlemmerne og måltallet forventes opfyldt inden udgangen af 2019. Måltallet er endnu ikke opfyldt, da der ikke er fundet nye kandidater til den nuværende bestyrelse.

Politik for at øge andelen af kvinder på koncernens øvrige ledelsesniveauer:

Koncernen arbejder kontinuerligt med at styrke ledelseskompetencerne på øvrige ledelsesniveauer. Det sker dels i forbindelse med rekruttering af medarbejdere og dels ved udvikling af eksisterende medarbejdere.

Koncernen giver således eksempelvis ledende medarbejdere mulighed for at deltage i faglige og professionelle netværk med henblik på kompetence- og karriereudvikling, ligesom koncernen tilbyder ledende medarbejdere relevant efteruddannelse.

Koncernen fokuserer primært på kompetencer og potentiale i det enkelte individ. Det er dog koncernens målsætning at sikre forskellighed i bl.a. erfarings- og uddannelsesmæssig baggrund og i

køn på de respektive ledelsesniveauer. Kvinder er aktuelt underrepræsenteret på koncernens øvrige ledelsesniveauer, men koncernen har sat et foreløbigt måltal for kvinder på koncernens øvrige ledelsesniveauer på 20 %.

I regnskabsåret har koncernen fortsat arbejdet med udvikling af ledende medarbejdere med et positivt resultat, herunder i forhold til udviklingen af kvindelige ledende medarbejdere. Arbejdet

forventes fortsat fremadrettet med positivt resultat herunder således, at også andelen af kvinder i koncernens øvrige ledelsesniveauer øges.



Koncernens resultatopgørelse for perioden 01.01.2017 - 31.12.2017

	Note	01.01.2017 - 31.12.2017 t.kr.	01.01.2016 - 31.12.2016 t.kr.
Nettoomsætning	3	1.355.951	1.178.931
Lejeindtægter		167.655	168.159
Vareforbrug		(724.167)	(617.613)
Driftsomkostninger vedr. ejendomsdrift		(39.665)	(35.817)
Andre indtægter		3	0
Bruttoresultat		759.777	693.660
Afkast af værdipapirer	4	(1.184)	(2.613)
Værdiregulering af investeringsejendomme	17, 18	249.133	158.863
Personaleomkostninger	5	(336.050)	(291.448)
Andre eksterne omkostninger	6	(308.617)	(263.127)
Andre driftsomkostninger		(2.110)	(44)
Driftsresultat før af-, nedskrivninger og særlige poster (EBITDA før særlige poster)		360.949	295.291
Særlige poster	7	(18.590)	(3.575)
Driftsresultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		342.359	291.716
Af- og nedskrivninger	8	(35.860)	(32.490)
Resultat af primær drift		306.499	259.226
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	19	(36.859)	(24.224)
Tab ved delvis afståelse af dattervirksomhed		(3.141)	0
Værdiregulering af prioritetsgæld		(27.028)	(71.192)
Andre finansielle indtægter	9	4.702	4.162
Andre finansielle omkostninger	10	(92.123)	(80.502)
Resultat før skat		152.050	87.470
Skat af årets resultat	11	(48.333)	(27.770)
Koncernens resultat		103.717	59.700
Heraf minoritetsinteressers andel		(12.915)	214
M. Goldschmidt Holdings A/S's andel		116.632	59.486

Koncernens totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2017 - 31.12.2017

	Note	01.01.2017 - 31.12.2017 t.kr.	01.01.2016 - 31.12.2016 t.kr.
Årets resultat		103.717	59.700
Anden totalindkomst:			
<i>Poster der kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen:</i>			
Sikring af pengestrømme:			
Værdiregulering af sikringskontrakter		(341)	(1.782)
Reklassificeret til finansielle poster	10	2.358	2.361
Skat af anden totalindkomst	11	(444)	(128)
Anden totalindkomst efter skat		1.573	451
Totalindkomst		105.290	60.151
Heraf minoritetsinteressers andel totalindkomst		(12.806)	258
M. Goldschmidt Holdings A/S's andel		118.096	59.893

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017 t.kr.	31.12.2016 t.kr.
Goodwill	12	1.330.631	1.058.451
Andre immaterielle aktiver	13	55.731	6.369
Immaterielle aktiver		1.386.362	1.064.820
Domicilejendomme	14	140.566	139.677
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15	61.553	51.450
Indretning af lejede lokaler	16	37.015	18.239
Materielle aktiver		239.134	209.366
Investeringsejendomme under opførelse	17	375.417	358.650
Investeringsejendomme	18	2.424.146	3.326.762
Kapitalandele i associerede virksomheder	19	372.861	392.109
Andre tilgodehavender		37.150	0
Finansielle aktiver		410.011	392.109
Deposita		38.771	28.140
Andre langfristede aktiver		38.771	28.140
Langfristede aktiver i alt		4.873.841	5.379.847
Varebeholdninger	21	400.496	300.913
Tilgodehavender hos lejere	22	3.111	2.732
Tilgodehavender fra salg	22	57.306	37.848
Igangværende arbejder		4.753	3.864
Andre tilgodehavender		78.216	46.341
Periodeafgrænsningsposter		9.797	10.915
Tilgodehavender		153.183	101.700
Værdipapirer	23	157.560	144.755
Likvide beholdninger	24	351.155	417.093
Aktiver bestemt for salg	31	0	94.209
Kortfristede aktiver i alt		1.062.394	1.058.670
Aktiver		5.936.235	6.438.517

Koncernens balance pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017 t.kr.	31.12.2016 t.kr.
Aktiekapital	25	50.000	50.000
Overført resultat		2.647.853	2.538.262
Andre reserver		(1.399)	(2.863)
Foreslået udbytte for regnskabsåret		30.000	30.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		2.726.454	2.615.399
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		23.894	170.922
Egenkapital		2.750.348	2.786.321
Andre hensatte forpligtelser	29	1.914	2.724
Udskudt skat	20	26.895	31.164
Prioritetsgæld	26	1.595.044	2.165.883
Bankgæld	27	239.461	554.966
Lejedesposita og forudbetalt leje	28	39.213	55.873
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	30	266.386	0
Langfristede forpligtelser		2.168.913	2.810.610
Prioritetsgæld	26	6.969	28.362
Bankgæld	27	366.609	341.815
Lejedesposita og forudbetalt leje	28	2.512	4.870
Andre hensatte forpligtelser	29	4.343	10.340
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	30	531.010	344.898
Gæld til hovedaktionær		1.440	1.218
Selskabsskat		37.737	423
Udskudte indtægter		66.354	50.591
Kortfristede forpligtelser		1.016.974	782.517
Forpligtelser tilknyttet aktiver bestemt for salg	31	0	59.069
Forpligtelser i alt		3.185.887	3.652.196
Passiver		5.936.235	6.438.517

Koncernens egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Reserve for valutakursreguleringer	Reserve for sikringstransaktioner	M. Goldschmidt Holding i alt	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
I alt pr. 31.12.2015	50.000	2.505.877	30.000	0	(3.270)	2.582.607	172.332	2.754.939
Årets resultat	0	29.486	30.000	0	0	59.486	214	59.700
Anden totalindkomst								
<i>Sikring af pengestrømme</i>								
Værdiregulering af sikringskont.	0	0	0	0	(1.608)	(1.608)	(174)	(1.782)
Overført til finansielle poster	0	0	0	0	2.131	2.131	230	2.361
Skat af anden totalindkomst	0	0	0	0	(116)	(116)	(12)	(128)
Årets totalindkomst i alt	0	29.486	30.000	0	407	59.893	258	60.151
<i>Transaktioner med ejere</i>								
Udloddet udbytte	0	0	(30.000)	0	0	(30.000)	0	(30.000)
Kapitaltilførsel fra og salg til minoritet	0	3.354	0	0	0	3.354	(1.639)	1.715
Aktiebaseret vederlæggelse	0	(455)	0	0	0	(455)	(29)	(484)
I alt pr. 31.12.2016	50.000	2.538.262	30.000	0	(2.863)	2.615.399	170.922	2.786.321
Årets resultat	0	86.632	30.000	0	0	116.632	(12.915)	103.717
Anden totalindkomst								
<i>Sikring af pengestrømme</i>								
Værdiregulering af sikringskont.	0	0	0	0	(318)	(318)	(23)	(341)
Overført til finansielle poster	0	0	0	0	2.195	2.195	163	2.358
Skat af anden totalindkomst	0	0	0	0	(413)	(413)	(31)	(444)
Årets totalindkomst i alt	0	86.632	30.000	0	1.464	118.096	(12.806)	105.290
<i>Transaktioner med ejere</i>								
Udloddet udbytte	0	0	(30.000)	0	0	(30.000)	0	(30.000)
Egenkapitalposter i associeret selskab	0	2.613	0	0	0	2.613	0	2.613
Erhvervelse fra minoritet	0	20.346	0	0	0	20.346	(134.222)	(113.876)
I alt pr. 31.12.2017	50.000	2.647.853	30.000	0	(1.399)	2.726.454	23.894	2.750.348

Koncernens pengestrømsopgørelse

		01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
	Note	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift		306.499	259.226
Ikke kontante poster (netto)	39	(214.369)	(123.401)
Ændring i nettoarbejdskapital	41	79.338	(36.383)
Pengestrømme vedrørende primær drift		171.468	99.442
Modtagne renter		1.192	918
Betalte renter		(86.713)	(78.530)
Betalt/modtaget selskabsskat		(423)	0
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet		85.524	21.830
Handel med værdipapirer	40	(13.317)	227.868
Køb af langfristede aktiver	42	(95.496)	(659.107)
Salg af langfristede aktiver	43	825.481	69.000
Køb af datterselskaber	49	(48.208)	0
Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet		668.460	(362.239)
Køb/salg af minoriteter	48	(23.925)	(484)
Afdrag på prioritetsgæld		(16.923)	(21.607)
Optagelse / indfrielse af prioritetsgæld	44	(443.014)	331.477
Optagelse / afdrag på bankgæld	45	(306.507)	195.323
Udloddet udbytte		(30.000)	(30.000)
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet		(820.369)	474.709
Ændring i likvider		(66.385)	134.300
Likvider primo		417.093	282.793
Likvider, tilkøbt virksomhed, netto	49	447	0
Likvider ultimo	46	351.155	417.093

Noteoversigt

- Note 1. Anvendt regnskabspraksis
- Note 2. Skøn og usikkerheder
- Note 3. Nettoomsætning
- Note 4. Afkast af værdipapirer
- Note 5. Personaleomkostninger
- Note 6. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
- Note 7. Særlige poster
- Note 8. Af- og nedskrivninger
- Note 9. Andre finansielle indtægter
- Note 10. Andre finansielle omkostninger
- Note 11. Skat af årets resultat
- Note 12. Goodwill
- Note 13. Andre immaterielle aktiver
- Note 14. Domicilejendom
- Note 15. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
- Note 16. Indretning af lejede lokaler
- Note 17. Investeringsejendomme under opførelse
- Note 18. Investeringsejendomme
- Note 19. Kapitalandele i associerede virksomheder
- Note 20. Udskudt skat
- Note 21. Varebeholdninger
- Note 22. Tilgodehavender
- Note 23. Værdipapirer
- Note 24. Likvide beholdninger
- Note 25. Aktiekapital
- Note 26. Prioritetsgæld
- Note 27. Bankgæld
- Note 28. Lejedesposita og forudbetalt leje
- Note 29. Andre hensatte forpligtelser
- Note 30. Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser
- Note 31. Aktiver bestemt for salg
- Note 32. Kontraktlige forpligtelser
- Note 33. Eventualposter og sikkerhedsstillelser
- Note 34. Dagsværdihierarki for af investeringsejendomme og finansielle instrumenter
- Note 35. Finansielle risici
- Note 36. Afledte finansielle instrumenter
- Note 37. Nærtstående parter og ejerforhold
- Note 38. Begivenheder efter balancedagen
- Note 39. Ikke kontante poster, netto
- Note 40. Handel med værdipapirer
- Note 41. Ændring i nettoarbejds kapital
- Note 42. Køb af langfristede aktiver
- Note 43. Salg af langfristede aktiver
- Note 44. Prioritetsgæld
- Note 45. Bankgæld
- Note 46. Likvider
- Note 47. Afstemning af netto finansieringsaktivitet
- Note 48. Transaktioner med minoritetsinteresser
- Note 49. Køb af virksomhed

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2017 for M. Goldschmidt Holding A/S, der omfatter både årsregnskab for moderselskabet og koncernregnskab, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse C (stor), jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, prioritetsgæld, værdipapirer og afledte finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK), der er præsentationsvaluta for koncernens aktiviteter og den funktionelle valuta for moderselskabet og datterselskaber.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med standarder og fortolkningsbidrag der gælder for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2017. Den anvendte regnskabspraksis er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene. Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion på datoen der fremgår af ledelsespåtegningen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter M. Goldschmidt Holding A/S (moderselskabet) og de virksomheder (datterselskaber), som kontrolleres af moderselskabet. Moderselskabet anses for at have kontrol, når det direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøve bestemmende indflydelse.

Associerede virksomheder er enheder, hvor koncernen har betydelig, men ikke bestemmende, indflydelse over økonomiske og driftsmæssige beslutninger.

Koncernregnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Konsolideringsprincipper

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

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes datterselskabernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af årets resultat og totalindkomst indgår som en del af årets resultat og totalindkomst for koncernen og som en særskilt del af koncernens egenkapital.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet. Afhændelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overgår til tredjemand.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Omstruktureringsomkostninger indregnes alene i overtagelsesbalancen, hvis de udgør en forpligtelse for den overtagne virksomhed. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Kostprisen for en virksomhed består af dagsværdien af det erlagte vederlag. Omkostninger, der direkte kan henføres til virksomhedssammenslutninger indregnes direkte i resultatopgørelsen ved afholdelsen. Hvis vederlagets endelige fastsættelse er betinget af en eller flere fremtidige begivenheder, indregnes disse til dagsværdien heraf på overtagelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af tidligere erhvervede kapitalinteresser og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver og testes minimum én gang årligt for værdiforringelse. Hvis den regnskabsmæssige værdi af aktivet overstiger dets genindvindingsværdi, nedskrives det til den lavere genindvindingsværdi.

Ved køb af ejendomme og ejendomsporteføljer foretages en vurdering af, om der er tale om en virksomhed eller enkeltaktiver. En virksomhed er karakteriseret ved at udgøre et integreret sæt af aktiviteter, der har potentiale til selvstændigt at generere indtægter. På baggrund heraf vurderes køb af ejendomme og ejendomsporteføljer sædvanligvis til at udgøre enkeltaktiver.

Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser enten til dagsværdi eller til deres forholdsmæssige andel af den overtagne virksomheds identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser. I førstnævnte tilfælde indregnes der således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes ejerandel i den overtagne virksomhed. Måling af minoritetsinteresser vælges for den enkelte transaktion og anføres i noterne.

Køb og salg af minoritetsinteresser

Effekt af køb og salg af minoritetsinteresser, som ikke medfører ophør af kontrol, indregnes direkte på egenkapitalen, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokeres til moderselskabets andel af egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen (Valørdato).

Efter første indregning måles de afledte finansielle instrumenter til dagsværdien på balancedagen. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for effektiv sikring af fremtidige transaktioner, indregnes i anden totalindkomst hvis der er tale om effektiv sikring. Den ineffektive del indregnes straks i resultatopgørelsen. Når de sikrede transaktioner gennemføres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende transaktioner.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, anses for handelsbeholdninger og måles til dagsværdi med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Skat

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

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

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

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på tidspunktet for første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. I udskudt skat indregnes værdi af rentefradragsbegrænsning efter EBIT-reglen.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med kapitalandele i datterselskaber, medmindre moderselskabet har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt, at den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det vurderes på hver balancedag, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Moderselskabet er sambeskattet med alle danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver og grupper af aktiver, der er bestemt for salg, præsenteres særskilt i balancen som kortfristede aktiver. Forpligtelser direkte tilknyttet de pågældende aktiver præsenteres som kortfristede forpligtelser i balancen. Aktiver bestemt for salg afskrives ikke, men nedskrives til dagsværdi fratrukket forventede salgsomkostninger, hvis denne værdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører salg af handelsvarer. Salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt.

Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms, afgifter o.l., der opkræves på vegne af tredjemand, og rabatter.

Opsparede bonuspoint indregnes i resultatopgørelsen som reduktion af omsætningen og som udskudt omsætning i balancen. De opsparede bonuspoint indregnes ud fra forventet udnyttelse af de optjente point.

Lejeindtægter

Omsætning vedrører lejeindtægter ved udlejning af koncernens ejendomme (operationel leasing), der er præsenteret på en særskilt linje i resultatopgørelsen. Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden.

Vareforbrug

Vareforbruget omfatter omkostninger til årets varekøb tillagt forskydninger på handelsvarelagrene for at opnå årets nettoomsætning. Vareforbrug indregnes efter fradrag af leverandørrabatter og -bonus.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift, i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne.

Afkast af værdipapirer

Posten omfatter renteindtægter og udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende selskabets investeringer i værdipapirer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af ejendomme vedrører årets urealiserede værdiregulering og realiserede avancer/tab, der kan henføres til koncernens investeringsejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, gager, pension, tildelte warrants og øvrige personaleomkostninger.

Koncernen benytter alene bidragsbaserede pensionsordninger. Koncernens løbende bidrag indregnes i resultatopgørelsen, i den periode, hvor de optjenes.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt øvrige omkostninger til drift og vedligeholdelse, herunder markedsføring og lokaler.

Særlige poster

Særlige poster er omkostninger som ikke direkte kan henføres til koncernens ordinære aktiviteter. Disse omkostninger medtages i resultatopgørelsen og inkluderer omstrukturering og andre poster af ikke ordinær karakter. Særlige poster oplyses derfor separat, med henblik på at give en sammenlignelig præsentation af de ordinære aktiviteter.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på bankindeståender og -gæld, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortisationstillæg eller -fradrag vedrørende gæld mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Renteindtægter og -omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonteringsrentesats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede fremtidige betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til den regnskabsmæssige værdi af henholdsvis aktivet og forpligtelsen.

Udbytte fra investeringer i kapitalandele indregnes, når der er erhvervet endelig ret til udbyttet. Dette vil typisk sige på tidspunktet for generalforsamlingens godkendelse af udlodningen fra det pågældende selskab. I koncernregnskabet gælder dette dog ikke for kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, jf. nedenfor.

Låneomkostninger der direkte vedrører anskaffelse, opførelse eller udvikling af kvalificerende aktiver henføres til kostprisen for sådanne aktiver.

Balancen

Goodwill

Goodwill indregnes og måles ved første indregning som forskellen mellem på den ene side købsvederlaget for den overtagne virksomhed, minoritetsinteresser og dagsværdien af tidligere kapitalinteresser og på den anden side dagsværdien af de overtagne aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser, jf. beskrivelsen under afsnittet om virksomhedssammenslutninger.

Ved indregning af goodwill fordeles goodwillbeløbet på de af koncernens aktiviteter, der genererer selvstændige indbetalinger (pengestrømsfrembringende enheder). Fastlæggelsen af pengestrømsfrembringende enheder følger den ledelsesmæssige struktur og interne økonomistyring og rapportering i koncernen.

Goodwill afskrives ikke, men testes minimum én gang årligt for værdiforringelse, jf. nedenfor.

Andre immaterielle aktiver

Koncernens andre immaterielle aktiver udgøres af udviklingsomkostninger og brands. Andre immaterielle aktiver, herunder immaterielle aktiver erhvervet i forbindelse med virksomhedssammenslutninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved opgørelsen af kostprisen modregnes eventuelt modtagne offentlige tilskud. Andre immaterielle aktiver afskrives lineært over den forventede brugstid, der udgør 7-10 år.

Immaterielle aktiver med udefinerbar brugstid afskrives dog ikke, men testes årligt for værdiforringelse.

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

For finansielt leasede aktiver opgøres kostprisen til laveste værdi af aktivernes dagsværdi eller nutidsværdien af de fremtidige minimumsleasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller koncernens alternative lånerente som diskonteringsfaktor.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket restværdien. Restværdien er det forventede beløb, som vil kunne opnås ved salg af aktivet i dag efter fradrag af salgsomkostninger, hvis aktivet allerede havde den alder og var i den stand, som aktivet forventes at være i efter afsluttet brugstid. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i mindre bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden er forskellig.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år (dog maksimalt over den aftalte lejeperiode)

Domicilejendom fordeles således:	Scrapværdi i %
Bygning,	op til 100 år 25 - 80
Øvrige bygningsbestanddele,	op til 25 år 0

Afskrivningsmetoder, brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster. Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret model.

Ændringer i investeringsjendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, opgjort som forventet værdi af byggeriet, når det er endelig opført med fradrag af opførelsesomkostninger. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en dcf model.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændringer i investeringsejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i koncernregnskabet efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med

henholdsvis fradrag og tillæg af forholdsmæssige interne fortjenester og tab, og med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill samt øvrige immaterielle aktiver.

Ved første indregning måles erhvervede kapitalandele til dagsværdi. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og eliminering af urealiserede forholdsmæssige interne fortjenester og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill samt afskrivning på immaterielle aktiver. I koncernens anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner og begivenheder, der er indregnet direkte i anden totalindkomst i den associerede virksomhed.

Kapitalandele i associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Tilgodehavender og andre langfristede finansielle aktiver, der anses for at være en del af den samlede investering i den associerede virksomhed, nedskrives med eventuel resterende negativ indre værdi. Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender nedskrives alene, hvis de vurderes uerholdelige.

Der indregnes alene en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi, hvis koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nedskrivning af goodwill, andre immaterielle aktiver, materielle aktiver og kapitalandele i associerede virksomheder

Genindvindingsværdien for goodwill opgøres årligt ved udgangen af regnskabsåret med henblik på at fastslå behovet for eventuel nedskrivning og omfanget heraf. Genindvindingsværdien opgøres, uanset om der er konstateret indikationer på værdiforringelse. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill testes for værdiforringelse sammen med de øvrige aktiver i den pengestrømsfrembringende enhed, hvortil goodwill er allokeret, og nedskrives til genindvindingsværdi over resultatopgørelsen, hvis den regnskabsmæssige værdi er højere.

For andre immaterielle aktiver og materielle aktiver, bortset fra investeringsejendomme, og kapitalandele i associerede virksomheder vurderes det ved udgangen af regnskabsåret, om der er indikationer på værdiforringelse. Kun hvis dette er tilfældet, opgøres genindvindingsværdien for disse aktiver. Hvis den regnskabsmæssige værdi er højere end den opgjorte genindvindingsværdi, nedskrives den regnskabsmæssige værdi til genindvindingsværdien.

Genindvindingsværdien opgøres til den højeste værdi af henholdsvis kapitalværdien og aktivets eller den pengestrømsfrembringende enheds dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger. Ved opgørelse af kapitalværdien tilbagediskonteres skønnede fremtidige pengestrømme til nutidsværdi. Hvis aktivet ikke frembringer pengestrømme uafhængigt af andre aktiver, opgøres genindvindingsværdien for den mindste pengestrømsfrembringende enhed, som aktivet indgår i.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger indregnes i resultatet under posten 'Af-og nedskrivninger'. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke. Nedskrivninger på andre aktiver tilbageføres i det omfang, der er sket ændringer i de forudsætninger og skøn, der førte til nedskrivningen. Nedskrivninger tilbageføres kun i det omfang, aktivets nye regnskabsmæssige værdi ikke overstiger den regnskabsmæssige værdi, aktivet ville have haft efter afskrivninger, hvis aktivet ikke havde været nedskrevet.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser samt andre tilgodehavender. Tilgodehavender indgår i kategorien udlån og tilgodehavender, der er finansielle aktiver med faste eller bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked og som ikke er afledte finansielle instrumenter.

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau ved anvendelse af en hensættelseskonto.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer

Værdipapirer omfatter unoterede aktier samt børsnoterede aktier og obligationer og indgår i kategorien finansielle aktiver i handelsbeholdning.

Værdipapirer måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdagen tillagt direkte henførbare omkostninger ved købet. Efterfølgende måles aktiverne til dagsværdi på balancedagen, med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen under afkast af værdipapirer.

Dagsværdien opgøres svarende til børskursen for børsnoterede værdipapirer.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Øvrige forpligtelser

Medarbejderes optjente ret til at holde ferie efter balancedagen indregnes baseret på de pr. balancedagen optjente feriedage opgjort til den værdi feriepengene forventes at have, når de udnyttes.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Koncernen har indgået pensionsaftaler vedrørende bidragsbaserede pensionsordninger, hvor der løbende indbetales faste pensionsbidrag til uafhængige pensionsselskaber. Koncernen har ikke indgået ydelsesbaserede pensionsordninger.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser måles til ledelsens bedste skøn over det beløb, hvormed forpligtelsen forventes at kunne indfries.

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

Forpligtelse til reetablering af lejemål vedrører forventede fremtidige omkostninger ved fraflytning af lejemål og er baseret på forventede omkostninger med udgangspunkt i lejemålenes aktuelle indretning og stand.

Forpligtelserne er tilbagediskonteret til nutidsværdi.

Prioritetsgæld

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter (prioritetsgæld) vedrørende koncernens investeringsejendomme måles ved første indregning til dagsværdien af det modtagne vederlag. Efter første indregning måles prioritetsgæld til dagsværdi ligesom investeringsejendomme som følge af, at risiko styres fælles for aktivet og tilhørende forpligtelse.

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter (prioritetsgæld) vedrørende koncernens domicilejendomme måles ved første indregning til dagsværdien af det modtagne vederlag. Efter første indregning måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser end prioritetsgæld omfatter bankgæld, leverandørgæld og anden gæld til offentlige myndigheder mv. Andre finansielle forpligtelser måles ved første indregning til dagsværdi fratrukket eventuelle transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved at anvende den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter, målt til amortiseret kostpris.

Leasing

Leasingforpligtelser opdeles regnskabsmæssigt i finansielle og operationelle leasingforpligtelser. En leasingaftale klassificeres som finansiell, når den i al væsentlighed overfører risici og fordele ved at eje det leasede aktiv. Andre leasingaftaler klassificeres som operationelle.

Den regnskabsmæssige behandling af finansielt leasede aktiver og den tilhørende forpligtelse er beskrevet i

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

afsnittene om materielle anlægsaktiver henholdsvis finansielle forpligtelser.

Leasingydelser vedrørende operationel leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter udskudte indtægter og modtagne betalinger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Modtagne betalinger for gavekort omfatter den del af udstedte gavekort som forventes indløst inden for gavekortets gyldighedsperiode.

Opsparede bonuspoint vedrørende kundeklub omfatter den del af bonuspointene som forventes indløst indenfor bonuspointenes gyldighedsperiode.

Pengestrømsopgørelsen

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

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet, reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital og selskabsskat. Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Standarder og fortolkningsbidrag der endnu ikke er trådt i kraft

På tidspunktet for aflæggelsen af årsregnskabet for 2017 har IASB og IFRIC udsendt en række nye standarder og fortolkningsbidrag, der først træder i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder efter 1. januar 2017. Disse standarder er ikke obligatoriske for selskabet og koncernen ved udarbejdelsen af årsregnskabet og koncernregnskabet for 2017. Ledelsen forventer at implementere de nye standarder og fortolkningsbidrag, når disse bliver obligatoriske.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ny regulering, som forventes at være relevant, omfatter IFRS 9, der omhandler den regnskabsmæssige behandling af finansielle instrumenter. Det er ledelsens skøn, at IFRS 9 ikke medfører væsentlige ændringer i regnskabspraksis, når standarden bliver obligatorisk. Standarden er godkendt til brug i EU og vil blive obligatorisk 1. januar 2018.

IFRS 15, Indregning af omsætning, indeholder en ny kontrolbaseret model for indregning af omsætning fra kontrakter med kunder. Indregningen foretages på et bestemt tidspunkt eller over tid afhængig af overdragelse af kontrol med det overtagne til køber. Standarden er gældende for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere. Koncernen vurderer, at den nye standard ikke væsentligt vil påvirke indregningen af omsætningen i koncernen.

IFRS 16, leasing, ændrer på reglerne for den regnskabsmæssige behandling af operationelle leasingaftaler hos leasingtager. Fremover skal operationelle leasingaftaler indregnes i balancen med et aktiv og en tilsvarende leasingforpligtelse. Bl.a. vil indgåede huslejekontrakter med koncernen som lejer således skulle indregnes på balancen, hvilket forventes at påvirke balancen i betydeligt omfang. Standarden er godkendt af EU, og har ikrafttræden for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2019 eller senere. Det er p.t. ikke muligt at opgøre de regnskabsmæssige konsekvenser for koncernens lejede lejemål, da det ikke er afklaret, hvorledes erhvervslejelovens regler for beskyttelse af lejer, skal påvirke indregningen, herunder kontraktens varighed. Indregning af koncernens øvrige leasingkontrakter, forventes at øge balancesummen i begrænset omfang.

Herudover foreligger en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft eller endnu ikke er godkendt af EU, og som derfor ligeledes ikke er indarbejdet i årsregnskabet, herunder årlige forbedringer. Det er ledelsens skøn, at disse nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag ikke forventes at have betydning for regnskabspraksis.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

EBITDA = Indtjening før renter, skat, afskrivninger og amortiseringer.

Driftsresultat = Resultat af primær drift

Investeringsaktiver = Investeringsejendomme + Kapitalandele i ass.virksomheder + Værdipapirer

Driftsresultat i forhold til gns. egenkapital = $\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Egenkapitalens forrentning = $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Soliditetsgrad = $\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Aktiver}}$

Afkastgrad = $\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlige investeringsaktiver}}$

EBITDA-margin = $\frac{\text{EBITDA}}{\text{Omsætning}}$

Noter

2. Skøn og usikkerheder

Ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, der er beskrevet i note 1, er det nødvendigt at ledelsen foretager vurderinger og skøn af samt opstiller forudsætninger for den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer, herunder forventninger til fremtiden. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. ved dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt vurdering af udskudte skatter. Det er en væsentlig forudsætning for værdiansættelsen af investeringsejendomme at forventningerne til fremtidig leje og drift opfyldes.

Dagsværdiregulering af ejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi t.kr. 2.424.146 (2016: t.kr. 3.326.762), og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent, regulering til markedsleje samt korrektioner til dagsværdi.

Målingen af koncernens ejendomme har for 2017 resulteret i en samlet nettoopskrivning på 249,1 mio. kr., mod en værdiregulering i regnskabsåret 2016 på 158,9 mio. kr. Årets avance og dagsværdiregulering på solgte ejendomme udgør 170,8 mio. kr. (2016: 4 mio. kr.). Ejendommene er værdiansat til et afkast mellem 3,5% til 8,5% hvilket er ændret i forhold til 2016 (3,5% til 9,5%). Der henvises til note 18.

Investeringsejendomme under opførelse, t.kr. 375.417 (2016: t.kr. 358.650) som omfatter koncernens grund i Hillerød er værdiansat inklusiv byggeret baseret på budget for opførelse og drift af byggeriet. For så vidt angår den bogførte værdi er budget for såvel opførelse som drift forbundet med usikkerhed idet der på nuværende tidspunkt ikke er indgået entreprisekontrakt, ligesom der for lejemålene udestår indgåelse af lejekontrakter.

Realiseres afvigelser i forhold til det budgetterede kan det påvirke den indregnede værdi. Der henvises til note 17.

Effekten af en stigning i afkastprocenterne på 0,5% vil medføre en ændring i dagsværdiregulering på ca. - 275 mio. kr. (2016: -360 mio. kr.), hvis afkastprocenten bliver nedsat med 0,5% vil det medføre en stigning 359 mio. kr. før skat (2016: 460 mio. kr.) på dagsværdien af ejendomme.

Nedskrivningstest for goodwill

Den bogførte værdi af goodwill udgør t.kr. 1.330.631 pr. 31.12.2017 og t.kr. 1.058.451 pr. 31.12.2016. Stigningen i goodwill vedrører opkøbet af Inspiration A/S, jf. note 49.

Fastlæggelse af nedskrivningsbehovet for goodwill kræver opgørelse af kapitalværdier for de pengestrømsfrembringende enheder, som goodwillbeløbene er fordelt til. Opgørelsen af kapitalværdien fordrer et skøn over de forventede fremtidige pengestrømme i den enkelte pengestrømsfrembringende enhed og fastlæggelse af en diskonteringsrate. Disse skøn er forbundet med en vis usikkerhed, og ændringer heri kan have væsentlig indvirkning på årsrapporten.

Noter

2. Skøn og usikkerheder (fortsat)

For nærmere beskrivelse af anvendte forudsætninger, diskonteringssatser mv. ved opgørelsen af kapitalværdien af de definerede pengestrømsfrembringende enheder henvises til note 12.

Genindvinding af udskudte skatteaktiver

Den bogførte værdi af udskudte skatteforpligtelser udgør t.kr. 26.895 pr. 31.12.2017 og t.kr. 31.164 pr. 31.12.2016.

I udskudte skatteforpligtelser indregnes værdien af ikke udnyttede skattemæssige underskud og tabssaldi, i den udstrækning det anses for sandsynligt, at der inden for en overskuelig årrække realiseres skattemæssige overskud og gevinster, hvori underskuddene og tabssaldi kan modregnes. Fastlæggelse af hvor stort et beløb der kan indregnes for udskudte skatteaktiver, baseres på skøn over det sandsynlige tidspunkt og størrelse af fremtidige skattepligtige overskud og gevinster. Fortsat realisation af positive resultater i Imerco A/S samt realisation af ejendomsavancer er de væsentligste forudsætninger for realisation af det fremførbare underskud. For så vidt angår den indregnede værdi af aktietabssaldo er fremtidig realisation af positivt afkast af børsnoterede aktier og obligationer en væsentlig forudsætning.

Kapitalandel i associeret virksomhed

Den bogførte værdi af kapitalandele i associeret virksomhed (Aquaporin A/S) udgør t.kr. 372.861 pr. 31.12.2017 og t.kr. 392.109 pr. 31.12.2016.

Ledelsen har på baggrund af delsalg af aktier samt selskabets ledelsesmæssige struktur og de i Aquaporin A/S udstedte warrants vurderet at koncernen ikke længere har bestemmende indflydelse over Aquaporin A/S. Selskabet er fra og med 30. november 2015 indregnet som associeret virksomhed (ejerandel 49,3% pr. 31. december 2017). Kapitalandel i associeret virksomhed måles til indre værdi med tillæg af merværdier indregnet ved afgivelse af bestemmende indflydelse. Indregning af merværdier er baseret på værdiberegninger som indeholder skøn over fremtidig drift. Merværdierne indeholder goodwill og patenter. Afskrivningsperioden for patenter er baseret på et skøn over forventet økonomisk levetid.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke er nedskrivningsbehov pr. 31. december 2017.

Noter

	01.01.2017 - 31.12.2017 t.kr.	01.01.2016 - 31.12.2016 t.kr.
3. Nettoomsætning		
Salg af varer	1.355.062	1.177.575
Forskydning igangværende arbejder for fremmed regning	889	1.356
	1.355.951	1.178.931
4. Afkast af værdipapirer		
Dagsværdiregulering af aktier, realiseret	(710)	(8.936)
Dagsværdiregulering af aktier, urealiseret	(549)	808
Dagsværdiregulering af obligationer	(123)	5.001
Dagsværdiregulering af unoterede aktier, urealiseret	0	(678)
Renter af obligationer	7	1.190
Udbytter	191	2
	(1.184)	(2.613)
5. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	306.402	265.920
Bidragbaserede pensionsordninger	14.766	12.051
Andre omkostninger til social sikring	8.512	7.267
Øvrige personaleomkostninger	6.370	6.210
	336.050	291.448
Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger	1.139	825
Aflønning af bestyrelse		
Honorar	5.181	4.900
	5.181	4.900
Aflønning af direktion		
Gager	17.270	10.156
	17.270	10.156
6. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	1.366	1.246
Andre erklæringer med sikkerhed	186	0
Skatte og momsmæssig rådgivning	132	171
Andre ydelser	1.117	706
	2.801	2.123

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
7. Særlige poster		
Markedsføring	3.421	200
Administration	15.169	3.375
	18.590	3.575

Særlige poster hidrører omkostninger vedrørende købet af Inspiration A/S, bl.a. udgifter til advokat, rådgiver, reklamebureau, løn og bonus til fritstillede medarbejdere og IT-omkostninger relateret til integration.

8. Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger, andre immaterielle aktiver	5.911	2.117
Af- og nedskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.237	20.522
Af- og nedskrivninger, indretning af lejede lokaler	7.649	5.005
Af- og nedskrivninger, domicilejendomme	3.063	4.846
	35.860	32.490

Der er foretaget nedskrivninger på en af selskabets domicilejendomme med t.kr. 0 i regnskabsåret (2016: t.kr.: 2.009).

9. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter, bankindeståender	64	2
Valutakursreguleringer	1.798	1.607
Værdiregulering af sikringskontrakter	1.712	1.637
Andre renteindtægter	1.128	916
	4.702	4.162

10. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger, prioritetsgæld	43.266	40.560
Renteomkostninger, bankgæld	24.589	19.519
Kursreguleringer	5.410	1.972
Provisioner, gebyrer m.m.	7.349	6.826
Værdiregulering af rentesikring reklas. til finansielle poster*	2.358	2.361
Finansielle omkostninger til hovedaktionær	203	242
Andre finansielle omkostninger	8.948	9.022
	92.123	80.502

*Reklassificeret fra egenkapital via anden total indkomst til finansielle poster.

Noter

11. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan forklares således baseret på skatteprocenten for M. Goldschmidt Holding A/S på 22,0% (2016: 22,0%)

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
Resultat før skat	152.050	87.470
Skatteprocent for M. Goldschmidt Holding A/S	22,0%	22,0%
Skat heraf	(33.451)	(19.244)
Ikke-skattepligtige indkomster	(359)	(182)
Ikke fradragsberettigede omkostninger	(772)	(1.568)
Korrektion til sambeskatningsfordeling	(3.786)	(2.399)
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	(8.167)	(5.330)
Reguleringer til tidligere år	(1.798)	953
Skat af årets resultat	(48.333)	(27.770)
Årets skat sammensætter sig af:		
Aktuel skat for året	(37.737)	(11.378)
Ændring i udskudt skat*	(8.798)	(17.646)
Ikke afsat udskudt skat	0	304
Regulering til tidligere år	(1.798)	618
Korrektion til sambeskatningsfordeling	0	332
Skat af årets resultat	(48.333)	(27.770)
Skat af anden totalindkomst		
Værdiregulering af sikringskontrakter	444	128
Skat af anden totalindkomst	444	128

* Der henvises til note 20

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
12. Goodwill		
Kostpris primo	1.058.451	1.058.451
Tilgang	272.180	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>1.330.631</u>	<u>1.058.451</u>
Nedskrivning primo	0	0
Nedskrivning	0	0
Afgang	0	0
Nedskrivning ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.330.631</u>	<u>1.058.451</u>

Goodwill vedrører Imerco Holding A/S t.kr. 1.306.665 samt Danish Aerospace Company ApS t.kr. 23.966. Årets tilgang af goodwill vedrører Imerco's køb af Inspiration A/S.

Imerco Holding A/S

Ledelsen har pr. 31. december 2017 testet den regnskabsmæssige værdi af goodwill for værdiforringelse. Som følge af centralisering i relation til ledelse, strategi, indkøb, reklamekampagner, prissætning, forhandling af huslejekontrakter mv. overvåges goodwill for virksomheden som helhed. Værdiforringelsestesten er således foretaget for virksomheden som helhed.

Genindvindingsværdien er baseret på nytteværdien, som er fastlagt ved anvendelse af forventede nettopengestrømme på basis af budget for 2018 og fremskrivninger for årene 2019-2027 samt en terminalværdi og med en kapitalomkostning på 9,0% (2016: 8,7%).

Omsætningen i fremskrivningsperioden forventes øget med ca. 2% årligt i gennemsnit. Den vægtede gennemsnitlige terminalvækstrate brugt til ekstrapolering af forventede nettopengestrømme efter 2027 er 2,0% (2016: 3,0%). Vækstraterne er udtrykt i nominelle termer og indeholder derved både inflation og økonomisk realvækst. Vækstraten vurderes ikke at overstige den gennemsnitlige vækstrate på selskabets marked.

De væsentligste forudsætninger er knyttet til Imercos forventede vækst samt evne til at forbedre indtjeningen over en årrække, og de anvendte bruttoavancemarginaler og omkostninger er baseret på ledelsens forventninger med udgangspunkt i iværksatte tiltag til forbedring af indtjeningen. Bruttoavancemarginalen forventes bl.a. forbedret som følge af et ændret produktmix.

Nytteværdien overstiger den regnskabsmæssige værdi med en betydelig margin. Ledelsen vurderer, at sandsynlige ændringer i de grundlæggende forudsætninger ikke vil medføre, at den regnskabsmæssige værdi af goodwill vil overstige genindvindingsværdien.

Noter

13. Andre immaterielle aktiver

	I alt	Egen-	Anskaffede
	31.12.2017	udviklede	31.12.2017
	t.kr.	31.12.2017	31.12.2017
		t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	19.889	3.371	16.518
Tilgang *	55.274	1.572	53.702
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	75.163	4.943	70.220
Af- og nedskrivninger primo	(13.520)	0	(13.520)
Afskrivninger	(5.911)	(485)	(5.426)
Af- og nedskrivning ultimo	(19.431)	(485)	(18.946)
Regnskabsmæssig værdi	55.732	4.458	51.274

* Af årets tilgang vedrører t.kr. 53.688 virksomhedskøb jf. note 49.

	I alt	Egen-	Anskaffede
	31.12.2016	udviklede	31.12.2016
	t.kr.	31.12.2016	31.12.2016
		t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	18.177	1.659	16.518
Tilgang egenudviklede aktiver	1.712	1.712	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	19.889	3.371	16.518
Af- og nedskrivninger primo	(11.403)	0	(11.403)
Afskrivninger	(2.117)	0	(2.117)
Af- og nedskrivning ultimo	(13.520)	0	(13.520)
Regnskabsmæssig værdi	6.369	3.371	2.998

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
14. Domicilejendomme		
Kostpris primo	196.057	192.031
Tilgang	3.952	4.026
Kostpris ultimo	<u>200.009</u>	<u>196.057</u>
Af- og nedskrivninger primo	(56.380)	(51.534)
Årets afskrivninger	(3.063)	(4.846)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(59.443)</u>	<u>(56.380)</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>140.566</u>	<u>139.677</u>
Bogført værdi af domicilejendomme stillet til sikkerhed for lån udgør 140.566 t.kr. (2016: t.kr. 139.677). Ejendommen Stæremosen er i regnskabsåret overført fra investeringsejendom til domicilejendom, idet ejendommen nu anvendes af koncernen til lager formål.		
15. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	186.849	166.477
Regulering til primo	0	(262)
Tilgang*	31.464	20.700
Afgang	(2.392)	(66)
Kostpris ultimo	<u>215.921</u>	<u>186.849</u>
Af- og nedskrivninger primo	(135.399)	(115.161)
Regulering til primo	0	262
Årets afskrivninger	(19.237)	(20.522)
Tilbageførsel ved afgang	268	22
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(154.368)</u>	<u>(135.399)</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>61.553</u>	<u>51.450</u>
Heraf finansielt leasede aktiver		
Kostpris	3.810	2.738
Af- og nedskrivninger	<u>(1.458)</u>	<u>(822)</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>2.352</u>	<u>1.916</u>

* Af årets tilgang vedrører t.kr. 8.890 virksomhedskøb jf. note 49.

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
16. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris primo	59.698	55.352
Tilgang*	26.425	4.346
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>86.123</u>	<u>59.698</u>
Af- og nedskrivninger primo	(41.459)	(36.454)
Årets afskrivninger	(7.649)	(5.005)
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(49.108)</u>	<u>(41.459)</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>37.015</u>	<u>18.239</u>
* Af årets tilgang vedrører t.kr. 20.555 virksomhedskøb jf. note 49.		
17. Investeringsøjendomme under opførelse		
Kostpris primo	199.679	195.651
Tilgang forbedringer	16.767	4.028
Kostpris ultimo	<u>216.446</u>	<u>199.679</u>
Dagsværdiregulering primo	158.971	167.149
Årets dagsværdiregulering	0	(8.178)
Dagsværdiregulering ultimo	<u>158.971</u>	<u>158.971</u>
Regnskabsmæssig værdi (dagsværdi)	<u>375.417</u>	<u>358.650</u>
Indregning i resultatopgørelsen i posten dagsværdiregulering		
Værdiregulering aktuelt projekt	0	(8.178)
Årets dagsværdiregulering	<u>0</u>	<u>(8.178)</u>
Årets kontante tilgang		
Årets samlede tilgang	16.767	4.028
Regulering vedrørende hensat forpligtelse	5.997	(1.943)
	<u>22.764</u>	<u>2.085</u>

Noter

17. Investeringsjendomme under opførelse (fortsat)

Bogført værdi af investeringsjendomme under opførelse stillet til sikkerhed for lån udgør 375.417 t.kr. (2016: t.kr. 358.650).

På baggrund af DCF-model er der beregnet en værdi på kr. 3.080 pr. byggeretsmeter. Antallet af budgetterede etagemeter udgør 122.692 m².

Investeringsjendomme under opførelse måles til skønnet dagsværdi, repræsenterende det beløb, som projektet på balancedagen vurderes at kunne sælges for i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger på normale markedsmæssige vilkår.

Ejendommens dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) revurderes årligt på baggrund af en DCF-model. Værdiansættelsesprocessen baseres på forventet drift/salgsværdi for afsluttet ejendom, opførelsesomkostninger samt en konkret fastsat diskonteringsats. Elementerne i værdiansættelsen omfatter:

Drift/salgsværdi

Ved opgørelse af driftsresultat fastsættes lejeindtægterne ud fra en vurdering af markedet i området. Omkostninger til drift og vedligeholdelse estimeres ud fra erfaringer og konkret stillingtagen ud fra ejendommens karakter og art.

Afhængigt af formålet med ejendommen foretages vurdering af værdien af at udstykke og sælge investeringsjendommen og salgsværdien fastsættes i disse tilfælde ud fra en vurdering af markedsværdien af de konkrete enheder i projektet.

Opførelsesomkostninger

Som opførelsesomkostninger medtages bygge- og rådgiveromkostninger til opførelse/afslutning af ejendommen. De opgjorte omkostninger baseres på erfaringer fra tilsvarende ejendomme. Som del af omkostningerne medtages markedskonformt developer fee.

Diskonteringsatsen

Den i DCF-modellen anvendte diskonteringsats over opførelsesperioden er fastsat til 5,8%.

Effekten af en stigning i diskonteringsatsen på 0,5% vil medføre en ændring i dagsværdiregulering på ca. – 7,1 mio. kr. før skat, hvis diskonteringsatsen bliver nedsat med 0,5% vil det medføre en stigning 7,2 mio. kr. før skat på dagsværdien af ejendommene.

Byggeretsprisen pr. kvm. udgør 3.080 kr./kvm. pr. 31. december 2017. Effekten af en stigning i byggeretsprisen pr. kvm. på 10% vil medføre en ændring i dagsværdiregulering på ca. 37,5 mio. kr. før skat, hvis byggeretsprisen pr. kvm. bliver nedsat med 10% vil det medføre en reduktion på 37,5 mio. kr. før skat på dagsværdien af ejendommene.

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
18. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.555.795	2.118.448
Tilgang ved køb af ejendomme	16.546	580.057
Tilgang forbedringer	10.557	16.217
Afgang	(869.921)	(66.964)
Afgang, aktiver bestemt for salg	0	(91.963)
Kostpris ultimo	<u>1.712.977</u>	<u>2.555.795</u>
Dagsværdiregulering primo	770.967	608.100
Årets dagsværdiregulering	233.031	163.339
Afgang	(292.829)	1.665
Afgang, aktiver bestemt for salg	0	(2.137)
Dagsværdiregulering ultimo	<u>711.169</u>	<u>770.967</u>
Regnskabsmæssig værdi (dagsværdi)	<u>2.424.146</u>	<u>3.326.762</u>

Indregning i resultatopgørelsen i posten dagsværdiregulering

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	78.349	163.339
Årets avance og dagsværdiregulering ved solgte ejendomme	154.682	0
Årets avance ved aktiver bestemt for salg primo	17.200	0
Nedskrivning af ejendom erhvervet/solgt i året	(1.098)	3.702
Årets dagsværdiregulering	<u>249.133</u>	<u>167.041</u>

Nettoopskrivningen på 78,3 mio. kr. kan forklares med et forbedret driftsresultat (NOI) på 59,8 mio. kr., faldet afkastprocent, som forøget værdien med 22,6 mio. kr. samt øvrige reguleringer, som også reducerer værdien med 4,1 mio. kr.

Investeringsejendomme med en samlet bogført værdi på 2.424.146 t.kr. (2016: 3.326.762 t.kr.) er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

Investeringsejendomme måles efter erhvervelsen til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger på normale markedsmæssige vilkår.

Ejendommens dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret model, som er anvendt konsistent gennem flere år. Værdiansættelsesprocessen baseres på realiseret og forventet normaliseret drift inklusiv effekt af forbedringer og andre tiltag samt en konkret fastsat afkastprocent. De væsentligste elementer i værdiansættelsen er:

Noter

18. Investeringsjendomme (fortsat)

Lejeindtægter

Der tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter for det kommende år. Indtægter fra drifts- og energiregnskaber medtages og der korrigeres for givne lejerabatter, som periodiseres. For ledige arealer er markedslejen forsigtigt anslået. Ved væsentlig tomgang budgetteres med markedsleje, og der korrigeres i dagsværdien med den forventede tomgangsperiode.

Drift- og vedligeholdelsesomkostninger

De driftsomkostninger, som fratrækkes omfatter væsentligst skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, ejerens andel af drifts- og energiudgifter etc. Hertil kommer omkostninger til administration.

Vedligeholdelsesomkostninger omfatter ind- og udvendig vedligeholdelse i det omfang det påhviler os som ejere. På erhvervsjendomme afholdes væsentlige andele af vedligeholdelsen af lejereren. Der indregnes derfor lavere vedligeholdelsesomkostninger på ejendomme som helt eller delvist anvendes til erhverv. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses endvidere til særlige forhold ved ejendommen, som kan påvirke omfanget af nødvendigt løbende vedligeholdelse. Hvor der måtte være behov for reovering eller omfattende vedligeholdelsesprojekter foretages korrektion til den beregnede dagsværdi.

Afkastprocenten

Den anvendte afkastprocent fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold. Der foretages i muligt omfang sammenholdelse med sammenlignelige realiserede ejendomshandler.

	31.12.2017	
	Afkastprocenter	t.kr.
Bolig	3,50%-4,75%	541.646
Erhverv	5,0%-8,5%	161.000
Blandet	3,50%-4,75%	1.721.500
		2.424.146
	31.12.2016	
	Afkastprocenter	t.kr.
Bolig	3,5%-5,50%	665.200
Erhverv	4,52%-9,5%	784.793
Blandet	3,50%-5,5%	1.876.769
		3.326.762

Indgåede lejeaftaler for koncernens investeringsjendomme indeholder i de fleste tilfælde en uopsigelsesperiode eller et opsigelsesvarsel fra kundens side. På denne baggrund kan fremtidige minimumslejeindtægter specificeres således:

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
Inden for 1 år	15.557	27.463
Mellem 1-5 år	67.961	28.735
Mere end 5 år	18.238	155.169
	101.756	211.367

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
19. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	418.880	388.916
Tilgang	15.000	29.964
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>433.880</u>	<u>418.880</u>
Op- og nedskrivning primo	(26.771)	(4.194)
Andel af resultat efter skat	(36.859)	(24.224)
Valutakursomregning	1.368	404
Aktieafløvning	1.243	1.243
Op- og nedskrivning ultimo	<u>(61.019)</u>	<u>(26.771)</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>372.861</u>	<u>392.109</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder omfattede:

Aquaporin A/S, Nymøllevej 78, Kongens Lyngby, ejerandel 49,3% (2016: 49,9%)

Finansielle oplysninger pr. 31. december 2017 for Aquaporin A/S (100%) inkl. købesumsreguleringer.

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
Anlægsaktiver	747.505	724.313
Omsætningsaktiver	53.885	79.107
Langfristede forpligtelser	0	0
Kortfristede forpligtelser	45.080	21.077
Omsætning	2.131	8.419
Resultat efter skat	(62.235)	(35.228)
Anden totalindkomst	(280)	841
Totalindkomst	(62.515)	(34.387)
Modtagne udbytter	0	0
Egenkapital inklusiv købesumsreguleringer	756.310	782.343

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
20. Udskudt skat		
Udskudt skat primo	31.164	14.636
Korrektion til tidligere år	(2.950)	(459)
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	8.798	17.646
Tilgang, køb af virksomhed/aktiv	(10.561)	0
Underskud udnyttet i sambeskatningen	0	7.526
Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst	444	128
Afgang ved salg af virksomhed	0	(77)
Overført vedr. aktiver bestemt for salg	0	(8.236)
Udskudt skat ultimo	26.895	31.164
Udskudt skat vedrører:		
Immaterielle aktiver	7.240	60.053
Investeringsejendomme og andre materielle aktiver	134.065	148.486
Kortfristede aktiver	2.961	275
Værdipapirer (Aktietabssaldo)	(23.440)	(23.440)
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	(85.750)	(145.655)
Øvrige forpligtelser	(8.181)	(8.555)
	26.895	31.164

Det er ledelsens opfattelse, at fremførselsberettigede underskud og tabssaldi, indenfor en periode på 3-5 år, kan anvendes ved modregning i fremtidig positiv skattepligtig indkomst. Se endvidere note 2.

21. Varebeholdninger

Handelsvarer	400.496	300.913
	400.496	300.913

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
22. Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos lejere	3.111	2.732
Tilgodehavender fra salg	57.306	37.848
	60.417	40.580
Nedskrivning af tilgodehavender	1.210	1.218
Overforfaldne ikke nedskrevne tilgodehavender udgør:		
Forfald indtil 30 dage	6.926	1.184
Forfald mellem 30 og 90 dage	740	3
Forfald over 90 dage	715	586
	8.381	1.773
Nedskrivning af tilgodehavender har udviklet sig således:		
Nedskrivninger, primo	1.218	609
Årets nedskrivninger	97	725
Realiseret	(126)	(104)
Tilbageført	21	(12)
	1.210	1.218

Tilgodehavender på i alt t.kr. 60.417 (2016: t.kr. 40.580) er efter en individuel vurdering nedskrevet med t.kr. 1.210 (2016: t.kr. 1.218).

Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende enkelte kunder. Salget sker hovedsageligt ved kontant betaling, kreditkortbetaling eller ved kreditsalg gennem samarbejdspartnere. Der er ikke modtaget sikkerhed for tilgodehavender som er individuelt nedskrevne.

23. Værdipapirer

Finansielle aktiver i handelsportefølje (til dagsværdi via resultatopgørelsen)

Børsnoterede obligationer	96.111	124.585
Børsnoterede aktier	50.212	13.082
Unoterede aktier	11.237	7.088
Værdipapirer i alt	157.560	144.755

Børsnoterede obligationer og aktier

Børsnoterede obligationer og aktier måles til børskursen.

Unoterede aktier

Unoterede aktier måles til skønnet dagsværdi.

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
24. Likvide beholdninger		
Indestående i pengeinstitutter, DKK	350.900	417.093
EURO	209	0
USD	46	0
Likvide beholdninger i alt	351.155	417.093

25. Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 50.000 aktier a 1.000 kr. (fuldt indbetalt)

Aktien er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

	Antal stk./
	t.kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 regnskabsår:	
Aktiekapital 30.09.2010	50.000
Tilgang	0
Aktiekapital 31.12.2017	50.000

Udbytte

Det i regnskabsåret 2016 udbetalte udbytte vedrørende regnskabsåret 2016 udgør t.kr. 30.000, svarende til kr. 600 per aktie.

Der er i årsregnskabet for 2017 foreslået udbytte på t.kr. 30.000, svarende til kr. 600 per aktie.

Kapitalstyring

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje det højere afkastkrav på egenkapitalen over for den øgede usikkerhed, som er forbundet med fremmedkapital. Egenkapitalens andel af den samlede balancesum udgjorde ved udgangen af regnskabsåret 46,3% (2016: 43,3%).

Noter

26. Prioritetsgæld

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter (prioritetsgæld) vedrørende koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Gælden vedrørende koncernens domicilejendomme måles til amortiseret kostpris. Prioritetsgæld er indregnet således i balancen:

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
Prioritetsgæld		
Langfristet del	1.595.044	2.165.883
Kortfristet del	6.969	28.362
	1.602.013	2.194.245

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 1.575.397 (2016: t.kr. 2.169.826), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og restgæld på t.kr. 26.616 (2016: t.kr. 24.419).

Dagsværdi af gæld opgøres med udgangspunkt i børskursen for underliggende obligationer. Effekt af ændring i egen kreditrisiko på dagsværdimåling af gæld vurderes uvæsentlig.

27. Bankgæld

Bankgæld er indregnet således i balancen:

Langfristet del	239.461	554.966
Kortfristet del	366.609	341.815
	606.070	896.781

Dagsværdien svarer i al væsentlighed til den regnskabsmæssige værdi.

28. Lejedesposita og forudbetalt leje

Bankgæld er indregnet således i balancen:

Langfristet del	39.213	55.873
Kortfristet del	2.512	4.870
	41.725	60.743

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
29. Andre hensatte forpligtelser		
Erhvervelse af grundstykker	4.343	10.340
Forpligtelse til vedligeholdelse	1.914	2.724
	6.257	13.064
Forpligtelsen kan specificeres således:		
Forpligtelse, primo	13.064	10.756
Afregnet i året	(6.807)	0
Hensat for året	0	2.308
	6.257	13.064
Forpligtelsen indregnes således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	1.914	2.724
Kortfristede forpligtelser	4.343	10.340
	6.257	13.064

Forpligtelse til vedligeholdelse af udlejede lejemål opgøres som den løbende hensættelse med fradrag for beboerens anvendelse af vedligeholdelsessaldi.

Den hensatte forpligtelse vedrørende erhvervelse af yderligere grundstykker vedrører køb af grundstykker, der er betinget af sammatrিকुलeringens gennemførelse.

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
30. Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser		
Leverandørgæld	335.148	224.269
Finansielle leasingforpligtelser	0	2.098
Dagsværdi af renteinstrumenter	6.676	11.204
Skyldig købesum	503	0
Anden gæld	455.069	107.327
	797.396	344.898
Forpligtelsen indregnes således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	266.386	0
Kortfristede forpligtelser	531.010	344.898
	797.396	344.898

Anden gæld er i 2017 påvirket af blandt andet gældsbreve opstået i forbindelse med virksomhedskøb og erhvervelse af minoriteter.

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
31. Aktiver bestemt for salg		
Investeringsejendom	0	94.100
Tilgodehavender	0	109
Aktiver bestemt for salg i alt	0	94.209
Prioritetsgæld	0	50.201
Udskudte skatteforpligtelser	0	8.236
Øvrige forpligtelser	0	632
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg i alt	0	59.069

Aktiver bestemt for salg pr. 31-12-2016 vedrørte en ejendom med tilhørende forpligtelser, som er solgt i 2017.

32. Kontraktlige forpligtelser

Operationel leasing

I restløbetiden er der indgået huslejeaftaler og i mindre omfang andre operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmateriel. For lejemål er der lejeforpligtelser med uopsigelighed fra 1 mdr. til 8 år. Visse lejeaftaler indeholder bestemmelser om årlige reguleringer af lejen i forhold til udviklingen i pristal og lignende.

Minimumsleje- og leasingydelse forfalder

således:

Inden for 1 år	142.737	80.544
Mellem 1-5 år	197.108	120.614
Efter 5 år	24.835	15.112
	364.680	216.270
Leje- og leasingydelse indregnet i resultatopgørelsen	125.629	109.788

Leasinggiver

Koncernen udlejer investeringsejendomme. Oplysninger herom er givet i note 18.

Andre kontraktlige forpligtelser

Inden for 1 år	5.925	5.591
Mellem 1-5 år	2.407	60
Efter 5 år	0	0
	8.332	5.651

I andre eksterne udgifter indgår omsætningsbestemt husleje for 37 (2016: 22) af Imerco A/S' butikker efter sædvanlig branchekutyme. Den samlede husleje for disse udgjorde for den seneste 12 måneders periode t.kr. 34.737 (2016: t.kr. 23.836).

Noter

33. Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og -aktiver

Koncernen er part i erstatningssag vedrørende bygningsmangler. Det er ledelsens opfattelse, at sagen enten erklæres forældet eller den vindes. Skulle udfaldet gå mod koncernen vurderes kravet ikke at overstige 3 mio. kr.

Koncernen er part i enkelte andre igangværende juridiske tvister, som alle vurderes som normale, henset til koncernens aktiviteter. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af disse tvister ikke vil påvirke koncernens finansielle stilling ud over de forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 31. december 2017.

Der eksisterer en overgangsskatteforpligtelse på maksimalt ca. 10 mio. kr. vedrørende Imerco Amba's omdannelse til A/S.

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

Sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabernes gæld til pengeinstitutter og ydet garantistillelser. Kautionerne er maksimeret til 640 mio. kr. (2016: 650 mio. kr.).

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernens realkreditgæld 1.392 mio. kr. (2016: 1.093 mio. kr.) i kontantrestgæld.

M. Goldschmidt Ejendomme A/S har ydet garantistillelser for datterselskabers forhåndslån i forbindelse med realkreditlån. Garantistillelserne er maksimeret til 96,1 mio. kr. (2016: 100,9 mio.kr.).

M. Goldschmidt Ejendomme A/S har stillet selvskyldnerkaution for datterselskabernes realkreditgæld 723 mio. kr. (2016: 422 mio. kr.)

Af likvide midler indestår 22,2 mio. kr. (2016: 7,5 mio. kr.) på deponeringskonto og t.kr. 25 på sikringskonto.

Imerco koncernens bankforbindelser har for indgåede lejemål i Imerco A/S stillet bankgarantier for 33 mio. kr. (2016: 25 mio. kr.).

Imerco Holding A/S garanterer som selvskyldnerkautionist over for kreditinstitutter på anfordringsvilkår for Imerco A/S' rettidige opfyldelse af enhver forpligtelse i henhold til aftale med kreditinstitutter.

Imerco koncernen har til sikkerhed for skadesløs betaling af, hvad Imerco A/S til enhver tid måtte være kreditinstitutter skyldig, dog ikke udover 135 mio. kr., givet panteret i, hvad Imerco A/S ejer og fremtidig erhverver inden for følgende aktivtyper: Simple fordringer fra salg af varer og tjenesteydelser, lagre af varebeholdning, driftsinventar og driftsmateriel samt goodwill, domænenavne og rettigheder. Endvidere er der til sikkerhed for koncernens engagement med kreditinstitutter tinglyst virksomhedspant i erik bagger a/s for 12 mio. kr.

Noter

34. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter indregnet til dagsværdi

Koncernen indregner investeringsejendomme og visse finansielle instrumenter til dagsværdi i balancen. Nedenfor vises klassifikationen af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet.

	(Niveau 1)	(Niveau 2)	(Niveau 3)	
	Noterede	Observer-	Ikke	
	priser	bare input	observer-	I alt
	t.kr.	t.kr.	bare input	t.kr.
			t.kr.	
Investeringsejendomme under opførelse	0	0	375.417	375.417
Investeringsejendomme	0	0	2.424.146	2.424.146
Værdipapirer	146.323	0	11.237	157.560
Prioritetsgæld	0	(1.602.013)	0	(1.602.013)
Afledte finansielle instrumenter (anden gæld)	0	(6.676)	0	(6.676)
I alt 31.12.2017	146.323	(1.608.689)	2.810.800	1.348.434
Investeringsejendomme under opførelse	0	0	358.650	358.650
Investeringsejendomme	0	0	3.326.762	3.326.762
Værdipapirer	137.667	0	7.088	144.755
Prioritetsgæld	0	(2.194.245)	0	(2.194.245)
Afledte finansielle instrumenter (anden gæld)	0	(11.204)	0	(11.204)
I alt 31.12.2016	137.667	(2.205.449)	3.692.500	1.624.718

Værdipapirer i niveau 3 omfatter unoterede aktier med t.kr. 11.237 (2016: t.kr. 7.088). Tilgang i regnskabsåret udgør t.kr. 6.215 (2016: t.kr. 3.732). Gevinst indregnet i resultatopgørelsen under afkast af værdipapir udgør t.kr. -457 (2016: t.kr. -308). Afgang udgør t.kr. 1.609 (2016: t.kr. 3.894). Dagsværdien er primært baseret på nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i forudsætningerne vil alene have en uvæsentlig påvirkning på årets resultat.

Noter

35. Finansielle risici

Risikostyringspolitik generelt

Koncernen er som følge af sine aktiviteter eksponeret overfor markedsrisici i form af valuta-, rente- og prisisici på aktier, samt likviditetsrisici og kreditrisici. Koncernen styrer de finansielle risici centralt. Moderselskabet følger en bestyrelsesgodkendt politik. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici.

Kreditrisici

Koncernens kreditrisici er primært relateret til obligationsbeholdningen samt tilgodehavender fra salg, lejere mv. Den maksimale eksponering svarer til den regnskabsmæssige værdi.

Der foretages løbende en individuel vurdering af risiko for tab samt løbende opfølgning på tilgodehavenderne og der foretages om fornødent nedskrivninger heraf i overensstemmelse med koncernens nedskrivningspolitik. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde.

Det er koncernens politik alene at investere i obligationer med høj kreditvurdering. Det er ledelsens opfattelse at kreditkvaliteten af obligationsbeholdningen er god, idet disse primært er placeret i korte og likvide danske realkreditobligationer.

Bankindeståender indskydes kun i systemvigtige banker. Der vurderes derfor ikke at være kreditrisici forbundet med disse.

Koncernen har ikke væsentlige finansielle aktiver som pr. statusdagen er overfaldne eller nedskrevne.

Valutarisici

Koncernens salgstransaktioner, varekøb samt omkostninger gennemføres og afregnes i al væsentlighed i DKK. Koncernen har enkelte leverandører i udenlandsk valuta, men valutarisikoen i relation hertil betragtes som uvæsentlig.

Koncernen har valutarisici vedrørende mindre likvide beholdninger i anden valuta end DKK. Valutabevægelser vil alene have en uvæsentlig betydning på årets resultat og egenkapital.

Aktierisici

Koncernen er eksponeret mod prisisici for selskabets aktiebeholdning. Selskabet investerer efter en bestyrelsesgodkendt politik.

Aktieporteføljen andrager 50,2 mio. kr. (2016: 13,1 mio. kr.) som er placeret i børsnoterede aktier. Aktieporteføljen benchmarkes imod Dj Stoxx 600, hvorfor der i risikotesten også tages udgangspunkt i dette indeks. Risikoen opgjort ved standard afvigelser var for aktieporteføljen højere end benchmark på 3, 6 og 12 mdr. De sidste 6 mdr. var standardafvigelsen 8,3% for benchmark og 16,3% for aktieporteføljen (2016: 11,7% og 40,1%).

Ved 10% ændring i Dj Stoxx 600 forventes aktieporteføljen ligeledes at ændre sig med +/- 10%, hvilket på balancedagen vil resultere i +/- 5,0 mio. kr i afkast før skat (2016: 1,3 mio. kr.).

Alle værdier er opgjort til markedsværdien indhentet fra vores depotbanker og tab/gevinst bogføres direkte på resultatopgørelsen.

Beholdningen af 11,2 mio. kr. (2016: 7,1 mio. kr.) unoteret aktiefond er opgjort til kalkuleret markedsværdi/dagsværdi.

Noter

35. Finansielle risici (fortsat)

Renterisiko

Koncernen har som følge af sine investerings- og finansieringsaktiviteter en risikoeksponering i forhold til udsving i renteniveauet i Danmark. Det er selskabets politik at afdække renterisici på lån, når det vurderes, at rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau i forhold til omkostningerne forbundet hermed.

Koncernens banklån, er som udgangspunkt variabelt forrentet, men i indeværende regnskabsår er 361 mio. kr. rentesikret med korte fastrenteaftaler frem til 2018. Prioritetsgælden er diversificeret med fastrente i forskellige løbetider, hvor andelen af lange fastforrentede realkreditlån er øget primo året. Placeringen af koncernens obligationsbeholdning er overvægtet i korte obligationer og løbetiderne afstemmes i forhold til koncernens renteforventninger og likviditetsforventninger.

En stigning i renteniveauet på 0,5 %-point i forhold til balancedagens renteniveau, vil alt andet lige have en positiv indvirkning på resultat før skat med 44,4 mio. kr. (2016: 48,4 mio. kr.). Resultat efter skat vil påvirkes positivt med på 34,6 mio. kr. (2016: 37,7 mio. kr.) og pga. renteafdækning af bankgæld vil totalindkomsten påvirkes positivt med 0,4 mio. kr. (2016: 1,4 mio. kr.), hvorfor den samlede effekt på egenkapitalen vil være positiv med 35,0 mio. kr. (2016: 39,1 mio. kr.) Et rentefald på 0,5 % over hele rentekurven, forventes approksimativt at have en tilsvarende effekt med modsat fortegn.

De angivne følsomheder er opgjort baseret på de indregnede finansielle aktiver og forpligtelser pr. 31. december 2017 og med udgangspunkt i årets rentebetalinger for lån og bankindeståender.

Likviditetsrisici

Det er koncernens politik i forbindelse med lånoptagelse mv. at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af lånoptagelsen i forhold til forfalds- og genforhandlingstidspunkter og modparter under hensyntagen til prissætning mv. Det er Koncernens målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt.

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor fordelt på de tidsmæssige intervaller, der anvendes i koncernens likviditetsstyring. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der forfalder til betaling inklusive renter mv.

Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede kontraherede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger, samt forventet tilbagebetalingstidspunkt på lån. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold. Forfaldstidspunkt afhænger af salg af underliggende investeringer.

Noter

35. Finansielle risici (fortsat)

	0-1 år	1-5 år	>5 år	i alt	Regnskabs- mæssig værdi
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
31.12.2017					
Bankgæld	359.989	256.151	11.795	627.935	606.070
Anden gæld	43.136	161.330	131.496	335.962	306.476
Prioritetsgæld	37.221	154.458	1.849.368	2.041.047	1.602.013
Leverandør- og andre gældsforpligtelser mv.	484.244	0	0	484.244	484.244
Afledte finansielle instrumenter	4.644	1.774	0	6.418	6.676
	929.234	573.713	1.992.659	3.495.606	3.005.479
31.12.2016					
Bankgæld	350.125	548.836	42.039	941.000	896.781
Prioritetsgæld	70.101	324.426	2.433.302	2.827.829	2.194.245
Leverandør- og andre gældsforpligtelser mv.	333.694	0	0	333.694	333.694
Afledte finansielle instrumenter	3.359	5.082	0	8.441	11.204
	757.279	878.344	2.475.341	4.110.964	3.435.924

36. Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har i begrænset omfang indgået renteswaps til sikring af renterisici på variabelt forrentede banklån.

Koncernen har købt en rente-cap på 375 mio. kr. til afdækning af prioritetsgælden, hvor der i endnu 5 år betales en fast årlig præmie på 0,4485% for at sikre mod rentestigninger i CIBOR 12 mdr. over 5%.

Dagsværdien af de på balancedagen udestående renteswaps og rente-cap indgået til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån udgør 6,7 mio. kr. (2016: 11,2 mio. kr.)

Noter

37. Nærtstående parter og ejerforhold

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Følgende parter har bestemmende indflydelse på M. Goldschmidt Holding A/S-koncernen:

Navn	Hjemsted	Grundlag for indflydelse
Mikael Goldschmidt	København	Ejer

Øvrige nærtstående parter anses som værende associerede virksomheder, samt direktion og bestyrelse i M. Goldschmidt Holding A/S. Information om vederlag til ledelsen er oplyst i note 5.

Transaktioner mellem nærtstående parter og M. Goldschmidt koncernen i regnskabsåret:

- Koncernen har udlejet lokaler til associeret selskab med årlig leje på 3,6 mio. kr.
- Koncernen har haft indlån fra Mikael Goldschmidt på 1,4 mio. kr. (2016: 1,2 mio. kr.). Renter heraf fremgår af note 10.
- Vederlag inklusive personalegoder til ledelsen (bestyrelse og direktion) fremgår af note 5.
- Der er leveret ydelser til ledelsen for 0,7 mio. kr.

38. Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke indtruffet begivenheder som forrykker vurderingen af årsrapporten

Noter

		31.12.2017	31.12.2016
	Note	t.kr.	t.kr.
39. Ikke kontante poster, netto			
Af- og nedskrivninger	8	35.860	32.490
Tilbageført tab ved salg af anlægsaktiver		2.110	44
Tilbageført værdiregulering af investeringsejendomme	17, 18	(249.133)	(158.863)
Avance, værdipapirer		512	3.128
Ikke kontante poster, herunder renter mv. (netto)		(3.718)	(200)
		(214.369)	(123.401)
40. Handel med værdipapirer			
Køb af værdipapirer		(44.671)	(65.685)
Salg af værdipapirer		31.354	293.553
		(13.317)	227.868
41. Ændring i nettoarbejdskapital			
Ændringer i varebeholdninger		(20.875)	(20.412)
Ændringer i tilgodehavender fra salg og lejere		19.454	2.739
Ændringer i øvrige tilgodehavender		15.933	(20.650)
Ændring i igangværende arbejder for fremmed regning		(889)	(1.447)
Ændringer i periodeafgrænsningsposter		1.118	1.445
Ændringer i lejede deposita, forudbetalt leje og deposita		(11.328)	15.163
Ændringer i varekreditorer og anden gæld		81.353	(13.221)
Ændringer i modtagne forudbetalinger		(5.428)	0
		79.338	(36.383)
42. Køb af langfristede aktiver			
Køb/forbedring af investeringsejendomme	18	27.103	596.274
Tilgang til investeringsejendomme under opførelse (Kontant)	17	22.764	2.085
Tilgang til domicilejendom		600	4.026
Investering i immaterielle anlægsaktiver		1.712	1.712
Køb af indretning af lejede lokaler		2.600	4.346
Køb andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.717	20.700
Kapitalforhøjelse associeret virksomhed	19	15.000	29.964
		95.496	659.107

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
43. Salg af langfristede aktiver		
Salg af investeringsejendomme	825.481	69.000
	825.481	69.000
44. Prioritetsgæld		
Optagelse af gæld	251.147	331.477
Indfrielse af prioritetsgæld	(694.161)	0
	(443.014)	331.477
45. Bankgæld		
Optagelse / indfrielse af bankgæld	(306.507)	195.323
	(306.507)	195.323
46. Likvider		
Likvide midler ultimo omfatter:		
Likvide beholdninger	351.155	417.093
Likvider ultimo	351.155	417.093

Noter

	31.12.2017	31.12.2016		
	t.kr.	t.kr.		
Note 47. Afstemning af netto finansieringsaktivitet				
Prioritetsgæld, langfristet del	1.595.044	2.165.883		
Bankgæld, langfristet del	239.461	554.966		
Prioritetsgæld, kortfristet del	6.969	28.362		
Bankgæld, kortfristet del	366.609	341.815		
	2.208.083	3.091.026		
Bruttogæld, fast rente	528.862	890.720		
Bruttogæld, variabel rente	1.679.221	2.200.306		
	2.208.083	3.091.026		
	Prioritetsgæld, langfristet del	Prioritetsgæld, kortfristet del	Bankgæld, langfristet del	Bankgæld, kortfristet del
Netto gæld primo 2017	2.165.883	28.362	554.966	341.815
Afdrag	0	(16.923)	0	0
Indfrielse/optagelse	(443.014)	0	(315.505)	8.998
Tilgange ved køb af virksomhed	0	0	0	15.796
Afgange ved afståelse af selskaber	(152.323)	(6.998)	0	0
Andre ikke-likvide bevægelser	24.498	2.528	0	0
Netto gæld ultimo 2017	1.595.044	6.969	239.461	366.609

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
48. Transaktioner med minoriteter		
Resultatet af den øgede minoritetsinteresse og øget egenkapital til fordeling blandt aktionærerne kan opsummeres som følger:		
Værdi af købt minoritetsinteresse	134.222	0
Betaling til minoritetsaktionærer	(113.876)	0
Forøgelse af moderselskabets egenkapital	20.346	0

Koncernens væsentlige minoritetsinteresser vedrører Imerco Holding A/S.

Imerco Holding A/S

Minoritetsinteressen for Imerco Holding A/S udgør 2,8% (2016: 16,5%). Minoritetsinteressers andel af årets resultat udgør t.kr. -11.057 (2016: t.kr. 3.173) og minoritetsinteresser udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 23.894 (31.12.2016: t.kr. 148.428)

Selskabet har følgende hovedtal:

Kortfristede aktiver:	630.043	459.779
Langfristede aktiver:	1.421.289	950.664
Egenkapital:	1.022.594	737.172
Langfristede forpligtelser:	246.468	161.700
Kortfristede forpligtelser:	782.270	511.571
Omsætning:	1.301.239	1.122.602
Årets resultat:	(7.983)	16.860
Totalindkomst:	(7.279)	16.973
Pengestrømme fra driftsaktivitet	96.400	30.081

Noter

Note 49. Køb af virksomhed

Køb af Inspiration A/S

Den 21. august 2017 overtog Koncernen 100 % af aktierne i Inspiration A/S. Virksomhedsovertagelsen er indregnet efter reglerne i IFRS 3.

	<u>t.kr.</u>
Dagsværdi på overtagelsestidspunktet	
Andre immaterielle aktiver, kundedatabase, lejemål mv.	53.688
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.890
Indretning af lejede lokaler	20.555
Udskudt skat	37.361
Deposita	10.506
Langfristede aktiver i alt	<u>131.000</u>
Varebeholdninger	78.708
Tilgodehavender fra salg	39.291
Andre tilgodehavender	62.587
Periodeafgrænsningsposter	0
Likvide beholdninger	447
Kortfristede aktiver i alt	<u>181.033</u>
Bankgæld	-15.796
Leverandør-og andre gældsforpligtelser	-56.193
Gæld til tilknyttede virksomheder	-25.913
Periodeafgrænsningsposter	-13.095
Kortfristede forpligtelser i alt	<u>-110.997</u>
Overtagne nettoaktiver	201.036
Goodwill	272.180
Samlet vederlag	<u>473.216</u>
Kontant vederlag	48.208
Sælgerfinansiering	209.988
Afståelse af ejendomsselskaber	215.020
Kostpris	<u>473.216</u>

Inspiration A/S indgår i årets resultat med t.kr. -82 siden overtagelsestidspunktet, idet det bemærkes, at aktiviteten i Inspiration A/S umiddelbart efter overtagelsen er sammenlagt med koncernens øvrige aktiviteter. Hvis virksomheden havde været overtaget med virkning pr. 1. januar 2017 ville nettoomsætningen for 2017 have været forøget med t.kr. 230.197 og årets resultat før skat reduceret med t.kr. 46.210.

Goodwill repræsenterer værdien af den eksisterende medarbejderstab samt forventede synergier.

M. Goldschmidt Holding A/S

(Moterselskabsregnskab)

Moderselskabets totalindkomstopgørelse for perioden 01.01.2017 - 31.12.2017

		01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
	Note	t.kr.	t.kr.
Afkast af værdipapirer	3	(1.184)	(1.935)
Andre indtægter		2.549	4.710
Personaleomkostninger	4	(25.675)	(20.987)
Andre eksterne omkostninger		(13.948)	(9.834)
Af- og nedskrivninger	5	(1.033)	(731)
Resultat af primær drift		(39.291)	(28.777)
Indtægter af kapitalandele	10	143.460	65.273
Andre finansielle indtægter	6	21.985	33.035
Andre finansielle omkostninger	7	(14.690)	(11.154)
Resultat før skat		111.464	58.377
Skat af årets resultat	8	5.168	1.109
Selskabets resultat		116.632	59.486
Forslag til resultatdisponering:			
Udbytte for regnskabsåret		30.000	30.000
Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode		143.460	65.273
Overført til næste år		(56.828)	(35.787)
		116.632	59.486
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		116.632	59.486
Anden totalindkomst			
<i>Poster der kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen:</i>			
Anden totalindkomst i dattervirksomheder		1.464	407
Anden totalindkomst efter skat		1.464	407
Totalindkomst		118.096	59.893

Moderselskabets balance pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017 t.kr.	31.12.2016 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	8.639	8.667
Materielle aktiver		8.639	8.667
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11	36.702	707.236
Kapitalandele i datterselskaber	10	2.879.920	1.687.105
Finansielle aktiver		2.916.622	2.394.341
Udskudte skatteaktiver	15	36.740	31.064
Andre langfristede aktiver		36.740	31.064
Langfristede aktiver i alt		2.962.001	2.434.072
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11	3.413	5.124
Andre tilgodehavender		32.426	25.326
Periodeafgrænsningsposter		347	327
Tilgodehavender		36.186	30.777
Værdipapirer	12	157.560	144.755
Likvide beholdninger	13	180.548	275.040
Kortfristede aktiver i alt		374.294	450.572
Aktiver		3.336.295	2.884.644

Moderselskabets balance pr. 31.12.2017

		31.12.2017	31.12.2016
	Note	t.kr.	t.kr.
Aktiekapital	14	50.000	50.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.300.828	1.132.945
Overført resultat		1.345.626	1.402.454
Foreslået udbytte for regnskabsåret		30.000	30.000
Egenkapital		2.726.454	2.615.399
Anden gæld		12.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		580.862	255.676
Langfristede forpligtelser		592.862	255.676
Gæld til selskabsdeltager		1.440	1.218
Bankgæld	16	6.909	2.105
Selskabsskat		0	1.898
Anden gæld og leverandørgæld		8.630	8.348
Kortfristede forpligtelser		16.979	13.569
Gældsforpligtelser		609.841	269.245
Passiver		3.336.295	2.884.644
Operationel leasing	21		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	17		

Moderselskabets egenkapitalopgørelse

	Aktie- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Reserve for netto- opskrivning t.kr.	Forslået udbytte for regn- skabsåret t.kr.	I alt. t.kr.
Egenkapital 31.12.2015	50.000	1.337.752	0	30.000	1.417.752
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	489	1.164.366	0	1.164.855
Korrigeret egenkapital 31.12.2015	50.000	1.338.241	1.164.366	30.000	2.582.607
Årets resultat	0	(5.787)	65.273	0	59.486
Anden totalindkomst	0	0	407	0	407
Udbytte fra dattervirksomheder	0	100.000	(100.000)	0	0
Egenkapitalposter i datterselskaber	0	0	2.899	0	2.899
<i>Transaktioner med ejerne:</i>					
Udbetalt udbytte	0	0	0	(30.000)	(30.000)
Foreslået udbytte	0	(30.000)	0	30.000	0
Egenkapital 31.12.2016	50.000	1.402.454	1.132.945	30.000	2.615.399
Årets resultat	0	(26.828)	143.460	0	116.632
Anden totalindkomst	0	0	1.464	0	1.464
Egenkapitalposter i datterselskaber	0	0	22.959	0	22.959
<i>Transaktioner med ejerne:</i>					
Udbetalt udbytte	0	0	0	(30.000)	(30.000)
Foreslået udbytte	0	(30.000)	0	30.000	0
Egenkapital 31.12.2017	50.000	1.345.626	1.300.828	30.000	2.726.454

Moderselskabets pengestrømsopgørelse

		01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
	Note	t.kr.	t.kr.
Resultat af primær drift		(39.291)	(28.777)
Af- og nedskrivninger	5	1.033	731
Avance/tab driftsmidler		0	0
Avance, værdipapirer		512	3.128
Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster		(37.746)	(24.918)
Forskydning i:			
Tilgodehavender		(341.260)	19.344
Periodeafgrænsningsposter		(20)	176
Modtagne renter		21.985	33.035
Betalte renter		(14.690)	(11.154)
Handel med værdipapirer	12	(13.317)	227.868
Forskydning i gældsposter mv.		325.182	(70.458)
Betalt skat		(1.898)	(15)
Pengestrømme vedrørende drift		(61.764)	173.878
Køb af materielle aktiver	9	(1.006)	(1.667)
Køb af finansielle aktiver		(18.526)	0
Salg af materielle aktiver		0	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(19.532)	(1.667)
Udbetalt udbytte		(30.000)	(30.000)
Optagelse af bankgæld, netto		4.804	2.106
Optagelse af anden gæld, netto		12.000	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		(13.196)	(27.894)
Ændring i likvider		(94.492)	144.317
Likvider primo		275.040	130.723
Likvider ultimo	13	180.548	275.040

Noteoversigt

- Note 1. Anvendt regnskabspraksis
- Note 2. Skøn og usikkerheder
- Note 3. Afkast af værdipapirer
- Note 4. Personaleomkostninger
- Note 5. Af- og nedskrivninger
- Note 6. Andre finansielle indtægter
- Note 7. Andre finansielle omkostninger
- Note 8. Skat af årets resultat
- Note 9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
- Note 10. Kapitalandele i datterselskaber
- Note 11. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder
- Note 12. Værdipapirer
- Note 13. Likvide beholdninger
- Note 14. Aktiekapital
- Note 15. Udskudt skat
- Note 16. Bankgæld
- Note 17. Eventualposter og sikkerhedsstillelser
- Note 18. Dagsværdihierarki af finansielle instrumenter
- Note 19. Afledte finansielle instrumenter
- Note 20. Finansielle risici
- Note 21. Operationel leasing
- Note 22. Nærtstående parter og ejerforhold
- Note 23. Begivenheder efter balancedagen

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for moderselskabet aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse C stor, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående regnskabsår, bortset fra at kapitalandele nu indregnes og måles til indre værdi mod tidligere til kostpris.

Der er foretaget en tilpasning af sammenligningstallene.

Den beløbsmæssige indvirkning på regnskabstallene for 2017 og 2016 er følgende:

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr	t.kr.
Årets resultat:	148.204	-27.711
Kapitalandele hos tilknyttede virksomheder:	1.310.091	1.140.450
Egenkapital:	1.310.091	1.140.450

Selskabets anvendte regnskabspraksis er den samme som for Gruppen, jf. note 1 til koncernregnskabet, bortset fra nedenstående.

Kapitalandele i datterselskaber i moderselskabets årsregnskab

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af uafskrevet positiv henholdsvis negativ koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

Ved tab af kontrol over dattervirksomheder hvor moderselskabet fortsat har betydelig indflydelse indregnes den associerede virksomhed til dagsværdi ved første indregning, svarende til regnskabspraksis for koncernen.

Ny regnskabsregulering

Vedrørende ny regnskabsregulering henvises til note 1 i koncernregnskabet. Ingen af de anførte standarder m.v. forventes at få væsentlig effekt på moderselskabets årsregnskab for 2018.

2. Skøn og usikkerheder

Væsentlige regnskabsmæssige skøn udøves i forbindelse med indregning af udsudte skatteaktiver. Der henvises til beskrivelsen i koncernregnskabets note 2. Endvidere er der for selskabets kapitalandele usikkerhed og skøn vedrørende investeringsejendomme samt kapitalandele i associerede virksomheder. Der henvises til koncernregnskabets note 2.

Noter

	01.01.2017 - 31.12.2017 t.kr.	01.01.2016 - 31.12.2016 t.kr.
3. Afkast af værdipapirer		
Dagsværdiregulering af aktier, realiseret	(710)	(8.936)
Dagsværdiregulering af aktier, urealiseret	(549)	808
Dagsværdiregulering af obligationer	(123)	5.001
Renter af obligationer	7	1.190
Udbytter	191	2
	(1.184)	(1.935)
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	23.879	19.225
Andre omkostninger til social sikring	114	101
Øvrige personaleomkostninger	1.682	1.661
	25.675	20.987
Gennemsnitligt antal medarbejdere	16	16
Aflønning af bestyrelse		
Honorar	3.550	2.366
	3.550	2.366
Aflønning af direktion		
Gager	4.252	4.252
	4.252	4.252

Noter

	01.01.2017 - 31.12.2017 t.kr.	01.01.2016 - 31.12.2016 t.kr.
5. Af- og nedskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.033	731
	1.033	731
6. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	7.435	20.765
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	10.796	9.985
Andre renteindtægter	2.042	648
Værdiregulering andre finansielle instrumenter	1.712	1.637
Procenttillæg skat	0	0
	21.985	33.035
7. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, bankgæld	1.519	916
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	9.615	6.511
Finansielle omkostninger til hovedaktionær	200	242
Depotgebyrer mv.	103	135
Valutakursregulering	16	3
Andre renteomkostninger	1.525	1.710
Værdiregulering andre finansielle instrumenter, tilknyttede virksomheder	1.712	1.637
	14.690	11.154

Noter

	01.01.2017 - 31.12.2017 t.kr.	01.01.2016 - 31.12.2016 t.kr.
8. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat kan forklares således baseret på den effektive skatteprocent for M. Goldschmidt Holding A/S på 22% (2016: 22,0%)		
Resultat før skat	111.464	58.377
Skatteprocent for M. Goldschmidt Holding A/S	22,0%	22,0%
Skat heraf	(24.522)	(12.843)
Ikke-skattepligtige indtægter	0	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	(1.363)	(209)
Resultat af Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	31.561	14.360
Korrektion sambeskatningsafregning	(508)	(15)
Regulering til tidligere år	0	(184)
Skat af årets resultat	5.168	1.109
Årets skat sammensætter sig af:		
Aktuel skat for året	0	(1.898)
Ændring i udskudt skat	5.676	3.022
Korrektion sambeskatningsafregning	(508)	(15)
Regulering til tidligere år	0	0
Skat af årets resultat	5.168	1.109
Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst	0	0

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	18.903	17.237
Tilgang	1.006	1.667
Kostpris ultimo	19.909	18.904
Af- og nedskrivninger primo	(10.237)	(9.506)
Årets afskrivninger	(1.033)	(731)
Af- og nedskrivninger ultimo	(11.270)	(10.237)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.639	8.667
10. Kapitalandele i datterselskaber		
Kostpris primo	554.160	554.160
Tilgang*	1.022.618	0
Kostpris ultimo	1.576.778	554.160
Nettoopskrivning primo	1.132.945	(489)
Overgang til indre værdis metode	0	1.164.855
Årets resultat	143.460	65.273
Udbytte	0	(100.000)
Anden totalindkomst i dattervirksomheder	1.464	407
Egenkapitalposter i dattervirksomheder**	22.959	2.899
Nettoopskrivning ultimo	1.300.828	1.132.945
Kapitalandele med negativ værdi, nedskrevet over tilgodehavender	2.314	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.879.920	1.687.105

* ikke-kontant kapitalforhøjelse udgør 1.004 mio. kr.

** jf. koncernens egenkapitalopgørelse

Kapitalandele i datterselskaber omfatter:

M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København, 100%

M. Goldschmidt Capital A/S, Grønningen 25, København, 100%

MGE Bolig Hillerød Holding ApS, Grønningen 25, København, 100%

Globus Estates S.L., Malaga, Spanien, 100%

MG Yacht Construction and Broker ApS, Grønningen 25, København, 100%

MGE France SARL, Nice, Frankrig, 100%

Fuld oversigt over alle koncernens dattervirksomheder fremgår af virksomhedsoversigten på side 91.

Noter

11. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Af regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder t.kr. 36.702 (2016: t.kr. 707.236) ud over et år fra regnskabsårets afslutning.

12. Værdipapirer

Finansielle aktiver i handelsportefølje (til dagsværdi via resultatopgørelsen)

Børsnoterede obligationer

Børsnoterede aktier

Unoterede aktier

Værdipapirer i alt

31.12.2017	31.12.2016
t.kr.	t.kr.

96.110	124.585
--------	---------

50.212	13.082
--------	--------

11.238	7.088
--------	-------

157.560	144.755
----------------	----------------

Handel med værdipapirer

Køb af værdipapirer

Salg af værdipapirer

Indfrielse/optagelse af gæld til køb af værdipapirer

(44.671)	(65.685)
----------	----------

31.354	293.553
--------	---------

0	0
---	---

(13.317)	227.868
-----------------	----------------

Børsnoterede obligationer og aktier

Børsnoterede obligationer og aktier måles til børskursen.

Unoterede aktier

Unoterede aktier måles til skønnet dagsværdi.

13. Likvide beholdninger

Indestående i pengeinstitutter, DKK

Likvide beholdninger i alt

180.548	275.040
---------	---------

180.548	275.040
----------------	----------------

14. Aktiekapital

Aktiekapitalens sammensætning og bevægelser heri fremgår af note 25 i koncernregnskabet.

Kapitalstyring foretages for koncernen som helhed, hvorfor der ikke er opsat mål eller politikker for moderselskabet alene. Der henvises til note 25 i koncernregnskabet.

Egenkapitalens andel af de samlede passiver udgjorde ved udgangen af regnskabsåret 81,7% (2016: 90,7%)

Noter

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
15. Udskudt skat		
Udskudt skatteaktiv primo	(31.064)	(28.042)
Regulering udskudt skat tidligere år	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(5.676)	(3.022)
Udskudt skatteaktiv ultimo	(36.740)	(31.064)
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	(1.870)	(1.933)
Kortfristede aktiver	55	54
Værdipapirer	(23.440)	(23.440)
Kortfristede forpligtelser	0	0
Underskud til fremførsel	(11.485)	(5.745)
Udskudt skatteaktiv	(36.740)	(31.064)
16. Bankgæld		
Bankgæld (indregnet til amortiseret kostpris) indregnet således i balancen:		
Langfristet del	0	0
Kortfristet del	6.909	2.105
	6.909	2.105

Dagsværdien af gælden svarer til den regnskabsmæssige værdi.

Noter

17. Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og - aktiver

Koncernen er part i erstatningssag vedrørende bygningsmangler. Det er ledelsens opfattelse, at sagen enten erklæres forældet eller den vindes. Skulle udfaldet gå mod koncernen vurderes det afsagte krav ikke at overstige 3 mio. kr.

Moderselskabet hæfter for moms inden for fællesregistreringen.

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

Sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har afgivet sædvanlige understøttelseserklæringer overfor visse datterselskaber.

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabernes gæld til pengeinstitutter og ydet garantistillelser. Kautionerne er maksimeret til 640 mio. kr. (2016: 650 mio. kr.).

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for M. Goldschmidt Ejendomme A/S koncernens realkreditgæld 1.392 mio. kr. (2016: 1.093 mio. kr.) i kontantrestgæld.

18. Dagsværdihierarki af finansielle instrumenter

Dagsværdien af finansielle instrumenter der ikke måles til dagsværdi i balancen svarer i alt væsentlighed til bogført værdi.

	(Niveau 1)	(Niveau 2)	(Niveau 3)	
	Noterede	Observer-	Ikke	
	priser	bare input	observer-	I alt
	t.kr.	t.kr.	bare input	t.kr.
			t.kr.	t.kr.
Værdipapirer	146.322	0	11.238	157.560
Afledte finansielle instrumenter (Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder)	0	3.413	0	3.413
Afledte finansielle instrumenter (anden gæld)	0	(3.413)	0	(3.413)
I alt 31.12.2017	146.322	0	11.238	157.560
Værdipapirer	137.667	0	7.088	144.755
Afledte finansielle instrumenter (Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder)	0	5.125	0	5.125
Afledte finansielle instrumenter (anden gæld)	0	(5.125)	0	(5.125)
I alt 31.12.2016	137.667	0	7.088	144.755

Noter

18. Dagsværdihierarki af finansielle instrumenter (fortsat)

Selskabet har børsnoterede værdipapirer som måles til dagsværdi i balancen (jf. note 12). Værdiansættelsen er baseret på børskursen på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten, hvorfor værdipapirerne klassificeres som Niveau 1 (baseret på noterede priser).

Værdipapirer i niveau 3 omfatter unoterede aktier med t.kr. 11.238 (2016: t.kr. 7.088). Tilgang i regnskabsåret udgør t.kr. 6.214 (2016: t.kr. 3.732). Gevinst indregnet i resultatopgørelsen under afkast af værdipapirer udgør t.kr. -457 (2016: t.kr. -308). Afgang udgør t.kr. 1.609 (2016: t.kr. 3.894). Dagsværdien er primært baseret på nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i forudsætningerne vil alene have en uvæsentlig påvirkning på årets resultat

19. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået rentecap til sikring af renterisici på variabelt forrentede lån. Dagsværdien af de på balancedagen udestående rentecap indgået til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån udgør -3,4 mio. kr. (2016: -5,1 mio. kr.). Modgående forretning er indgået med datterselskab.

Der anvendes ikke regnskabsmæssig sikring i moderselskabet.

20. Finansielle risici

Risikostyringspolitik generelt

M. Goldschmidt Holding A/S er som følge af sine aktiviteter eksponeret overfor markedsrisici i form af valuta-, rente- og prisrisici på aktier, samt likviditetsrisici og kreditrisici. Selskabet styrer de finansielle risici i koncernen centralt. Selskabet følger en bestyrelsesgodkendt politik. Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici.

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici er primært relateret til obligationsbeholdningen. Selskabet har herudover ikke væsentlige tilgodehavender fra ikke-koncernselskaber. Den maksimale eksponering svarer til den regnskabsmæssige værdi af obligationer.

Det er selskabets politik alene at investere i obligationer med høj kreditvurdering. Det er ledelsens opfattelse at kreditkvaliteten af obligationsbeholdningen er god, idet disse primært er placeret i korte og likvide danske realkreditobligationer.

Selskabet har ikke udover uvæsentlige debitorer som pr. balancedagen er overfaldne eller nedskrevne.

Valutarisici

Selskabet har ingen valutarisici.

Aktierisici

Selskabet er eksponeret mod kursrisici for selskabets aktiebeholdning. Selskabet investerer efter en bestyrelsesgodkendt politik. Der henvises til note 34 i koncernregnskabet for risici relateret til aktier.

Noter

20. Finansielle risici (fortsat)

Renterisiko

Selskabet har som følge af sine indlån, udlån og investeringer i danske realkreditobligationer en risikoeksponering i forhold til udsving i renteniveauet i Danmark.

En stigning i renteniveauet på 0,5%-point i forhold til balancedagens renteniveau, vil alt andet lige have en indvirkning på resultat før skat med 0,63 mio. kr. (2016: -1,7 mio. kr.). Resultat efter skat og egenkapitalen vil påvirkes med på 0,49 mio. kr. (2016: -1,3 mio. kr.) Et rentefald på 0,5% over hele rentekurven, forventes approksimativt at have en tilsvarende effekt med modsat fortegn.

Likviditetsrisici

Det er selskabets målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt.

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor fordelt på de tidsmæssige intervaller, der anvendes i selskabets likviditetsstyring. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der forfalder til betaling inklusive renter mv.

	0-1 år	1-5 år	>5 år	i alt	Regnskabsmæssig værdi
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
31.12.2017					
Bankgæld	7.037	0	0	7.037	6.909
Anden gæld	0	6.000	6.000	12.000	12.000
Gæld tilknyttede virksomheder	14.522	595.747	0	610.269	580.862
Anden gæld og leverandørgæld mv.	5.218	0	0	5.218	5.217
Afledte finansielle instrumenter	1.682	1.774	0	3.456	3.413
	28.459	603.521	6.000	637.980	608.401
31.12.2016					
Bankgæld	2.150	0	0	2.150	2.105
Gæld tilknyttede virksomheder	6.392	262.228	0	268.620	255.676
Anden gæld og leverandørgæld mv.	3.223	0	0	3.223	3.223
Afledte finansielle instrumenter	1.682	3.456	0	5.138	5.125
	13.447	265.684	0	279.131	266.129

Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede kontraherede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold. Vedrørende kautioner stillet for datterselskaber henvises til note 17.

Noter

21. Operationel leasing

Selskabet har indgået leasingaftaler vedrørende leasing af biler. Minimumsleje- og leasingydelser forfalder således:

	31.12.2017	31.12.2016
	t.kr.	t.kr.
Inden for 1 år	288	336
Mellem 1-5 år	192	192
	480	528

22. Nærtstående parter og ejerforhold

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Følgende parter har bestemmende indflydelse på M. Goldschmidt Holding A/S-koncernen:

Navn	Hjemsted	Grundlag for indflydelse
Mikael Goldschmidt	København	Ejer (100 %)

Øvrige nærtstående parter anses som værende selskaber i M. Goldschmidt Holding koncernen, herunder associerede virksomheder, samt direktion og bestyrelse i M. Goldschmidt Holding A/S. Information om vederlag til ledelsen er oplyst i note 4.

- Selskabet har ydet lån til datterselskaber i Koncernen på 40,1 mio. kr. (2016: 712,4 mio. kr.). Renteindtægter herpå udgør 7,4 mio. kr. (2016: 20,8 mio. kr.)
- Selskabet har modtaget lån fra datterselskaber i Koncernen på 580,9 mio. kr. (2016: 255,7 mio. kr.). Renteudgifter herpå udgør 9,6 mio. kr. (2016: 6,5 mio. kr.)
- Selskabet har modtaget lån fra Mikael Goldschmidt på 1,4 mio. kr. (2016: 1,2 mio. kr.). Rente heraf fremgår af note 7.
- Selskabet har modtaget administrationshonorar fra datterselskab på 2,5 mio. kr. (2016: 4,7 mio. kr.)
- Selskabet har afgivet garantier og stillet sikkerhed for koncernselskaber, jf. note 17. Der er modtaget garantiprovision, jf. note 6.
- Der er modtaget udbytter fra datterselskaber på 0 mio. kr. (2016: 100 mio. kr.)
- Selskabet har indgået rentecap med datterselskab, jf. note 19.
- Selskabet har i årets løb betalt husleje til datterselskaber på 4,1 mio. kr. (2016: 4,3 mio. kr.)

23. Begivenheder efter balancen

Der er ikke indtruffet begivenheder som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Virksomhedsoversigt

M. Goldschmidt koncernen består af M. Goldschmidt Holding A/S samt datterselskaber.

Datterselskaber:

- MG Yacht Construction and Broker ApS, Grønningen 25, København, 100%
- Globus Estates S.L., Malaga, Spanien, 100%
- MGE Bolig Hillerød Holding A/S, Grønningen 25, København, 100 %
 - MGE Bolig Hillerød P/S, Grønningen 25, København, 100%
 - Komplementarselskabet Hillerød Storcenter ApS, Grønningen 25, København, 100%
- M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København, 100%
 - Atlas Ejendomme A/S, Grønningen 25, København, 100%
 - M. Goldschmidt ejd., Ringsted ApS, Grønningen 25, København, 100%
 - MGE 15 ApS, Grønningen 25, København, 100%
 - MGE 13 ApS, Grønningen 25, København, 100%
 - MGE Trekronergården ApS, Grønningen 25, København, 100%
 - Kokkedal Slot ApS, Grønningen 25, København, 100%
 - Slotshotellet ApS, Grønningen 25, København, 100%
 - MGE Marienbergvej 108, Vordingborg ApS, Grønningen 25, København, 100%
 - MGE 14 ApS, Grønningen 25, København, 100%
 - Rødovre Erhvervspark ApS under frivillig likvidation, Grønningen 25, København, 100%
- M. Goldschmidt Capital A/S, Grønningen 25, København, 100%
 - Imerco Holding A/S, Smedeholm 16, Herlev, 97%
 - Imerco A/S, Smedeholm 16, Herlev, 100%
 - Inspiration A/S, Smedeholm 16, Herlev, 100%
 - Erik Bagger A/S, Smedeholm 16, Herlev, 80%
 - Danish Aerospace Company ApS, Hvidkærvej 31A st., Odense, 100%
 - Danish Aerospace Medical Company ApS, Hvidkærvej 31A st., Odense, 100%
 - Aquaporin Space Alliance ApS, Hvidkærvej 31A st., Odense, 50%
- MGE France SARL, Nice, Frankrig, 100%

Associeret virksomhed:

Aquaporin A/S, Lyngby, Danmark, 49,3%

