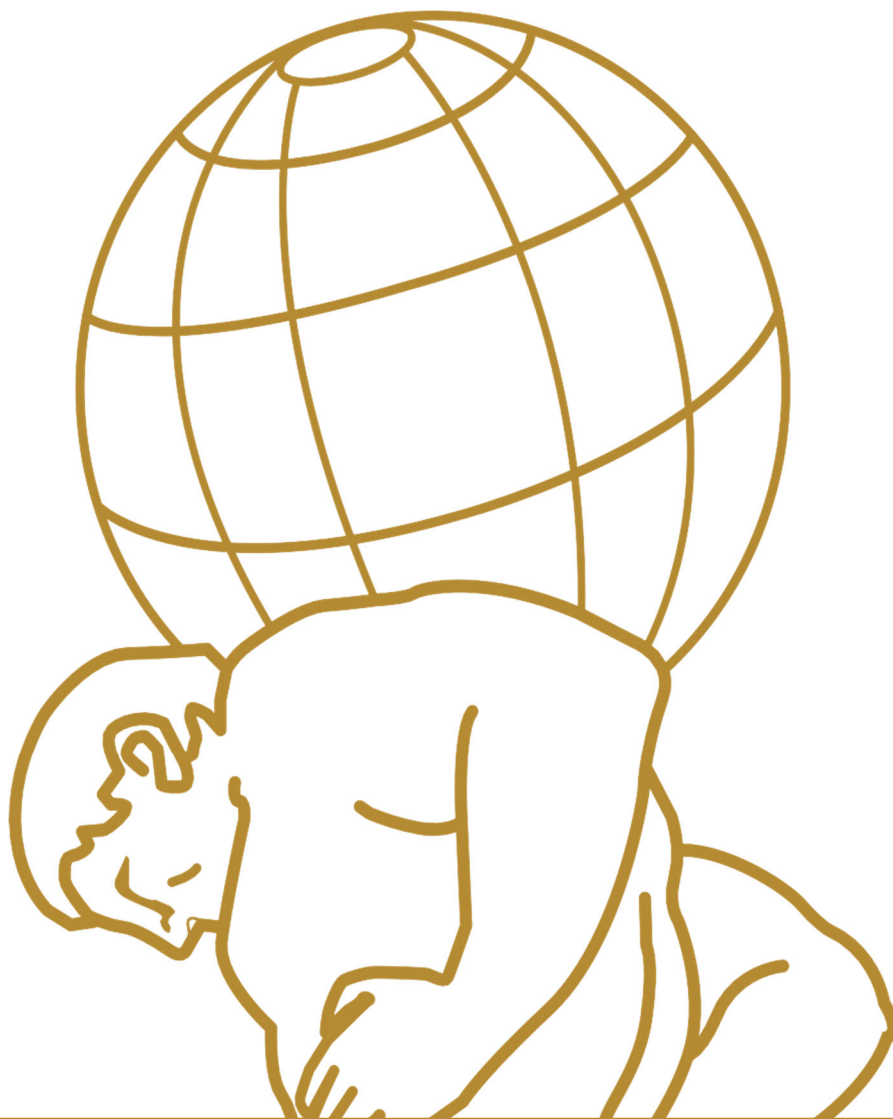


Årsrapport

2021

M. Goldschmidt Holding A/S



Grønningen 25 • 1270 København K • CVR-nr. 20 65 16 01

Indholdsfortegnelse

04	Selskabsoplysninger
05	Ledelsesberetning
	Hoved- og nøgletal
	Regnskabsåret i hovedtræk
	Koncernens aktiviteter
	Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
	Forventninger til 2022
	Usædvanlige forhold og risici
	Begivenheder efter balancedagen
	Redegørelse for samfundsansvar
	Måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af koncernens ledelse
	Dataetik
18	Ledespåtegning
20	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
23	Koncernens resultat- og totalindkomstopgørelse
24	Koncernens balance
26	Koncernens egenkapitalopgørelse
27	Koncernens pengestrømsopgørelse
28	Noteoversigt
29	Noter
56	Moderselskabsregnskab
57	Moderselskabets resultat- og totalindkomstopgørelse
58	Moderselskabets balance
59	Moderselskabets egenkapitalopgørelse
60	Moderselskabets pengestrømsopgørelse
61	Noteoversigt
62	Noter
70	Virksomhedsoversigt

Frederiksbro, Hillerød



Selskabsoplysninger

Selskab

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

CVR-nr. 20 65 16 01
Telefon 33 63 09 00
Hjemmeside www.mgh.dk

Bestyrelsen

Mikael Goldschmidt, formand
Jens Peter Toft, næstformand
Daniel Goldschmidt
Anne-Sofie Rønnow Goldschmidt
Peter Winther
Christian Richter

Direktion

Søren Bjørn Hansen, administrerende direktør
Christian Bertelsen, viceadministrerende direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling,
8. april 2022

Dirigent

Claus Vange Mynster

Ledelsesberetning

HOVED- OG NØGLETAL

Mio. kr.	2021	2020	2019	2018	2017
5 års hovedtal					
Omsætning	1.513,4	1.505,4	1.409,6	1.456,3	1.356,0
Lejeindtægter	149,5	119,9	127,6	121,1	167,7
Afkast af værdipapirer	49,8	16,4	7,8	-10,3	-1,2
Dagsværdiregulering af investeringsjendomme	207,6	211,4	217,1	291,3	249,1
EBITDA	526,9	457,3	384,5	418,1	342,4
Resultat af primær drift	384,9	283,5	190,4	229,2	306,5
Finansielle poster ekskl. resultatandele og dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-81,6	-70,2	-84,0	-85,1	-87,4
Resultat før skat	468,6	116,2	68,6	100,1	152,1
Årets resultat	379,6	74,8	56,7	61,0	103,7
Investeringsaktiver	5.887,1	5.246,8	4.216,5	3.822,9	3.330,0
Aktiver i alt	8.552,5	7.843,4	7.665,0	7.063,7	5.936,2
Egenkapital	3.187,9	2.837,3	2.793,1	2.765,3	2.750,3
Gældsforpligtelser	5.364,6	5.006,2	4.871,9	4.298,4	3.185,9
Tilgang, materielle anlægsaktiver	564,4	805,9	557,1	375,5	105,7
5 års nøgletal					
EBITDA-margin (%)	31,7	28,1	25,0	26,5	22,5
Driftsresultat i forhold til gns. egenkapital (%)	12,8	10,1	6,8	8,3	11,1
Egenkapitalens forrentning (%)	12,6	2,7	2,0	2,2	3,7
Soliditetsgrad (%)	37,3	36,2	36,4	39,1	46,3
Afkastgrad af investeringsaktiver (%)	6,9	6,0	4,7	6,4	8,1
Rentedækningsgrad	6,6	2,6	1,8	2,1	2,7

Definitioner på de beregnede nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis. Koncernen implementerede med virkning fra 1. januar 2018 regnskabsstandarderne IFRS 9, IFRS 15 og IFRS 16. Implementeringen blev i henhold til overgangsbestemmelser foretaget uden tilpasning af sammenligningstal. Som konsekvens heraf er sammenligningstal i hoved- og nøgletaloversigten ikke tilpasset vedrørende 2017.

M. Goldschmidt Holding A/S er en dansk, familieejet virksomhed grundlagt i 1979 af Mikael Goldschmidt. Koncernen er over årene vokset betydeligt. I 2021 udgjorde M. Goldschmidt Holding A/S koncernens samlede indtægter mere end 1,65 mia. kr. Koncernens aktiver andrager over 8,5 mia. kr. og egenkapitalen udgør 3,2 mia. kr.

Kerneforretningen er og har altid været investering i ejendomme med værdimæssigt udgangspunkt i koncernens motto om at forene "Styrken, Viljen og Evnen". Alle ejendomsinvesteringer foretages i datterselskabet M. Goldschmidt Ejendomme A/S med en langsigtet investeringshorisont.

Koncernen forestår selv alle de væsentlige funktioner, der er nødvendige for at drive en moderne, professionel og velrenommeret ejendomsvirksomhed. Koncernen har således egen udlejningsafdeling, serviceafdeling, byggekantor og administration. Dette gør koncernen i stand til at tilbyde kunderne et meget højt serviceniveau udført af egne medarbejdere, og historisk har forretningsmodellen bidraget til koncernens succes og vist sig såvel robust som modstandsdygtig også under lavkonjunkturer.

Udover de mere end 5 mia. kr. investeret i fast ejendom, skaber M. Goldschmidt Holding A/S "Appetit På Livet" i kraft af ejerskabet af Danmarks førende isenkræmmerkæde, Imerco. Imerco har mere end 160 butikker fordelt over hele landet, Danmarks største Webshop indenfor sit segment og en årlig omsætning på 1,5 mia. kr. Imercos kundeklub – Imerco+ - er en af Danmarks største kundeklubber med over 1,5 mio. medlemmer.

REGNSKABSÅRET 2021 I HOVEDTRÆK

- Nettoomsætningen steg med 8 mio. kr. (+1 %) til 1.513 mio. kr. (2020: 1.505 mio. kr.). Omsætningsstigningen er realiseret trods tvangslukkede butikker i Imerco i årets begyndelse grundet COVID-19 restriktioner.
- Lejeindtægterne steg i overensstemmelse med det forventede med 30 mio. kr. (+25 %) til 150 mio. kr. (2020: 120 mio. kr.). Stigningen skyldes særligt færdiggørelsen af etape 1 og 2 i Frederiksbro-projektet i Hillerød.
- Bruttoresultatet steg med 6 % til 803 mio. kr. (2020: 760 mio. kr.).
- En positiv udvikling i driftsindtjeningen i ejendomsvirksomheden kombineret med en fortsat gunstig prisudvikling på ejendomsmarkedet har medført dagsværdireguleringer af investeringsejendomme på 208 mio. kr. (2020: 211 mio. kr.).
- Koncernens driftsindtjening (EBITDA) blev markant forbedret og andrager 527 mio. kr. mod 457 mio. kr. i 2020 svarende til en stigning på 15 %. Opgjort eksklusive dagsværdireguleringer udgør stigningen i driftsindtjeningen 30 %, hvilket er markant over forventningen på minimum 10 % for året. Den forbedrede driftsindtjening skyldes bl.a. Imerco, som har forbedret driftsindtjeningen med 21 mio. kr. i 2021 og samlet med 98 mio. kr. over de seneste to regnskabsår.
- Positive dagsværdireguleringer af realkreditgæld grundet rentestigninger udgør 125 mio. kr. (2020: -61 mio. kr.).
- Børsintroduktionen af Aquaporin A/S og koncernens andre investeringsaktiviteter bidrager positivt til koncernens resultat med 40 mio. kr. (2020: -36 mio. kr.).
- Resultat før skat steg 304 % til 469 mio. kr. (2020: 116 mio. kr.). Resultatet anses for meget tilfredsstillende.
- For 2022 forventes koncernens samlede driftsresultat (ekskl. dagsværdireguleringer) forbedret med 5 %-10 % ift. 2021.



KONCERNENS AKTIVITETER

Koncernens væsentligste aktiviteter er beskrevet nedenfor under henholdsvis:

- M. Goldschmidt Ejendomme A/S
- Imerco Holding A/S
- Andre aktiviteter

M. Goldschmidt Ejendomme A/S

M. Goldschmidt Ejendomme investerer i og udvikler velbeliggende bolig- og erhvervsejendomme.

Ejendomsinvesteringerne foretages med udgangspunkt i langsigtet værdiskabelse med fokus på ejendomme i Storkøbenhavn og i sjællandske byområder, hvor koncernen vurderer, der er attraktive vækstmuligheder. Koncernen søger stedse at opretholde en æstetisk og vedligeholdsmæssig standard over middel for koncernens ejendomme.

Den Gyldne Trekant, København

En meget central del af ejendomsporteføljen er beliggende i området omkring Grønningen, Store Kongensgade, Poul Ankers Gade samt Jens Kofods Gade tæt på det historiske Kastellet. Alle ejendommene er i takt med erhvervelsen blevet omfattende renoveret med respekt for den oprindelige arkitektur og den tidsperiode, de er bygget i, og de fremstår i dag som nogle af Københavns smukkeste ejendomme. Disse meget attraktive ejendomme udgør det, koncernen benævner "Den Gyldne Trekant". Den Gyldne Trekant udgør mere end 40.000 kvm.

Strandvejen, Hellerup

Med bedste beliggenhed på Strandvejen i Hellerup, ejer koncernen en ejendomsportefølje bestående af 8 klassiske ejendomme, der tilsammen omfatter 17.500 kvm.

Klosterparken, Ringsted

Klosterparken i Ringsted er en af Danmarks største nyere boligudlejningsejendomme opdelt i ejerlejligheder. Klosterparken er anlagt som en hesteskoformet randbebyggelse, der på indersiden har parkanlæg, legepladser, swimmingpool og sportsfaciliteter, som gør ejendommen særdeles attraktiv for børnefamilier. Klosterparken udgør samlet omkring 27.000 kvm. og består af 312 lejligheder i størrelser fra 69-125 kvm.

Frederiksbro, Hillerød

Hillerøds nye bydel – Frederiksbro – der opføres med henblik på udlejning og langsigtet ejerskab, er placeret tæt på bymidten og det fredede naturområde Bøllemosen. Her udvikler, udbygger og udlejer koncernen en helt ny bydel med et for Nordsjælland unikt nærmiljø og rekreativt område. Hillerød er en by i rivende udvikling i både den offentlige og den private sektor. Byggeriet af det nye supersygehus bliver en af landsdelens største arbejdspladser, og byens erhvervsvirksomheder udvider deres aktiviteter markant i disse år. Det skaber arbejdspladser, befolkningstilvækst og vækst i lokalsamfundet.

Visionen for Frederiksbro er en levende bydel skabt til flere generationer ud fra et grundprincip om "livets cyklus", idet tanken med den store bebyggelse er at huse alle generationer i trygge og attraktive rammer. Centralt i den nye bydel ligger Frederiksbro Parken, der - med sin 300 meter lange sø formet som en svane og sine 16.000 kvm. - udgør et attraktivt grønt, rekreativt område til glæde for bydelens beboere. Parken indeholder, udover søen, broer og cykelstier, en helt fantastisk badepavillon. Når området er fuldt udbygget, vil det omfatte over 120.000 kvm. fordelt på 1.300 lejligheder med plads til både unge under uddannelse, børnefamilierne og mennesker i en mere moden alder.

De første byggerier på Frederiksbro blev påbegyndt i 2019 og i 2021 blev første og anden etape på i alt 89 rækkehuse og 334 lejligheder taget i brug. Udlejningen af boligerne har været en meget stor succes, og det er med meget stor tilfredshed og stolthed, at koncernen kan konstatere, at efterspørgslen efter såvel rækkehusene som lejlighederne har været overvældende, og at alle boliger er lejet ud.

Første og anden etape udgør i alt ca. 42.500 kvm. Alle boligerne er moderne indrettet i høj kvalitet med altaner, terrasser, haver eller tagterrasser og med fokus på bæredygtighed, herunder brug af solcelleanlæg, grønne tage, og ladestanderer for at imødekomme den øgede udbredelse af elbiler. Frederiksbro Parken er anlagt med henblik på at styrke biodiversiteten med bl.a. biologisk rensning af overfladevandet før det ledes ud i Svanesøen.

I løbet af 2022 fortsættes udbygningen af Frederiksbro, hvor byggerierne i tredje etape allerede er sat i gang. Forhåndsudlejningen af de første 115 lejligheder i etappen påbegyndes efter sommerferien 2022, og tages i drift i starten af 2023. Byggeriet af den sidste ejendom i etappen på yderligere 198 mindre lejligheder er også påbegyndt, og tages i brug i 2024 med forhåndsudlejning i 2023. Ved udgangen af 2024 vil den samlede bebyggelse udgøre ca. 62.000 kvm. De resterende 58.000 kvm. af Frederiksbro projektet forventes opført løbende frem mod 2028.

Imerco Holding A/S

Imerco er Danmarks største omnichannel butikskæde inden for køkkenudstyr, borddækning, gaver og boligtilbehør, og er markedsledende i sit segment med et fysisk butikskæde net med over 160 butikker og Danmarks største webshop indenfor forretningssegmentet.

Imerco præsterede langt over forventningerne i 2021 på trods af COVID-19 restriktioner og tvangslukninger i årets begyndelse, og realiserede både vækst i omsætningen samt en betydelig indtjeningsvækst.

Andre aktiviteter

Koncernen ejer 31 % af Aquaporin A/S, en global førende højteknologisk virksomhed inden for udvikling, produktion og salg af biomimetiske membraner til rensning af vand. Aquaporin A/S blev noteret på NASDAQ i København i juni 2021.

Koncernen ejer tillige 34 % af Danish Aerospace Company A/S, en højteknologisk virksomhed, der arbejder med avanceret medicinsk udstyr og andre tekniske områder inden for rumfart og ekstreme miljøer. Danish Aerospace Company A/S er noteret på NASDAQ First North i København.

Herudover har koncernen investeret i en portefølje af private equity-fonde og børsnoterede aktier.

Frederiksbro, Hillerød



UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Resultatopgørelsen

Koncernens samlede indtægter udgør i 2021 godt 1,65 mia. kr., hvilket svarer til niveauet for 2020. Den væsentligste del af indtægterne kommer fra Imerco, der i 2021 realiserede en stigning i omsætningen på 16 mio. kr. og samtidigt passerede en milepæl med en omsætning på over 1,5 mia. kr. Udviklingen er realiseret på trods af, at Imerco i begyndelsen af 2021 oplevede et større omsætningstab som konsekvens af tvangslukning af butikker grundet COVID-19 restriktioner. Siden genåbningen har Imerco haft en positiv omsætningsudvikling i såvel butikker som online. Imerco realiserede en fremgang i bruttoresultatet på 26 mio. kr. dels som følge af omsætningsstigningen og dels som følge af en forbedring af bruttomarginen på 1,3 %-point.

Lejeindtægterne fra koncernens ejendomsaktiviteter udgør i 2021 150 mio. kr., hvilket er en stigning på 30 mio. kr. i forhold til 2020. Stigningen skyldes særligt færdiggørelsen af første og anden etape i Frederiksbro-projektet i Hillerød omfattende 89 rækkehuse og 334 lejligheder, som alle blev udlejet fra ibrugtagningstidspunktet. Samlet tomgangsleje opgjort ekskl. lejemål under ombygning har i 2021 udgjort 1,5 % mod 1,4 % i 2020.

Driftsresultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) udgør 527 mio. kr. i 2021 mod 457 mio. kr. i 2020 og er således forbedret med 70 mio. kr. Som konsekvens af tvangslukningen af butikker har Imerco i 2021 modtaget kompensationer for løn til hjemsendte medarbejdere og kompensation for faste omkostninger for i alt 68 mio. kr. som er ført i resultatopgørelsen, hvoraf 35 mio. kr. er medtaget i driftsresultatet (EBITDA).

En positiv udvikling i driftsindtjeningen på koncernens ejendomme kombineret med en gunstig prisudvikling på ejendomsmarkedet har i 2021 medført positive dagsværdireguleringer på investeringsejendomme med 208 mio. kr. mod 211 mio. i 2020. Positive dagsværdireguleringer af realkreditgæld grundet rentestigninger har herudover påvirket årets resultat før skat positivt med 125 mio. kr. mod -61 mio. kr. i 2020.

Årets resultat udgør 380 mio. kr. i 2021, hvilket er en markant stigning på 305 mio. kr. i forhold til 2020. Kapitalandele i associerede virksomheder har i 2021 påvirket koncernens resultat med 40 mio. kr. Heri indgår en regnskabsmæssig gevinst på 98 mio. kr. opnået i forbindelse med børsnoteringen af Aquaporin A/S i juni 2021.

Balancen

Koncernens balance andrager 8.553 mio. kr., hvilket er en stigning på 709 mio. kr. i forhold til balancen pr. 31. december 2020.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør pr. 31. december 2021 4.860 mio. kr. mod 3.281 mio. kr. pr. 31. december 2020. Forøgelsen skyldes bl.a. færdiggørelsen af første og anden etape i Frederiksbro-projektet, hvor de respektive ejendomme i forbindelse med ibrugtagning er overført til investeringsejendomme fra investeringsejendomme under opførelse. Koncernen har i 2021 endvidere foretaget enkelte køb og salg af mindre ejendomme.

Investeringsejendomme under opførelse består i det væsentligste af endnu ikke færdigudviklede byggeretter i Frederiksbro-projektet svarende til 80.000 byggeretsmeter, hvoraf to byggefelter omfattende 21.500 byggeretsmeter er kontraheret med entreprenører. Dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse udgør 587 mio. kr. (2020: 1.520 mio. kr.) efter ovennævnte overførsel af færdigopførte bygninger til investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 1.339 mio. kr. Årets investeringer i Frederiksbro-projektet udgør 403 mio. kr.

Koncernens beholdninger af likvider og værdipapirer udgør pr. 31. december 2021 430 mio. kr. mod 383 mio. kr. pr. 31. december 2020.

Koncernens egenkapital andrager 3.188 mio. kr. pr. 31. december 2021 mod 2.837 mio. kr. pr. 31. december 2020. Gæld til realkreditinstitutter andrager 3.089 mio. kr. og er forøget (netto) i 2021 med 244 mio. kr. Forøgelsen skyldes hovedsageligt hjemtagelse af nye lån til brug for Frederiksbro-projektet og styrkelse af koncernens likvide beredskab. Dagsværdireguleringer på realkreditgælden har i 2021 reduceret den regnskabsmæssige værdi af gælden med 125 mio. kr. Koncernens bankgæld andrager pr. 31. december 2021 758 mio. kr. og er forøget med 150 mio. kr. i forhold til året før.

Pengestrømme

Pengestrømme fra koncernens driftsaktiviteter udgør 253 mio. kr. mod 329 mio. kr. i 2020, der bl.a. var positivt påvirket af reducerede bindinger i arbejdskapital.

Pengestrømme fra koncernens investeringsaktiviteter udgør i 2021 -394 mio. kr., hvilket er en reduktion på 46 mio. kr. i forhold til 2020. Forskydningen dækker over flere modsatrettede forhold. Investeringer i Frederiksbro-projektet indgår i pengestrømme fra investeringsaktivitet med -386 mio. kr. i 2021 mod -601 mio. kr. i 2020. I 2020 indgik der i pengestrømmene modtagne salgssummer fra salg af ejendomme med 333 mio. kr., hvilket i 2021 udgør 8 mio. kr.

De samlede pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør 174 mio. kr. mod 67 mio. kr. i 2020. Årets pengestrømme fra finansieringsaktivitet er positivt påvirket med optagelse af ny realkreditgæld på 327 mio. kr. og forøgelse af bankgæld med 150 mio. kr. anvendt til bl.a. afholdelse af projektkomkostninger i Frederiksprojektet og til styrkelse af likviditetsberedskabet.

FORVENTNINGER TIL 2022

Koncernen forventer at både omsætning og den underliggende driftsindtjening vil blive yderligere forbedret i 2022.

Lejeindtægterne og driftsindtjeningen i ejendomsaktiviteterne forventes forbedret betydeligt som følge af at Frederiksbro-projektets første og anden etape i 2022 vil indgå i driften med et fuldt regnskabsår.

Imerco forventer i 2022 at kunne realisere en mindre øgning af omsætningen, og som minimum fastholde indtjeningsgraden. Imerco har gennem de seneste år styrket sin markedsposition markant ved investeringer i både digital forretningsudvikling, logistik og udvidelse af butiksværket. På baggrund af udviklingen i 2020 og 2021 har Imerco igangsat et omfattende investeringsprogram med yderligere automatisering og digitalisering af virksomheden. I 2021 og 2022 investeres samlet set 90-100 mio. kr. i fortsat udvikling af virksomheden.

Koncernens samlede driftsresultat (ekskl. dagsværdireguleringer) forventes forbedret med 5 %-10 % i forhold til 2021. Forventningerne til året er behæftet med større usikkerhed end normalt grundet de følgevirkninger COVID-19 har haft på produktionskapacitet, inflation og forbrugeradfærd. I tillæg hertil har Ruslands invasion af Ukraine også øget usikkerheden for forbrugere og lejere, som kan ramme koncernen.

USÆDVANLIGE FORHOLD OG RISICI

Koncernens udvikling vurderes kun i 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 udviklingen i markedsleje på erhvervs- og boliglejemål, markedsrenterne for finansiering og afkastprocent 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 pludselige ændringer i forbrugsmønstre vil. Vedrørende koncernens finansielle risici henvises til koncernregnskabs note 24.

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Der er ikke indtruffet begivenheder i 2022 som væsentligt påvirker vurderingen af årsrapporten.

REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSSANSVAR

Denne lovpligtige redegørelse for samfundsansvar jf. ÅRL § 99a for M. Goldschmidt Holding A/S koncernen dækker regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2021 og knytter sig til årsrapporten for 2021.

I rapporteringen redegøres for politikker, handlinger og resultater af det løbende arbejde hermed. I nærværende redegørelse er M. Goldschmidt Holding A/S koncernens aktiviteter opdelt i tre områder:

- Eksisterende ejendomme
- Ejendomme under opførelse
- Detailhandelsaktiviteterne i Imerco

Forretningsmodel

Med sine betydelige investeringer i fast ejendom og i den danske detailbranche, er samfundsansvar en integreret del af koncernens værdier og virke. Koncernen bestræber sig altid på at behandle kunder, medarbejdere, lokalsamfund og andre interessenter med hensyn og respekt.

Den samlede koncerns aktiviteter og forretningsmodel er beskrevet på side 8.

Risici og politikker

Det er koncernens politik, at lovens krav på områderne miljø, klima, sociale forhold, menneskerettigheder, medarbejderforhold og antikorruption til enhver tid følges for alle koncernens aktiviteter. Koncernen foretager løbende vurdering af risici i relation til samfundsansvar efter samme principper, som anvendes, når finansielle risici skal vurderes og kvantificeres. Koncernen vægter således gode medarbejderforhold og sikkerhed højt, både hvad angår egne ansatte og medarbejdere hos samarbejdspartnere og leverandører, ligesom ansvar for miljø og klima er en integreret del af alle koncernens projekter. Endelig har koncernen en nultolerance over for korruption og bestikkelse.

Koncernens tre forretningsområder foretager hver især en løbende vurdering af risici knyttet til samfundsansvarsforhold og har formuleret politikker til håndtering af disse. Ledelsen i Goldschmidt Holding A/S vurderer årligt forretningsområdernes indsatser og resultater, og resultaterne heraf indgår i koncernens redegørelse for samfundsansvar. Oversigt over identificerede risici fordelt på miljø/klima, sociale og medarbejderforhold, menneskerettigheder og anti-korruption på tværs af de tre forretningsområder fremgår af tabellen nedenfor.

Forretnings- område Risiko- område	Eksisterende ejendomme	Ejendomme under opførelse	Imerco
Miljø- og klimaforhold	<ul style="list-style-type: none"> - Klimabelastning ifm. materialevalg og kontrol med leverandører i forbindelse med materialers kvalitet. - Bygningers energiforbrug og reduktion af samme. - Energimærkninger. - Opnåelse og opretholdelse af certificeringer på ejendomme (DGNB). 	<ul style="list-style-type: none"> - Klimabelastning ifm. materialevalg og kontrol med leverandører i forbindelse med materialers kvalitet. - Energioptimering i design og udformning. - Energimærkninger. - Certificering af ejendomme (DGNB). 	<ul style="list-style-type: none"> - Produkter og materialer kan være fremstillet under uacceptable miljømæssige forhold. - Transport og logistik bør ske under hensyntagen til minimalt energiforbrug. - Affaldssortering og genanvendelse. - Kunders og samarbejdspartners forventninger til Imerco og virksomhedens tilgang til miljø og klima.
Sociale- og medarbejderforhold	<ul style="list-style-type: none"> - Sikkerhed, trivsel og tilfredshed blandt medarbejdere. 	<ul style="list-style-type: none"> - Trivsel og tilfredshed blandt medarbejdere. - Krav om kontraktforhold for leverandøransatte. - Sikkerhed og sundhed på byggepladsen ift. overholdelse af arbejdstid, arbejdspositioner og brug af sikkerhedsudstyr. - Førstehjælpsberedskab. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sikre sunde arbejdsvilkår for medarbejdere i Imerco samt i forsyningskæden. - Produkter fremstillet under uacceptable etiske forhold.

Menneskerettigheder	- Tryghedsskabelse, sikkerhed og etik.	- Tryghedsskabelse, sikkerhed og etik.	- Tryghedsskabelse, sikkerhed og etik.
Anti-korruption	- Nul-tolerance overfor korruption. - Korruption og bestikkelse i forbindelse med indkøb og aftaler indgået med samarbejdspartnere.	- Nul-tolerance overfor korruption. - Korruption og bestikkelse i relation til samarbejdspartnere ved nybyggeri.	- Nul-tolerance overfor korruption. - Korruption og bestikkelse i relation til samarbejdspartnere forbundet med indkøb, produktion, distribution og salg af varer.

Miljø- og klimaforhold

M. Goldschmidt Holding A/S koncernen arbejder løbende med at reducere den negative påvirkning af miljø og klima fx ved at søge at energioptimere eksisterende og nye ejendomme. I Imerco er fokus på at optimere produktion, indkøb og distribution ved at genanvende materialer og sortere affald.

Ejendomme

Fra kunder og beboere oplever koncernen en stigende interesse for, at koncernens ejendomme er energioptimerede og certificerede i forhold til bæredygtigt byggeri, såsom DGNB-certificering. De ønsker søges imødekommet i videst muligt omfang, ligesom koncernen også stiller kvalitetskrav til leverandører af materialer og serviceydelser omfattende miljø- og klimamæssige samt sociale aspekter.

I 2021 påbegyndte koncernen screening af to ejendomme - Klosterparken i Ringsted og Store Kongensgade i København med henblik at vurdere, hvad det vil kræve at opnå DGNB certificering. Det er ambitionen, at alle koncernens ejendomme - både nybyggede, eksisterende og renoverede - skal certificeres efter DGNB-kriterierne. I de kommende år forventer koncernen at screene og certificere flere ejendomme samt opretholde opnåede DGNB-certifikater.

Koncernen undersøger løbende mulighederne for at optimere energiforbruget og tilpasse ejendommene til klimaforandringerne ved blandt andet at etablere og integrere anlæg til opsamling regnvand til brug i toiletter. Derudover vurderes mulighederne for at etablere jordvarmeanlæg og solcelleanlæg, hvor ejendommene giver mulighed for det.

Imerco

I 2021 har Imerco udarbejdet sin første rapport om samfundsansvar. Rapporten redegør for Imercos strategi for bæredygtighed, risikovurdering, bæredygtighedsmål samt konkrete eksempler på indsatser og resultater. Det er Imercos målsætning af være CO₂-neutral i 2025 hvad angår emissioner fra egen brug af energi i henhold til klimaprotokollens Scope 1 (direkte emissioner fra brug af gas, benzin og diesel) og Scope 2 (indirekte emissioner fra brug af elektricitet og fjernvarme), samt CO₂-neutral i Scope 3 (øvrige emissioner i Imercos fulde værdikæde) i 2030. Konkret har Imerco indgået aftale om deltagelse i etablering af anlæg til energiproduktion i 2022, som vil sikre 100 % dækning af strømforbrug fra vedvarende energikilder. Se mere i Imercos rapport om samfundsansvar på Imerco.dk/baeredygtighed.

Sociale og medarbejderforhold

M. Goldschmidt Holding A/S har fokus på løbende forbedring af arbejdsmiljø og sikring af gode og attraktive arbejdsvilkår og arbejdspladser for alle koncernens medarbejdere.

Ejendomme

Koncernen tilstræber altid et højt sikkerhedsniveau på byggepladser. I koncernens sikkerhedsorganisation holdes jævnligt møder, hvor arbejdsmiljø og sikkerhed er på dagsordenen, ligesom koncernen ønsker at fastholde langvarige relationer til leverandører og samarbejdspartnere, der sikrer, at de er bekendte med koncernens holdninger og værdier. I 2021 blev der afholdt fire møder i medarbejdersikkerhedsudvalget.

Koncernen baserer sin personalepolitik på åbenhed, tillid og samarbejde. Koncernens værdier stiller krav til både ledelse og medarbejdere, idet vi tror på, at vi gennem tæt samarbejde og dialog kommer længst. I praksis udmønter det sig ved årlige medarbejderudviklingssamtaler samt muligheden for ugentlige 'walk and talks' med den nærmeste leder.

Under Covid-19 er medarbejdere i driften blevet tilbudt hjemmearbejdsplads med stor succes. Effektiviteten er forblevet på samme høje niveau, og koncernen tilbyder fortsat medarbejdere fleksible arbejdsforhold, hvor det giver mening og er muligt.

Imerco

Imercos sociale ansvar er ikke kun indenfor landets grænser. Virksomheden er forpligtet til at sikre ordentlige forhold hos Imercos underleverandører og i leverandørkæden. Imerco stiller særligt skarpt på arbejdsforhold og overholdelse af menneskerettigheder og bekæmpelse af korrupsion/bestikkelse.

I 2021 etablerede Imerco en whistleblowerordning for bl.a. yderligere at styrke det psykosociale arbejdsmiljø. Aktiviteten i denne ordning vil også indgå i det kontinuerlige arbejde med at forbedre arbejdsklimaet i hele organisationen.

Menneskerettigheder

M. Goldschmidt Holding A/S ønsker til enhver tid at handle ansvarligt og leve op til dansk lovgivning. Samtidigt respekterer koncernen FN's verdenserklæring om menneskerettigheder, og vil bidrage til at beskytte menneskerettighederne. Yderligere ønsker M. Goldschmidt Holding A/S på tværs af koncernen at fremme anstændige lønninger og arbejdstider, et sundt og sikkert arbejdsmiljø, beskyttelse af unge i arbejde og mangfoldighed på arbejdsmarkedet.

Ejendomme

Tryghed, sikkerhed og etik er en integreret del af koncernens måde at drive virksomhed på. God etik er vigtigt for samarbejdet med medarbejdere, leverandører, kunder og beboere. Alle medarbejdere er bekendt med koncernens etiske regelsæt, og skulle en medarbejder opleve en overtrædelse af koncernens etiske regelsæt, er det en stående opfordring at informere sin nærmeste leder eller dennes leder. For regnskabsåret 2021 er koncernen ikke blevet gjort bekendt med nogen sager om dårlig eller manglende etik i koncernens ageren.

Tryghedsskabelse og sikkerhed er kerneværdier, og koncernen ønsker at skabe såvel livskvalitet som et sikkert boligmiljø og tilbyder boliger, der passer til alle livets faser, fra ungdomsboliger over familieejligheder til seniorboliger. Derfor har koncernen i 2021 blandt andet undersøgt mulighederne for at etablere et friplejehjem i Hillerød-bydelen Frederiksbro, ligesom koncernen her har etableret en park, og en legeplads samt en bade pavillon. Endvidere etableres lokale indkøbsmuligheder og fælles tilbud til beboere og lokalsamfundet. For at skabe trygge rammer stiller koncernen kontaktbare medarbejdere til rådighed dag og aften.

Imerco

Koncernen har en forpligtelse til at skabe sikre og sunde arbejdsvilkår for medarbejdere i Imerco og i forsyningskæden. Imercos kunder skal til enhver tid være trygge ved koncernens produkters sikkerhed og være forvisset om at de er fremstillet under ordentlige sociale og etiske forhold. Alle leverandører er forpligtede til at underskrive Imercos Code of Conduct, som redegør for Imercos forventninger og krav til håndtering af menneskerettigheder, arbejdsvilkår, lønforhold og personale. Opnåelse af accept af koncernens værdier hos leverandører og samarbejdspartnere kombineret med et fokus på leverandørerne frivilligt efterlever standarder som BSCI, SEDEX og FSC er fortsat i 2021, ligesom Imerco fortsat uddanner og informerer eget personale om koncernens Code of Conduct-krav.

Anti-korrupsion og bestikkelse

M. Goldschmidt Holding A/S har en nul-tolerance over for korrupsion og accepterer ingen form for bestikkelse, bedrageri, tyveri eller lignende i hele koncernen. Koncernen ønsker tydeligt at kommunikere nul-tolerance over for korrupsion og bestikkelse til medarbejdere, leverandører og samarbejdspartnere. Medarbejdere bliver bedt om aktivt at forholde sig til koncernens politik og sikre overholdelse i alle aspekter af deres arbejde.

Ejendomme

Koncernen orienterer løbende medarbejdere, leverandører og samarbejdspartnere om risici for at blive udsat for korrupsion. Hvis det kan bevises, at en leverandør eller samarbejdspartner overtræder koncernens politik, vil der omgående blive reageret, og om nødvendigt vil leverandøren eller samarbejdspartneren blive ekskluderet.

I 2021 fortsatte koncernen med at informere og uddanne medarbejdere, leverandører og samarbejdspartnere om koncernens politik om nultolerance overfor korrupsion og bestikkelse, og koncernen er ikke blevet bekendt med sager.

Koncernen vil i de kommende år have fortsat fokus på at kommunikere koncernens nul-tolerance over for korrupsion og bestikkelse for at mindske risikoen for sager.

Imerco

I 2021 formulerede Imerco en skærpet og opdateret Code of Conduct, omfattende blandt andet anti-korruption baseret på UN Global Compact, over for sine leverandører. Den beskriver Imercos nultolerance i relation til korruption, bestikkelse og overtrædelse af menneskerettigheder af enhver art, overalt, hvor Imerco er aktive. Overholdelse af Imercos Code of Conduct kan kontrolleres på stedet af Imercos repræsentant, en uvildige tredjeparts auditorer på vegne af Imerco, eller koncernens samarbejdspartnere og leverandører.

Det er Imercos målsætning, at 100 % af koncernens private label-leverandører i 2025 er omfattet af en social compliance-standard som BSCI, SEDEX, FSC eller lignende. Dermed bliver anti-korruption et delelement i den løbende kontrol, som leverandører underkaster sig, når de tilslutter sig en private label-standard.

MÅLTAL OG POLITIK FOR DEN KØNSMÆSSIGE SAMMENSÆTNING AF KONCERNENS LEDELSE

M. Goldschmidt Holding A/S 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 til 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. Dette medfører konkret, at denne koncernredegørelse omfatter rapportering om det underrepræsenterede køn i M. Goldschmidt Holding A/S og datterselskaberne Imerco Holding A/S, Imerco A/S og M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

Koncernledelsen har senest revurderet koncernens måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelserne i 2020. Måltallet udgør 40 % svarende til ligelig kønsfordeling. Ligelig kønsfordeling forventes for alle de nævnte selskaber at være opfyldt inden udgangen af 2022.

I Imerco Holding A/S og Imerco A/S har andelen af kvinder i bestyrelserne i hele 2021 udgjort 43 %. Dermed opfylder disse selskaber koncernens mål om ligelig kønsfordeling.

Måltallet har i 2021 ikke været opfyldt for M. Goldschmidt Holding A/S og M. Goldschmidt Ejendomme A/S. I M. Goldschmidt Holding A/S har andelen af kvinder i bestyrelsen i 2021 udgjort 17 % svarende til 1 ud af 6 medlemmer, og i M. Goldschmidt Ejendomme A/S har andelen af kvinder i bestyrelsen i 2021 udgjort 0 % svarende til 0 ud af 3 medlemmer. Der er i 2022 iværksat en rekrutteringsproces med henblik på at forøge antallet af bestyrelsesmedlemmer i de to pågældende bestyrelser med et kvindeligt bestyrelsesmedlem, hvorefter målet om ligelig kønsfordeling i begge bestyrelser er opnået.

Politik for at øge andelen af kvinder på koncernens øvrige ledelsesniveauer

Koncernen arbejder kontinuerligt med at styrke ledelseskompeterne 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.

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.

DATAETIK

M. Goldschmidt Holding A/S koncernen indsamler og behandler mange typer af data, herunder kundedata vedrørende koncernens lejere i M. Goldschmidt Ejendomme koncernen og kundeklub i Imerco, kunders adfærdsdata på koncernens hjemmesider, samt data om koncernens medarbejdere. Disse data anvendes såvel i den daglige drift som til optimering af kundeoplevelsen generelt.

Koncernen tager håndtering af data og dataetik alvorligt og har derfor i februar 2022 vedtaget en politik for dataetik, som tager udgangspunkt i følgende 6 grundlæggende principper for dataetik:

1. *Retten til egne data*

Retten til egne data betyder, at det enkelte individ har kontrol og råderet over egne data. Dvs. at kunder og medarbejdere i videst muligt omfang skal kunne bestemme over hvad deres data bruges til og hvor de bruges.

2. *Sikker omgang med data*

Sikker omgang med data betyder, at Koncernen sikrer data mod risici og trusler som IT-kriminalitet, utilsigtet deling og tab af data. Koncernen skal løbende arbejde på, at rammerne for behandling af data, herunder adgang, opbevaring, beskyttelse og deling af data, designes med denne sikring for øje.

3. *Kritisk stillingtagen til leverandørvalg*

Kritisk stillingtagen til leverandørvalg betyder, at koncernen ved datadeling tilstræber kun at benytte eksterne leverandører, som har en ansvarlig og transparent dataanvendelse samt lever op til indholdet i EU's persondataforordning.

4. *Åbenhed og transparens*

Åbenhed og transparens betyder, at det skal være nemt at forstå hvordan, hvornår og til hvad, Koncernen bruger data. Kunder og medarbejdere skal nemt og gennemsigtigt kunne få indsigt i, hvordan koncernen bruger deres data.

5. *Ansvarlighed*

Ansvarlighed betyder, at Koncernen i overensstemmelse med de dataetiske principper behandler data på en systematisk og sikker facon, at Koncernen lærer af sine fejl og gennem åbenhed forbedrer Koncernens arbejde med data. Koncernens medarbejdere skal gennem træning og uddannelse være velinformerede om Koncernens dataetiske principper, datasikkerhed og korrekt omgang med data.

6. *Ingen salg af data*

Ingen salg af data betyder, at Koncernen forpligter sig til ikke at sælge kunde- og medarbejderdata. Hvis data indsamles af eller videregives til eksterne leverandører, sikres bl.a. via databehandleraftaler, at leverandørerne tilsvarende forpligtes til ikke at sælge koncernens data.

Principperne gælder for alle koncernens selskaber og bidrager til at data håndteres og behandles med respekt for det enkelte individ.

Koncernens politik for dataetik er godkendt af bestyrelsen i M. Goldschmidt Holding A/S og ansvaret for det dataetiske arbejde er forankret i direktionen, som har etableret en styregruppe til at overvåge koncernens håndtering af data i forhold til de vedtagne dataetiske principper.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for M. Goldschmidt Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 8. april 2022

Direktion

Søren Bjørn Hansen
Administrerende direktør

Christian Bertelsen
Viceadministrerende direktør

Bestyrelse

Mikael Goldschmidt
Formand

Jens Peter Toft
Næstformand

Daniel Goldschmidt

Anne-Sofie Rønnow Goldschmidt

Peter Winther

Christian Richter



Mikael Goldschmidt
Bestyrelsesformand



Jens Peter Toft
Næstformand



Daniel Goldschmidt



Peter Winther



Anne-Sofie Rønnow Goldschmidt



Christian Richter

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

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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som

væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 begivenheder 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, 8. april 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr.nr. 33 77 12 31

Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor
mne9777

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
mne30141

M. Goldschmidt Holding A/S

(Koncernregnskab)

Koncernens resultat- og totalindkomstopgørelse

Mio. kr.	Note	2021	2020
Nettoomsætning	3	1.513,4	1.505,4
Lejeindtægter		149,5	119,9
Vareforbrug		-817,7	-828,8
Driftsomkostninger vedrørende ejendomsdrift		-42,6	-36,9
Bruttoresultat		802,6	759,7
Afkast af værdipapirer	4	49,8	16,4
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.	5	207,6	211,4
Personaleomkostninger	6	-355,0	-355,8
Andre eksterne omkostninger	7	-178,1	-174,4
Driftsresultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		526,9	457,3
Af- og nedskrivninger	8	-142,0	-173,8
Resultat af primær drift		384,9	283,5
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		40,0	-36,0
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld		125,3	-61,0
Andre finansielle indtægter		1,4	1,6
Andre finansielle omkostninger	9	-83,0	-71,8
Resultat før skat		468,6	116,2
Skat af årets resultat	10	-89,0	-41,4
Koncernens resultat		379,6	74,8
Fordeles således:			
Minoritetsaktionærer		2,3	1,2
Aktionærer i M. Goldschmidt Holding A/S		377,3	73,6
		379,6	74,8
Anden totalindkomst:			
<i>Poster der kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen:</i>			
Anden totalindkomst efter skat		1,0	0,1
Koncernens totalindkomst		380,6	74,9
Fordeles således:			
Minoritetsaktionærer		2,3	1,2
Aktionærer i M. Goldschmidt Holding A/S		378,3	73,7
		380,6	74,9

Koncernens balance

Mio. kr.	Note	2021	2020
Goodwill	11	1.311,8	1.311,8
Andre immaterielle aktiver		19,8	27,4
Immaterielle aktiver		1.331,6	1.339,2
Domicilejendomme		35,3	37,1
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		77,2	67,8
Leasingaktiver	12	283,6	310,8
Indretning af lejede lokaler		12,6	20,1
Materielle aktiver		408,7	435,8
Investeringsjendomme under opførelse	13	586,5	1.519,9
Investeringsjendomme	14	4.860,4	3.281,4
Investeringsjendomme		5.446,9	4.801,3
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	307,7	328,7
Deposita		21,7	23,2
Finansielle anlægsaktiver		329,4	351,9
Langfristede aktiver i alt		7.516,6	6.928,2
Varebeholdninger		397,3	365,0
Tilgodehavender	16	198,2	155,9
Periodeafgrænsningsposter		10,1	11,5
Tilgodehavender		208,3	167,4
Værdipapirer	17	132,5	116,8
Likvide beholdninger		297,8	266,0
Kortfristede aktiver i alt		1.035,9	915,2
Aktiver		8.552,5	7.843,4

Koncernens balance

Mio. kr.	Note	2021	2020
Aktiekapital	18	50,0	50,0
Overført resultat		3.087,9	2.754,6
Foreslået udbytte for regnskabsåret		30,0	15,0
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		3.167,9	2.819,6
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		20,0	17,6
Egenkapital i alt		3.187,9	2.837,3
Prioritetsgæld	19	3.062,2	2.945,9
Bankgæld	20	19,6	20,8
Leasingforpligtelser	12	173,1	198,4
Lejedesposita og forudbetalt leje		78,1	44,9
Andre gældsforpligtelser		159,2	168,9
Hensættelse til udskudt skat	21	205,0	115,5
Hensatte forpligtelser		11,8	11,8
Langfristede forpligtelser i alt		3.709,0	3.506,2
Prioritetsgæld	19	27,2	24,4
Bankgæld	20	738,6	587,4
Leasingforpligtelser	12	132,6	134,5
Leverandørgæld		454,9	472,2
Andre gældsforpligtelser		240,7	232,0
Lejedesposita og forudbetalt leje		2,6	2,6
Gæld til hovedaktionær		11,5	6,5
Kontraktforpligtelser	22	39,2	32,0
Hensatte forpligtelser		8,3	8,4
Kortfristede forpligtelser i alt		1.655,6	1.500,0
Forpligtelser i alt		5.364,6	5.006,2
Passiver		8.552,5	7.843,4

Koncernens egenkapitalopgørelse

Mio. kr.	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	M. Goldschmidt Holding i alt	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2020	50,0	2.709,3	15,0	2.774,3	18,8	2.793,1
Årets resultat	0,0	58,6	15,0	73,6	1,2	74,8
<i>Anden totalindkomst</i>						
Valutakursregulering i associerede selskaber m.m.	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1
Totalindkomst i alt	0,0	58,7	15,0	73,7	1,2	74,9
<i>Transaktioner med ejere</i>						
Betalt ordinært udbytte	0,0	0,0	-15,0	-15,0	0,0	-15,0
Betalt ekstraordinært udbytte	0,0	-15,0	0,0	-15,0	0,0	-15,0
Erhvervelse fra minoritet	0,0	1,6	0,0	1,6	-2,4	-0,7
Transaktioner med ejere i alt	0,0	-13,4	-15,0	-28,4	-2,4	-30,7
Egenkapital 31. december 2020	50,0	2.754,6	15,0	2.819,6	17,6	2.837,3
Årets resultat	0,0	347,3	30,0	377,3	2,3	379,6
<i>Anden totalindkomst</i>						
Valutakursregulering i associerede selskaber m.m.	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0	1,0
Totalindkomst i alt	0,0	348,3	30,0	378,3	2,3	380,6
<i>Transaktioner med ejere</i>						
Betalt ordinært udbytte	0,0	0,0	-15,0	-15,0	0,0	-15,0
Betalt ekstraordinært udbytte	0,0	-15,0	0,0	-15,0	0,0	-15,0
Transaktioner med ejere i alt	0,0	-15,0	-15,0	-30,0	0,0	-30,0
Egenkapital 31. december 2021	50,0	3.087,9	30,0	3.167,9	20,0	3.187,9

Koncernens pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	Note	2021	2020
Resultat af primær drift		384,9	283,5
<i>Korrektion for ikke kontante poster:</i>			
Af- og nedskrivninger		142,0	173,8
Tilbageført værdiregulering af investeringsejendomme		-210,0	-221,6
Urealiseret gevinst, værdipapirer		-36,8	-12,4
Øvrige ikke kontante poster		30,8	3,5
Ændring i nettoarbejdskapital	26	39,8	186,5
Pengestrømme fra primær drift		350,6	413,3
Modtagne renter		1,4	1,6
Betalte renter		-93,8	-75,7
Betalte renter, leasingforpligtelser		-6,0	-9,3
Modtaget/betalt selskabsskat		0,4	-0,6
Pengestrømme fra driftsaktivitet		252,6	329,3
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, køb		-35,3	-26,5
Investeringsejendomme under opførelse, køb/tilgange		-385,9	-600,9
Investeringsejendomme, køb/forbedringer		-40,7	-78,7
Investeringsejendomme, salg		7,8	333,1
Kapitalandele i tilknyttede selskaber, køb af minoriteter	28	0,0	-0,7
Kapitalandele i associerede virksomheder, kapitalforhøjelse		-35,0	0,0
Kapitalandele i associerede virksomheder, salg		97,0	0,0
Afdrag på gæld vedr. køb af datterselskaber tidligere år		-20,4	-20,0
Værdipapirer, køb		-29,0	-66,6
Værdipapirer, salg		50,1	23,1
Øvrig investeringsaktivitet		-3,0	-3,4
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-394,3	-440,6
Forskydning i sikringskonti		-43,5	225,2
Prioritetsgæld, afdrag		-26,8	-15,9
Prioritetsgæld, optagelse		326,9	558,8
Prioritetsgæld, indfrielse		-55,7	-129,2
Bankgæld, optagelse/indfrielse		150,0	-391,2
Leasingforpligtelser, afdrag		-126,7	-129,6
Udbetalt udbytte		-30,0	-30,0
Afdrag på gæld til tidligere aktionærer		-20,7	-20,7
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	27	173,5	67,4
Pengestrømme i alt		31,8	-43,9
Likvider primo		266,0	309,9
Likvider ultimo		297,8	266,0

Noteoversigt

- Note 1 - Anvendt regnskabspraksis
- Note 2 - Skøn og usikkerheder
- Note 3 - Nettoomsætning
- Note 4 - Afkast af værdipapirer
- Note 5 - Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
- Note 6 - Personaleomkostninger
- Note 7 - Andre eksterne omkostninger
- Note 8 - Af- og nedskrivninger
- Note 9 - Andre finansielle omkostninger
- Note 10 - Skat af årets resultat
- Note 11 - Goodwill
- Note 12 - Leasing
- Note 13 - Investeringsejendomme under opførelse
- Note 14 - Investeringsejendomme
- Note 15 - Kapitalandele i associerede virksomheder
- Note 16 - Tilgodehavender
- Note 17 - Værdipapirer
- Note 18 - Aktiekapital
- Note 19 - Prioritetsgæld
- Note 20 - Bankgæld
- Note 21 - Hensættelse til udskudt skat
- Note 22 - Kontraktforpligtelser
- Note 23 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser
- Note 24 - Finansielle risici
- Note 25 - Nærtstående parter og ejerforhold
- Note 26 - Ændring i nettoarbejds kapital
- Note 27 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet
- Note 28 - Transaktioner med minoritetsinteresser

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M. Goldschmidt Holding A/S, der omfatter både årsregnskab for modervirksomheden og koncernregnskab, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere 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, værdipapirer og prioritetsgæld, der måles til dagsværdi.

Årsrapporten præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste million kr.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med standarder og fortolkningsbidrag der gælder for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2021. De nye standarder og fortolkningsbidrag har ikke haft væsentlig betydning for indregning og måling for 2021.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion den 8. april 2022. Årsrapporten forelægges til M. Goldschmidt Holding A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 8. april 2022.

M. Goldschmidt Holding A/S er hjemmehørende i Danmark.

Standarder og fortolkningsbidrag der endnu ikke er trådt i kraft

Der er på nuværende tidspunkt ingen ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, som træder i kraft senere, der forventes at have væsentlig effekt for M. Goldschmidt Holding A/S.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter M. Goldschmidt Holding A/S (modervirksomheden) og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når koncernen er eksponeret for eller har ret til variable afkast fra sin involvering i virksomheden og har mulighed for at påvirke disse afkast gennem sin råderet over virksomheden.

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

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, aktiebesiddelser, interne mellemværender 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.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i årets resultat på overtagelsestidspunktet.

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 dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel eller til deres forholdsmæssige andel af dagsværdien 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagen og henholdsvis betalingsdagen og balancedagen indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ved indregning i koncernregnskabet af virksomheder med en anden funktionel valuta end danske kroner omregnes resultatopgørelsen og anden totalindkomst til transaktionsdagens kurs, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursforskelle, opstået ved omregning af disse virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af totalindkomster fra transaktionsdagens kurs til balancedagens valutakurser, indregnes i anden totalindkomst i en særskilt reserve for valutakursreguleringer under egenkapitalen.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 henholdsvis egenkapitalen og anden totalindkomst.

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

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

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode 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 EBITDA-reglen.

Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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. Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

M. Goldschmidt Holding A/S er sambeskattet med alle danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Leasing

Et leasingaktiv og en leasingforpligtelse indregnes i balancen, når koncernen i henhold til en indgået leasingaftale får stillet et identificerbart aktiv til rådighed i leasingperioden, og når koncernen opnår ret til stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerede aktiv. Leasingaktiver kan henføres til koncernens lejede lokaler.

Leasingaktivet måles ved første indregning til kostpris, hvilket svarer til værdien af leasingforpligtelsen korrigeret for forudbetalte leasingbetalinger, med tillæg af direkte relaterede omkostninger og estimerede omkostninger til istandsættelser eller lignende.

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Leasingaktivet afskrives over den korteste af leasingperioden og leasingaktivets brugstid. Afskrivningerne indregnes lineært i resultatopgørelsen. Leasingaktivet justeres efterfølgende for ændringer i leasingforpligtelsen som følge af genberegning heraf som beskrevet nedenfor.

Leasingforpligtelsen måles ved første indregning til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser tilbagediskonteret med en alternativ lånerente. Leasingydelserne omfatter bl.a. faste betalinger og variable betalinger, som ændrer sig i takt med ændringer i et indeks eller en rente, baseret på gældende indeks eller rente. Leasingperioden fastsættes til minimumlejeperioden med tillæg af perioder omfattet af kontraktligt fastsatte forlængelsesoptioner når det vurderes at de med rimelig sandsynlighed vil blive udnyttet.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Leasingforpligtelsen måles til amortiseret kostpris under den effektive rentes metode. Leasingforpligtelsen genberegnes, når der er ændringer i de underliggende kontraktuelle pengestrømme fra ændringer i et indeks eller en rente, eller hvis koncernen ændrer sin vurdering af, om en købs-, forlængelses- eller opsigelsesoption med rimelig sandsynlighed forventes udnyttet. En sådan vurdering foretages alene når der indtræffer begivenheder indenfor koncernens kontrol, såsom gennemførelse af væsentlige investeringer i lokalerne og ved udløb af en periode.

Tilskud modtaget i forbindelse med COVID-19 hjælpepakke, faste omkostninger, er modregnet i afskrivninger og finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører i det væsentligste salg af handelsvarer og tjenesteydelser.

Koncernens salgsaftaler opdeles i individuelt identificerbare leveringsforpligtelser, der indregnes og måles særskilt til dagsværdi. Omsætning indregnes, når kontrollen over den enkelte identificerbare leveringsforpligtelse overgår til kunden.

Den indregnede omsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Ved salg af handelsvarer overgår kontrollen til kunden sædvanligvis på leveringstidspunktet. I forbindelse med indregning af salg af handelsvarer indregnes en forpligtelse vedrørende forventede returvarer, som modregnes i nettoomsætningen. Udstedte tilgodebeviser indregnes i nettoomsætningen i takt med kundens forbrug sammen med en forholdsmæssig andel af tilgodebeviser, der ikke forventes forbrugt af kunden. I det omfang kunden i forbindelse med salg opnår bonuspoint i henhold til loyalitetsprogrammer allokeres en forholdsmæssig andel af salgsvederlaget til en kontraktforpligtelse, der indregnes i balancen og efterfølgende indregnes i nettoomsætningen i takt med kundens forbrug af pointene eller ved udløb.

Tjenesteydelser omfatter typisk en leveringsforpligtelse, der indregnes i omsætningen over den periode, hvor tjenesteydelserne leveres/udføres.

Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrører indtægter 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 vedrørende ejendomsdrift

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift.

Afkast af værdipapirer

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m. vedrører årets dagsværdireguleringer og realiserede avancer/tab, der kan henføres til koncernens investeringsejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, gager, pensioner og øvrige personaleomkostninger.

Tilskud modtaget i forbindelse med COVID-19 hjælpepakke, lønkomensation, er modregnet i personaleomkostninger.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Andre finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på bankindeståender og -gæld, øvrige gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortisationstillæg eller -fradrag vedrørende gæld mv., tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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 i balancen til kostpris jf. beskrivelsen under afsnittet om virksomhedssammenslutninger. Efterfølgende måles goodwill til kostpris med fradrag af akkumulerede nedskrivninger.

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. efterfølgende.

Andre immaterielle aktiver

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.

Materielle aktiver

Domicilejendomme, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler 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.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi i %
Domicilejendomme, bygninger	20-25 år	Op til 50 %
Domicilejendomme, øvrige bestanddele	20-25 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0
Indretning af lejede lokaler	3-5 år	0
Leasingaktiver	2-7 år	0

Indretning af lejede lokaler afskrives maksimalt over den aftalte lejeperiode. Afskrivningsmetoder, brugstider og restværdier revurderes årligt. Grunde afskrives ikke.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til forbedringer på ejendommene tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt at koncernen vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Øvrige efterfølgende omkostninger til bl.a. vedligeholdelse, indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balancedagen forventes at kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt ved anvendelse af en discounted cash flow model (DCF-model).

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

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme under opførelse er ejendomme, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsjendomme under opførelse måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til opførelsen af bygninger m.m. tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt at koncernen vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Omkostninger til opførelsen omfatter direkte og indirekte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af udviklingen.

Investeringsjendomme under opførelse måles efterfølgende til dagsværdi, opgjort som forventet værdi af ejendommene, når de er endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger og et skønsmæssigt fastsat developer fee. Bygningernes forventede værdi opgøres på baggrund af en afkastbaseret model. Den forventede nettoværdi tilbagediskonteres herefter på baggrund af en DCF-model for at tage højde for tidsmæssige aspekter, ekstra usikkerhed mv. når dette skønnes at have en effekt for dagsværdien på balancedagen.

Ændringer i dagsværdien af investeringsjendomme under opførelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Investeringsjendomme under opførelse reklassificeres til investeringsjendomme i balancen ved ibrugtagning.

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.

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 de associerede virksomheder.

Kapitalandele i associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Der indregnes 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.

Værdipapirer

Unoterede og børsnoterede aktier, der løbende overvåges, måles og rapporteres til dagsværdi, indregnes på handelsdatoen til dagsværdi under kortfristede aktiver og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes løbende i resultatopgørelsen.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 investeringsejendomme under opførelse, 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.

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 nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. Varebeholdninger består udelukkende af handelsvarer. Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter en forventet tabsmodel, hvorefter forventet tab indregnes straks i resultatopgørelsen på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balancen.

For tilgodehavender hvor det er muligt eller påkrævet, anvendes den simplificerede tabsmodel, hvor det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid indregnes straks. For øvrige tilgodehavender anvendes den generelle tabsmodel, hvor forventet tab som udgangspunkt opgøres som det forventede tab i de kommende 12 måneder, og alene hvis det vurderes at der er sket en stigning i kreditrisikoen, opgøres det forventede tab baseret på tilgodehavendets samlede levetid.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

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

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 før-skat diskonteringsfaktor, som afspejler samfundets generelle renteniveau og de konkrete risici, der knytter sig til forpligtelsen. Regnskabsårets forskydning i nutidsværdier indregnes under finansielle omkostninger.

Vedrørende forpligtelser til reetablering af lejemål baseres de forventede omkostninger med udgangspunkt i lejemålenes aktuelle indretning og stand.

Garantiforpligtelser indregnes i takt med salg af varer og tjenesteydelser baseret på niveauet for afholdte garantiomkostninger i tidligere regnskabsår.

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 investeringsejendommene som følge af, at risiko styres fælles for aktivet og tilhørende forpligtelse. Dagsværdireguleringer vedrørende prioritetsgæld indregnes i resultatopgørelsen, bortset fra den del af dagsværdireguleringerne der kan henføres til koncernens egen kreditværdighed, der indregnes i anden totalindkomst.

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

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser end prioritetsgæld omfatter bankgæld, lejedeposita, leverandørgæld, forudbetalinger fra kunder 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.

Kontraktforpligtelser

Kontraktforpligtelser omfatter returneringsforpligtelser vedrørende varer, som forventes taget retur baseret på erfaringer om faktiske returneringsprocenter, forpligtelser vedrørende udstede tilgodebeviser samt forpligtelser vedrørende optjente point i henhold til loyalitetsprogrammer. Kontraktforpligtelser vedrørende returneringsforpligtelser måles til salgsprisen for de underliggende varer. Kontraktforpligtelser vedrørende tilgodebeviser måles til værdien af de udstedte tilgodebeviser med fradrag af kundens forbrug og en forholdsmæssig andel af tilgodebeviser, der ikke forventes brugt. Kontraktforpligtelser vedrørende optjente point i henhold til loyalitetsprogrammer består af det ved salget allokerede beløb med fradrag af kundens forbrug af pointene m.m.

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.

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

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser årets 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 resultat af primær drift reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital, modtagne og betalte renter inkl. renteelement af leasingforpligtelser samt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver samt værdipapirer.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse og indfrielse af lån, afdrag på rentebærende gæld og leasingforpligtelser, 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.

Nøgletal

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

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

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

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

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

$$\text{Afkastgrad af investeringsaktiver*} = \frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige investeringsaktiver}}$$

$$\text{Rentedækningsgrad} = \frac{\text{Resultat før skat} + \text{Finansielle omkostninger}}{\text{Finansielle omkostninger}}$$

*Investeringsaktiver omfatter regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme, investeringsejendomme under opførelse, kapitalandele i associerede virksomheder og værdipapirer.

Note 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 vurderinger, skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer, herunder forventninger til fremtiden. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

Vurderinger og skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. ved dagsværdiregulering af investeringsejendomme, investeringsejendomme under opførelse, nedskrivningstest for goodwill, genindvinding af udskudte skatteaktiver, kapitalandele i associerede virksomheder, udskudt omsætning vedrørende kundeklub, indregning af omsætning vedrørende tilgodebeviser og leasing.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme målt til dagsværdi udgør pr. 31. december 2021 4.860,4 mio. kr. (2020: 3.281,4 mio. kr.), og dagsværdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Måling til dagsværdi foretages fra og med 2021 med udgangspunkt i en discounted cash flow model (DCF-model). Tidligere blev anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på et normaliseret cash flow. Implementeringen af DCF-modellen vurderes isoleret set ikke i væsentligt omfang at have påvirket skønnet af ejendommenes dagsværdi.

DCF-modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent, normaliseret driftsresultat og regulering til markedsleje.

Målingen af koncernens investeringsejendomme har for 2021 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på 207,0 mio. kr. (2020: 232,4 mio. kr.). Ved målingen er anvendt afkastprocenter mellem 3,0 % og 8,0 % (2020: 3,0 % til 7,5 %). Fordelingen er vist i note 14.

En stigning i afkastprocenterne på 0,25 %-point vil medføre en reduktion i investeringsejendommenes dagsværdi på -318,5 mio. kr. (2020: -207,3 mio. kr.). Hvis afkastprocenterne bliver nedsat med 0,25 %-point vil det medføre en stigning på 368,3 mio. kr. (2020: 241,7 mio. kr.) i dagsværdien af investeringsejendommene.

En stigning i lejeniveauet på 5 % vil medføre en stigning i investeringsejendommenes dagsværdi på 277,0 mio. kr. Hvis lejeniveauet bliver nedsat med 5 % vil det medføre et fald i dagsværdien på -277,0 mio. kr.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse omfatter hovedsageligt koncernens ejendomsprojekt "Frederiksbro" i Hillerød, og er pr. 31. december 2021 målt til 586,5 mio. kr. (2020: 1.519,9 mio. kr.) svarende til skønnet dagsværdi.

I skønnet over ejendommenes dagsværdi indgår bl.a. forudsætninger om forventet drift og salgsværdi for færdigbyggede ejendomme, opførelsesomkostninger samt startafkast, diskonteringsatser m.v.

Målingen af koncernens investeringsejendomme under opførelse har i 2021 resulteret i dagsværdireguleringer på 3,0 mio. kr. (2020: -10,7 mio. kr.). Ved opgørelsen af projektets forventede værdi efter afslutning af igangværende og fremtidige byggerier anvendes for boligejendomme et startafkast på 4,0 % (2020: 4,0 %) og for erhvervsjendomme anvendes et startafkast på 4,5 %-4,75 % (2020: 4,75 %).

En stigning i ovenstående startafkastprocenter på 0,25 %-point vil medføre en reduktion i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse på -125,0 mio. kr. (2020: -201,0 mio. kr.). Hvis startafkastprocenterne bliver nedsat med 0,25 %-point vil det medføre en stigning på 141,0 mio. kr. (2020: 228,0 mio. kr.) i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse.

En stigning i lejeniveauet på 5 % vil medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse på 127,8 mio. kr. Hvis lejeniveauet bliver nedsat med 5 % vil det medføre et fald i dagsværdien på -127,8 mio. kr.

Note 2 - Skøn og usikkerheder (fortsat)

Nedskrivningstest for goodwill

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill pr. 31. december 2021 udgør 1.311,8 mio. kr. (2020: 1.311,8 mio. kr.).

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 diskonteringssats. Disse skøn er forbundet med en vis usikkerhed, og ændringer heri kan have væsentlig indvirkning på årsrapporten.

For nærmere beskrivelse af anvendte forudsætninger, diskonteringssatser mv. ved opgørelsen af kapitalværdien af de definerede pengestrømsfrembringende enheder henvises til note 11.

Genindvinding af udskudte skatteaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteforpligtelser udgør 205,0 mio. kr. pr. 31. december 2021 (2020: 115,5 mio. kr.)

I udskudte skatteforpligtelser modregnes 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. Realisation af positive resultater i Imerco A/S samt realisation af ejendomsavancer er de væsentligste forudsætninger for realisation af det fremførbare underskud.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i de associerede virksomheder Aquaporin A/S og Danish Aerospace Company A/S udgør 307,7 mio. kr. pr. 31. december 2021 (2020: 328,7 mio. kr.).

Kapitalandelene måles til indre værdi med tillæg af merværdier indregnet ved afgivelse af bestemmende indflydelse i henholdsvis 2015 og 2019. Indregning af merværdierne er baseret på værdiberegninger på tidspunktet for ophør af bestemmende indflydelse, og indeholdt skøn over fremtidig drift samt beløbsmæssig størrelse af goodwill og patenter.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke er nedskrivningsbehov på kapitalandelene pr. 31. december 2021.

Udskudt omsætning vedrørende kundeklub

Ved koncernens salg af varer opnår kunden i et vist omfang bonuspoint i henhold til loyalitetsprogrammer, hvor en andel af salgsvederlaget allokeres til en kontraktforpligtelse, der indregnes i balancen og efterfølgende indregnes i nettoomsætningen i takt med kundens forbrug af pointene til køb af varer eller ved udløb. Ved indregningen af forpligtelsen foretages et skøn over hvor stort et beløb der i henhold til salgsbetingelserne kan udnyttes af kunderne frem til udløb. I skønnet indgår historiske erfaringer med kundernes forbrug af bonuspoint m.m.

Indregning af omsætning vedrørende tilgodebeviser

Ved kunders returnering af varer udsteder koncernen i visse tilfælde tilgodebeviser, som kunden kan benytte til køb af nye varer i en periode. Udstedte tilgodebeviser indregnes som en forpligtelse i balancen og indregnes efterfølgende i nettoomsætningen i takt med kundens forbrug. Ved indregningen af kontraktforpligtelsen foretager koncernen på porteføljeniveau et skøn over hvor stort et beløb der forventes forbrugt af kunderne og forventet tidspunkt for forbruget. Den resterende del af tilgodebeviserne indregnes i nettoomsætningen i samme takt som det forventede forbrug af tilgodebeviser. I skønnet indgår historiske erfaringer med kundernes forbrug af tilgodebeviser.

Leasing

Hovedparten af koncernens leasingaftaler knytter sig til huslejekontrakter vedrørende detailhandelsaktiviteter. Leasingperioden på kontrakterne omfatter leasingaftalernes uopsigelige periode, og yderligere perioder, som koncernen med rimelig sandsynlighed forventer at udnytte, idet hovedparten af koncernens huslejekontrakter er omfattet af erhvervslejelovens regler for beskyttelse af lejer. Ved vurderingen af leasingperioden er foretaget en individuel vurdering af alle huslejekontrakter.

Note 3 - Nettoomsætning

Mio. kr.	2021	2020
Salg af varer	1.509,8	1.499,4
Salg af tjenesteydelser	3,6	6,0
	1.513,4	1.505,4

Andelen af digital omsætning er i 2021 øget til at udgøre 33 % (2020: 25 %) af det samlede varesalg.

Note 4 - Afkast af værdipapirer

Mio. kr.	2021	2020
Afkast af værdipapirer til dagsværdi	47,3	13,2
Udbytter	2,1	3,1
Øvrige afkast	0,4	0,1
	49,8	16,4

Note 5 - Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.

Mio. kr.	2021	2020
Værdiregulering af investeringsejendomme	207,0	232,4
Værdiregulering af investeringsejendomme under opførelse	3,0	-10,7
Tab vedrørende solgte ejendomme	-0,9	0,0
Regulering af avance på ejendomme solgt i tidligere år	-1,5	-10,3
	207,6	211,4

Note 6 - Personaleomkostninger

Mio. kr.	2021	2020
Gager og lønninger	329,5	331,7
Bidragbaserede pensionsordninger	20,0	19,6
Andre omkostninger til social sikring	7,6	6,3
Øvrige personaleomkostninger	7,3	5,9
Personaleomkostninger i alt	364,4	363,4
Aktiveret løn ifm. opførelse af investeringsejendomme	-9,4	-7,7
Personaleomkostninger indeholdt i resultatopgørelsen	355,0	355,8
Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger	919	935
Aflønning af bestyrelse		
Honorar	9,6	7,8
Aflønning af direktion		
Gager	9,7	5,6

Der ikke er pensionsforpligtelser eller særlige incitamentsprogrammer for ledelsen.

I gager og lønninger er der i 2021 modregnet et tilskud på 24,0 mio. kr. (2020: 13,1 mio. kr.) fra COVID-19 hjælpepakker for lønkomensation.

Note 7 - Andre eksterne omkostninger**Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor**

Mio. kr.	2021	2020
Lovpligtig revision	1,7	1,7
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,1	0,1
Skatte- og momsmæssig rådgivning	0,6	1,8
Andre ydelser	0,2	0,8
	2,6	4,4

I regnskabslinjen andre eksterne omkostninger er der modregnet et tilskud på 10,6 mio. kr. vedrørende COVID-19 hjælpepakker (2020: 0,9 mio. kr.).

Note 8 - Af- og nedskrivninger

Mio. kr.	2021	2020
Afskrivninger, andre immaterielle aktiver	7,5	7,6
Afskrivninger, domicilejendomme	1,8	2,5
Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25,9	23,5
Af- og nedskrivninger, leasingaktiver	96,4	128,4
Afskrivninger, indretning af lejede lokaler	10,4	11,9
	142,0	173,8

I af- og nedskrivninger er der under "af- og nedskrivninger, leasingaktiver" modregnet et tilskud på 30,3 mio. kr. (2020: 0,0 mio. kr.) vedrørende COVID-19 hjælpepakker.

Note 9 - Andre finansielle omkostninger

Mio. kr.	2021	2020
Renteomkostninger, prioritetsgæld (amortiseret kostpris)	0,6	0,6
Renteomkostninger, bankgæld	19,2	20,1
Renteomkostninger, øvrige	0,6	0,7
Renteomkostninger vedrørende forpligtelser målt til amortiseret kostpris	20,4	21,5
Renteomkostninger, prioritetsgæld (dagsværdi)	45,8	38,2
Valutakursreguleringer	1,4	0,0
Provisioner, gebyrer m.m.	14,3	12,9
Renteelement, leasing	6,0	9,3
Renter aktiveret på investeringsejendomme under opførelse	-16,8	-20,9
Andre finansielle omkostninger	11,9	10,8
	83,0	71,8

Der er i regnskabsåret indregnet renteomkostninger på 16,8 mio. kr. (2020: 20,9 mio. kr.) i kostprisen på investerings-ejendomme under opførelse. Renteomkostningerne er opgjort på baggrund af faktisk afholdte renteomkostninger på lån vedrørende de pågældende projekter.

I finansielle omkostninger er der under "Renteelement, leasing" modregnet et tilskud på 2,9 mio. kr. (2020: 0,0 mio. kr.) vedrørende COVID-19 hjælpepakker.

Note 10 - Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan forklares således baseret på skatteprocenten for M. Goldschmidt Holding A/S.

Mio. kr.	2021	2020
Resultat før skat	468,6	116,2
Indkomstskat heraf, 22% (2020: 22%)	103,1	25,6
<i>Regulering for:</i>		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	1,1	0,7
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder m.m.	-7,6	9,0
Reguleringer til tidligere år	-6,0	6,2
Indregning af skatteaktiv	-1,6	0,0
Skat af årets resultat	89,0	41,4
<i>Årets skat sammensætter sig af:</i>		
Aktuel skat for året	0,0	0,0
Ændring i udskudt skat	95,0	35,3
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-6,0	6,2
Skat af årets resultat	89,0	41,4

Note 11 - Goodwill

Mio. kr.	2021	2020
Kostpris primo	1.311,8	1.311,8
Kostpris ultimo	1.311,8	1.311,8
Nedskrivning primo	0,0	0,0
Nedskrivning ultimo	0,0	0,0
Regnskabsmæssig værdi	1.311,8	1.311,8

Goodwill vedrører Imerco Holding A/S.

Imerco Holding A/S

Ledelsen har pr. 31. december 2021 testet den regnskabsmæssige værdi af goodwill for værdiforringelse.

Virksomheden drives som en kapitalkæde med fælles koncept, indkøb, markedsføring mv. Værdiforringelsestesten er således foretaget for virksomheden som helhed.

Genindvindingsværdien er opgjort efter samme metode som i tidligere år og er baseret på nytteværdien, som er fastlagt ved anvendelse af forventede nettopengestrømme på basis af budget for 2022, fremskrivninger for årene 2023-2026, en terminalværdi og med en kapitalomkostning før skat på 10,7 % (8,4 % efter skat) (2020: før skat 9,9 % (7,7 % efter skat)).

Omsætningen i fremskrivningsperioden forventes øget med knap 4,5 % årligt i gennemsnit. Den vægtede gennemsnitlige terminalvækstrate brugt til ekstrapolering af forventede nettopengestrømme efter 2026 er 1,5 % (2020: 1,5 %). 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 mulighed for at øge omsætningen over en årrække, udviklingen i den anvendte bruttoavanceprocent og omkostningsudviklingen.

Note 11 - Goodwill (fortsat)

Forudsætningerne er baseret på ledelsens forventninger med udgangspunkt i allerede iværksatte tiltag til forbedring af indtjeningen. Bruttoavancemarginalen forventes at falde marginalt, grundet konvertering mod en øget onlineandel, hvor priselasticiteten er større.

Den i værdiforringelsestesten opgjorte genindvindingsværdi overstiger den indregnede værdi af aktiver med ca. 103 mio. kr. (2020: 136 mio. kr.). I beregningen af genindvindingsværdien anses væksten i fremskrivningsperioden, væksten i terminalperioden og afkastprocenten før skat (WACC) for at være væsentlige forudsætninger.

Nedenstående tabel viser hvor meget hver enkelt nøgleforudsætning isoleret set skal ændre sig, hvis genindvindingsværdien skal svare til den regnskabsmæssige værdi.

%-point	2021	2020
Vækst i fremskrivningsperiode	-0,4	-0,5
Vækst i terminalperiode	-0,5	-0,6
Afkastkrav før skat (WACC)	0,5	0,6

Note 12 - Leasing**Leasingaktiver**

Mio. kr.	2021	2020
Regnskabsmæssig værdi primo	310,8	344,0
Tilgang, netto	99,5	95,2
Årets afskrivninger	-126,7	-128,4
Regnskabsmæssig værdi	283,6	310,8

Leasingforpligtelser**Forfaldsanalyse**

Mio. kr.	2021	2020
Under 1 år	136,3	136,8
Mellem 1-5 år	186,2	211,5
Over 5 år	1,6	0,8
Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse ultimo	324,1	349,1

Nutidsværdien af ovenstående leasingforpligtelser er indregnet således i balancen:

Kortfristet	132,6	134,5
Langfristet	173,1	198,4
	305,7	332,9

Beløb indregnet i resultatopgørelsen

Mio. kr.	2021	2020
Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser	8,9	9,3
Variable leasingbetalinger ikke indregnet som en del af leasingforpligtelsen	5,3	0,6
Samlede betalte udgifter til leasingydelser	135,6	139,0

Koncernens leasingaktiver består primært af huslejekontrakter. Koncernen har i meget begrænset omfang leasingaftaler med lav værdi og leasingaftaler med løbetid på under 12 måneder, som ikke er indregnet i leasingforpligtelserne.

Ved en revurdering af skøn over leasingperioden, f.eks. ved generel forlængelse af alle butikslejemål i ét år, vil den i balancen indregnede leasingforpligtelse skulle forøges med 130-140 mio. kr. pr. år.

Note 13 - Investeringsejendomme under opførelse

Mio. kr.	2021	2020
Kostpris primo	1.368,5	754,4
Tilgang ved køb af grunde	0,0	24,2
Tilgang projektkostninger	402,7	589,9
Overført til investeringsejendomme	-1.286,4	0,0
Kostpris ultimo	484,8	1.368,5
Dagsværdiregulering primo	151,4	162,2
Årets dagsværdiregulering	3,0	-10,7
Overført til investeringsejendomme	-52,7	0,0
Dagsværdiregulering ultimo	101,7	151,4
Regnskabsmæssig værdi	586,5	1.519,9

Investeringsejendomme under opførelse består primært af endnu ikke færdigudviklede byggeretter i Frederiksbro-projektet og er værdiansat baseret på budget for opførelse og drift af byggeriet. Byggefelter omfattende 42.500 byggeretter er i 2021 færdigopført og ibrugtaget, og er derfor overført til investeringsejendomme.

Budget for såvel opførelse som drift er forbundet med usikkerhed, idet der er sædvanlige risici forbundet med projektet, ligesom der udestår indgåelse af lejekontrakter mv. Realiseres afvigelser i forhold til det budgetterede kan det påvirke den indregnede værdi.

Resterende byggeretter i Frederiksbro-projektet udgør ca. 80.000 Em², hvoraf byggefelter omfattende 21.500 etagemeter er kontraheret med entreprenører. Pr. 31. december 2021 har koncernen indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre byggerier mv. for yderligere 456,1 mio. kr. (2020: 460,9 mio. kr.).

Ejendommenes dagsværdi baseres på niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Koncernens vurdering af dagsværdien af Frederiksbro-projektet pr. 31. december 2021 er understøttet af en vurdering af dagsværdien fra en ekstern vurderingsmand.

Elementer i værdiansættelsesmodellen omfatter bl.a.:

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 ejendommenes karakter og art. Ved beregning af ejendommenes forventede værdi, når de er endelig opført, er for boligejendomme i Frederiksbro-projektet anvendt en forventet lejeindtægt på ca. 1.640 kr. pr. kvm. (2020: ca. 1.600 kr. pr. kvm.) og et startafkast på 4,0 % (2020: 4,0 %), og for erhvervsjendomme er anvendt en forventet lejeindtægt på ca. 1.670 kr. pr. kvm. (2020: ca. 1.450 kr. pr. kvm.) og et startafkast på 4,5 %-4,75 % (2020: 4,75 %).

Opførelsesomkostninger

Som opførelsesomkostninger medtages bygge-, udviklings-, og rådgiveromkostninger til opførelse af ejendommene. De opgjorte omkostninger baseres på indgåede entreprisekontrakter og erfaringer fra tilsvarende ejendomme.

Diskonteringsatsen

De i DCF-modellen anvendte diskonteringssatser over den resterende opførelsesperiode er i lighed med 2020 fastsat til 5,5 % for ikke-kontraherede byggefelter og 2,0 % for kontraherede byggefelter.

Note 14 - Investeringsejendomme

Mio. kr.	2021	2020
Kostpris primo	1.928,5	1.753,8
Tilgang ved køb af ejendomme	1,7	55,0
Tilgang forbedringer	39,0	23,7
Afgang	-8,5	0,0
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	1.286,4	96,0
Kostpris ultimo	3.247,1	1.928,5
Dagsværdiregulering primo	1.352,9	1.120,5
Årets dagsværdiregulering	207,0	232,4
Afgang	0,7	0,0
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	52,7	0,0
Dagsværdiregulering ultimo	1.613,3	1.352,9
Regnskabsmæssig værdi	4.860,4	3.281,4

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balancedagen vil kunne sælges for i en sædvanlig handel på normale markedsmæssige vilkår.

Ejendommens dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) revurderes årligt på baggrund af en discounted cash flow model (DCF-model), som er implementeret i 2021. Ved vurderingen pr. 31. december 2021 er anvendt en ekstern vurderingsmand til modellering af værdiansættelsesmodellen og estimering af dagsværdien på hovedparten af koncernens investeringsejendomme.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i et detaljeret budget for den enkelte ejendom for det kommende driftsår. Driftsresultatet fremskrives i en budgetperiode, der fastsættes individuelt for den enkelte ejendom. I fremskrivningen inkluderes effekten af forbedringer og andre forhold, som vurderes at have effekt på dagsværdien i de gældende markedskonditioner. Driftsresultat efter budgetperioden (terminalår) opgøres med udgangspunkt i det sidste år i budgetperioden.

Dagsværdien beregnes ved tilbagediskontering af ejendommens forventede fremtidige pengestrømme til nutidsværdi. Tilbagediskonteringsfaktorerne fastsættes ejendom for ejendom, og sammensætter sig af en afkastprocent (exit yield) tillagt skønnet inflation i budgetperioden.

De væsentligste input i værdiansættelsen er:

Lejeindtægter

Lejeindtægter fastsættes med udgangspunkt i de budgetterede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedislejen anslået. Ved væsentlig tomgang budgetteres med markedisleje, og den forventede tomgang i budgetperioden fratrækkes. Lejen indekseres med 2 % p.a. svarende til forventet inflation.

For lejemål hvor det vurderes at den faktiske leje afviger væsentligt fra markedislejen, reguleres den aktuelle leje gradvist over budgetperioden til den forventede genudlejningsleje. Eventuelle tilknyttede nødvendige istandsættelsesudgifter fratrækkes tillige i de forventede pengestrømme.

Drift- og vedligeholdelsesomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, drifts- og energiudgifter, administration og vedligeholdelse. Lejernes andel af drifts- og energiudgifter modregnes i de opgjorte driftsomkostninger. Omkostningerne indekseres med 2 % p.a.

Vedligeholdelsesomkostninger omfatter ind- og udvendig vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler udlejer. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses endvidere til særlige forhold ved ejendommene, som kan påvirke omfanget af nødvendigt løbende vedligeholdelse. Hvor der måtte være behov for renovering eller omfattende vedligeholdelsesprojekter inkluderes dette i budgetperioden.

Note 14 - Investeringsejendomme (fortsat)*Afkastprocenten*

De anvendte afkastprocenter fastsættes på grundlag af markedsforholdene, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold. For ejendomme indeholdende såvel bolig- som erhvervslejemål fastsættes en individuel afkastprocent for henholdsvis bolig og erhverv. Der foretages i videst muligt omfang sammenholdelse med sammenlignelige realiserede ejendomshandler.

Den skønsmæssigt opgjorte dagsværdi af ejendommene påvirkes af de input, der anvendes i DCF-modellen, hvor de væsentligste ikke-observerbare input omfatter fastsættelse af lejen og afkastprocenterne. I tabellen nedenfor fremgår det for terminalperioden fastsatte lejeniveau (opgjort i nutidskroner) samt anvendte afkastprocenter.

Ved overgang til ny værdiansættelsesmodel er metodik fsv. indarbejdelse af markedslejereregulering i budgetperioden og fastsættelse af afkastprocenter ændret, hvilket sammen med øvrige ændringer i ejendomsporteføljen medfører, at de i 2021 anvendte lejeniveauer og afkastprocenter ikke er direkte sammenlignelige med 2020.

Nøgletal vedrørende koncernens portefølje af investeringsejendomme pr. region:

	København	Øvrige Sjælland	Øvrige	I alt
2021				
Ejendomsværdi				
Ejendomsværdi, i alt (mio. kr.)	2.538,0	2.143,0	179,4	4.860,4
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	43.994	29.689	-	36.043
Arealer				
Bolig (kvm.)	21.247	65.903	-	87.150
Erhverv (kvm.)	36.443	6.277	-	42.720
I alt (kvm.)	57.690	72.180	-	129.870
Afkastprocent				
Interval for afkastprocenter	3,0%-6,25%	3,75%-8,0%	-	3,0%-8,0%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,3%	3,9%	-	3,6%
Lejeniveauer				
Lejeniveau i terminalår (kr. pr. kvm.)	1.742	1.469	-	1.590
2020				
Ejendomsværdi				
Ejendomsværdi, i alt (mio. kr.)	2.431,0	663,6	186,8	3.281,4
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	41.851	22.089	-	35.114
Arealer				
Bolig (kvm.)	22.095	28.010	-	50.105
Erhverv (kvm.)	35.992	2.032	-	38.024
I alt (kvm.)	58.087	30.042	-	88.129
Afkastprocent				
Interval for afkastprocenter	3,0%-6,0%	3,75%-7,5%	-	3,0%-7,5%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,2%	4,4%	-	3,5%
Lejeniveauer				
Lejeniveau i terminalår (kr. pr. kvm.)	1.431	1.184	-	1.347

Note 14 - Investeringsjendomme (fortsat)

I driftsomkostninger vedrørende ejendomsdrift indgår kun i begrænset omfang omkostninger knyttet til tomme lejemål.

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

Mio. kr.	2021	2020
År 1	35,2	33,7
År 2	19,5	17,5
År 3	15,7	15,7
År 4	12,4	13,1
År 5	9,8	8,9
Efter år 5	36,1	8,8
	128,7	97,7

Note 15 - Kapitalandele i associerede virksomheder

Mio. kr.	2021	2020
Kostpris primo	477,9	477,9
Tilgang	35,0	0,0
Afgang	-82,3	0,0
Kostpris ultimo	430,6	477,9
Værdireguleringer primo	-149,2	-113,3
Andel af årets resultat efter skat	-58,1	-61,4
Egenkapitalposter m.m.	1,0	0,1
Afgang	33,5	0,0
Gevinst ved udvanding	49,9	25,4
Værdireguleringer ultimo	-122,9	-149,2
Regnskabsmæssig værdi	307,7	328,7

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Aquaporin A/S, Nymøllevej 78, Kongens Lyngby, ejerandel 31,05 % (2020: 43,43 %)

Danish Aerospace Company A/S, Hvidkærvej 31A st., Odense, ejerandel 34,32 % (2020: 34,32 %)

<i>Finansielle oplysninger pr. 31. december for Aquaporin A/S (100%):</i>	2021	2020
Anlægsaktiver	204,5	214,0
Omsætningsaktiver	180,8	32,8
Langfristede forpligtelser	57,0	57,3
Kortfristede forpligtelser	57,8	82,2
Omsætning	8,9	5,5
Resultat efter skat	-131,8	-123,4
Anden totalindkomst	0,4	-0,2
Totalindkomst	-131,4	-123,6
<i>Afstemning af regnskabsmæssig værdi:</i>		
M. Goldschmidt Holding A/S' andel af egenkapital	84,0	46,6
Goodwill og patenter	199,2	257,4
Regnskabsmæssig værdi	283,2	304,1
Dagsværdi af aktiepost iht. børskurs	349,2	-

Note 16 - Tilgodehavender

Mio. kr.	2021	2020
Tilgodehavender hos lejere	5,2	7,6
Tilgodehavender fra salg	11,3	11,3
Indestående på sikringskonti	120,9	77,4
Andre tilgodehavender	64,4	64,1
Nedskrivning af tilgodehavender	-3,6	-4,6
	198,2	155,9
<i>Tilgodehavender før nedskrivning:</i>		
Ej forfalden	189,0	146,6
Forfalden indtil 30 dage	1,2	1,4
Forfalden mellem 30 og 90 dage	0,0	0,2
Forfalden over 90 dage	11,6	12,2
	201,8	160,4
<i>Nedskrivning af tilgodehavender har udviklet sig således:</i>		
Nedskrivninger, primo	4,6	1,7
Nedskrivninger i året	0,5	2,9
Realiserede tab, i året	-0,1	0,0
Tilbageført, i året	-1,4	0,0
	3,6	4,6

Indestående på sikringskonti vedrører Investeringsejendomme under opførelse og frigives i takt med afholdelse af projektkomkostningerne.

Note 17 - Værdipapirer

Mio. kr.	2021	2020
Børsnoterede aktier	21,8	50,2
Unoterede investeringsforeninger	110,7	66,6
	132,5	116,8

Note 18 - Aktiekapital**Aktiekapital**

Aktiekapitalen består af 50.000 aktier á 1.000 kr. (fuldt indbetalt). Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne. Der har i 2020 og 2021 ikke været bevægelser i aktiekapitalen.

Udbytte

Det i regnskabsåret 2021 udbetalte ordinære udbytte vedrørende regnskabsåret 2020 udgør 15 mio. kr. Der er i regnskabsåret herudover udbetalt et ekstraordinært udbytte på 15 mio. kr.

Der er i årsregnskabet for 2021 foreslået udbytte på 30 mio. kr.

Kapitalstyring

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje kapitalens størrelse i forhold til koncernens driftsaktiviteter, fremmedfinansiering og finansielle gearing. Koncernen ønsker så vidt muligt lange bindinger på lån hos kreditinstitutter, og afpasser derfor kapitalstrukturens sammensætning under hensyntagen hertil, herunder bl.a. med henblik på til enhver tid at sikre, at koncernen opfylder de minimumskrav der gælder til kapitalstruktur mv. i låneaftaler med kreditinstitutter. Pr. 31. december 2021 overholder koncernen alle covenants.

Note 19 - Prioritetsgæld**2021**

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings- periode	Regnskabs- mæssig værdi mio. kr.
Variabelt, cibor	-0,2%	DKK	3-6 mdr	131,0
Variabelt, rentetilpasning	0,9%	DKK	4-10 år	968,6
Fastforrentet	0,9%	DKK	>10 år	1.989,8
				3.089,4

Prioritetsgæld indregnes således i balancen:

	Gæld målt til dagsværdi mio. kr.	Gæld målt til amortiseret kostpris mio. kr.	Regnskabs- mæssig værdi mio. kr.
Langfristede forpligtelser	3.008,8	53,4	3.062,2
Kortfristede forpligtelser	23,6	3,6	27,2
	3.032,4	57,0	3.089,4

2020

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings- periode	Regnskabs- mæssig værdi mio. kr.
Variabelt, cibor	-0,2%	DKK	3-6 mdr	85,8
Variabelt, rentetilpasning	0,9%	DKK	4-10 år	1.006,9
Fastforrentet	0,9%	DKK	>10 år	1.877,6
				2.970,3

Prioritetsgæld indregnes således i balancen:

	Gæld målt til dagsværdi mio. kr.	Gæld målt til amortiseret kostpris mio. kr.	Regnskabs- mæssig værdi mio. kr.
Langfristede forpligtelser	2.888,2	57,7	2.945,9
Kortfristede forpligtelser	20,8	3,5	24,4
	2.909,1	61,3	2.970,3

Den totale nominelle restgæld udgør 3.162,2 mio. kr. (2020: 2.918,6 mio. kr.), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og restgæld på -72,8 mio. kr. (2020: 51,7 mio. kr.). Dagsværdi af gæld opgøres med udgangspunkt i børskursen for underliggende obligationer. Effekt af ændring i egen kreditrisiko på dagsværdimåling af gæld vurderes uvæsentlig.

Note 20 - Bankgæld

Lånetype	Udløb	Valuta	Rentebindingsperiode	Rente p.a.	Regnskabsmæssig værdi* Mio. kr.
2021					
Variabelt forrentet	2022	DKK	<1 mdr.	1,3-2,4%	678,4
Variabelt forrentet	2022	£	<1 mdr.	3,2%	11,6
Variabelt forrentet	2022	€	3 mdr.	1,8%	47,4
Variabelt forrentet	2028	€	3 mdr.	2,5%	20,8
					758,2
<i>Bankgæld indregnes i balancen således:</i>					
Langfristede forpligtelser					19,6
Kortfristede forpligtelse					738,6
					758,2
2020					
Variabelt forrentet	2021	DKK	<1 mdr.	1,3-2,4%	527,7
Variabelt forrentet	2021	£	<1 mdr.	3,1%	10,9
Variabelt forrentet	2021	€	3 mdr.	1,8%	47,6
Variabelt forrentet	2028	€	3 mdr.	2,5%	22,0
					608,2
<i>Bankgæld indregnes i balancen således:</i>					
Langfristede forpligtelser					20,8
Kortfristede forpligtelse					587,4
					608,2

*Regnskabsmæssig værdi svarer i al væsentlighed til dagsværdi.

Note 21 - Hensættelse til udskudt skat

Mio. kr.	2021	2020
Udskudt skat primo	115,5	71,9
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	95,0	35,3
Afregning til tidligere datterselskab	0,0	-0,6
Korrektion til tidligere år	-5,5	6,2
Øvrige reguleringer	0,0	2,8
Udskudt skat ultimo	205,0	115,5
<i>Udskudt skat vedrører:</i>		
Immaterielle aktiver	13,4	2,3
Investeringsjendomme og andre materielle aktiver	329,8	278,0
Værdipapirer	-18,7	-20,7
Kortfristede aktiver	0,0	0,2
Fremførbare underskud	-115,9	-113,5
Øvrige forpligtelser	-3,6	-30,9
	205,0	115,5

Note 22 - Kontraktforpligtelser

Mio. kr.	2021	2020
Loyalitetsprogrammer	4,6	4,6
Returneringsforpligtelser	10,3	10,7
Tilgodebeviser	24,3	16,8
	39,2	32,0

Størstedelen af koncernens omsætning knytter sig til detailhandel. Hovedparten af koncernens omsætning betales kontant ved levering af varer og tjenesteydelser, hvor der er sammenfald mellem koncernens opfyldelse af en leveringsforpligtelse og betalingstidspunkt.

I et vist omfang opnår kunden i forbindelse med salg af varer bonuspoint i henhold til loyalitetsprogrammer, hvor en andel af salgsvederlaget allokeres til en kontraktforpligtelse, der indregnes i balancen og efterfølgende indregnes i nettoomsætningen i takt med kundens forbrug af pointene til køb af varer eller ved udløb. Loyalitetsprogrammerne indregnes som omsætning over de kommende to år hvor bonuspointene kan udnyttes.

Ved kunders returnering af varer udsteder koncernen i visse tilfælde tilgodebeviser, som kunden kan benytte til køb af nye varer i en periode. Forventet udnyttelse af udstedte tilgodebeviser indregnes i balancen som en kontraktforpligtelse og indregnes efterfølgende i nettoomsætningen i takt med kundens forbrug over en periode på tre år.

Koncernen har kun i begrænset omfang salg hvor der ydes længerevarende kreditter. I forbindelse med salg yder koncernen branchesædvanlige returneringsretter og garantier til kunder. Returneringsforpligtelser måles til salgsværdien af de forventede returneringer af varer i henhold til koncernens salgsbetingelser, og baseres på historiske erfaringer om returneringsprocenter.

Note 23 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser**Eventualforpligtelser og -aktiver**

Koncernen er part i enkelte 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 væsentligt ud over de forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 31. december 2021.

Koncernen oplever i mindre omfang at modtage krav om ekstrabetalinger fra entreprenører knyttet til koncernens investeringsejendomme under opførelse. Koncernen er i løbende forhandling med entreprenørerne om de pågældende krav, der anses for sædvanlige under hensyntagen til projektbyggeriets art og omfang. De pågældende krav påvirker, uanset udfald, ikke i væsentligt omfang de samlede forventede byggeomkostninger.

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

Sikkerhedsstillelser

Domicilejendomme, investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse med en samlet regnskabsmæssig værdi på 5.482,2 mio. kr. (2020: 4.838,4 mio. kr.) er stillet til sikkerhed for realkreditlån og gæld til pengeinstitutter.

Af tilgodehavenderne indestår 0,7 mio. kr. (2020: 3,2 mio. kr.) på deponeringskonti vedrørende ejendomssalg og 120,9 mio. kr. (2020: 77,4 mio. kr.) på sikringskonti vedrørende ejendomme under opførelse.

Koncernen har for et engagement med et pengeinstitut stillet værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på 92,5 mio. kr. (2020: 61,1 mio. kr.) til sikkerhed.

Koncernen har til sikkerhed for skadesløsholdelse af, hvad datterselskabet 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, varelagre, driftsinventar og driftsmateriel samt goodwill, domænenavne og rettigheder.

Note 24 - Finansielle risici**Kategorier af finansielle instrumenter**

Mio. kr.	2021	2020
Værdipapirer	132,5	116,8
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	132,5	116,8
Tilgodehavender	198,2	155,9
Likvider	297,8	266,0
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	496,0	421,9
Realkreditgæld	57,0	61,3
Bankgæld	758,2	608,2
Lejedesposita og forudbetalt leje	80,7	47,5
Gæld til selskabsdeltager	11,5	6,5
Leverandørgæld	454,9	472,2
Andre gældsforpligtelser	399,9	400,8
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	1.762,2	1.596,5
Realkreditgæld	3.032,4	2.909,1
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi	3.032,4	2.909,1

Risikostyringspolitik generelt

Koncernen er som følge af sine aktiviteter eksponeret overfor markedsrisici i form af likviditetsrisici, valutarisici, renterisici og kreditrisici. Koncernen styrer de finansielle risici centralt. Koncernen foretager ikke aktiv spekulation i finansielle risici.

Likviditetsrisici

I forbindelse med lånoptagelse mv. sikrer koncernen 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 højt likviditetsberedskab for at imødegå likviditetsrisici.

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor fordelt på tidsmæssige intervaller. Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede kontraherede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger, samt forventet tilbagebetalingstidspunkt på lån. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold.

Mio. kr.	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Regnskabs- mæssig værdi
2021					
Prioritetsgæld	76,7	345,4	3.457,0	3.879,1	3.089,4
Bankgæld	752,8	5,0	15,0	772,9	758,2
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	701,5	76,7	99,5	877,8	854,8
Lejedesposita og forudbetalt leje	2,6	78,1	0,0	80,7	80,7
Gæld til hovedaktionær	11,8	0,0	0,0	11,8	11,5
	1.545,4	505,2	3.571,5	5.622,2	4.794,6
2020					
Prioritetsgæld	67,3	293,2	3.160,5	3.521,0	2.970,3
Bankgæld	601,9	6,7	17,0	625,7	608,2
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	702,8	86,3	106,7	895,7	873,1
Lejedesposita og forudbetalt leje	2,6	44,9	0,0	47,5	47,5
Gæld til hovedaktionær	6,6	0,0	0,0	6,6	6,5
	1.381,3	431,1	3.284,2	5.096,6	4.505,5

Note 24 - Finansielle risici (fortsat)

Renterisiko

Koncernen har som følge af sine investerings- og finansieringsaktiviteter en risikoeksponering i forhold til udsving i renteniveauet i Danmark. Koncernen afdækker renterisici på lån, når det vurderes, at rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau i forhold til omkostningerne forbundet hermed. Koncernen har ingen derivater pr. 31. december 2021.

Prioritetsgælden er diversificeret i renter med forskellige løbetider, hvor andelen af lange fastforrentede realkreditlån udgør en relativt høj andel af den samlede låneportefølje.

Koncernens banklån er variabelt forrentede med korte rentebindingsperioder. Hovedparten af koncernens banklån er optaget i DKK og rentesatsen spænder mellem 1,3 % og 3,2 % (2020: 1,3 %-3,1 %).

Baseret på koncernens rentebaserede gæld på balancedagen er koncernens samlede effekt på 12 måneders horisont af en rentestigning på 0,5 %-point over hele rentekurven følgende:

- Stigende renteudgifter på den variable del af gælden vil øge renteudgiften før skat med 3,8 mio. kr. (2020: 2,0 mio. kr.).
- Kursreguleringer af realkreditgæld vil reducere kursværdien med 100,0 mio. kr. (2020: 86,8 mio. kr.).
- Samlet set, alt andet lige, vil resultateffekten være positiv med 96,2 mio. kr. før skat (2020: 84,8 mio. kr.) og resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positivt med 75,0 mio. kr. (2020: 66,1 mio. kr.).

Et rentefald på 0,5 %-point over hele rentekurven forventes at have en tilsvarende effekt med modsat fortegn.

Valutarisici

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

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

Kreditrisici

Koncernens kreditrisici er primært relateret til tilgodehavender fra salg, udlejning og andre tilgodehavender samt indeståender hos pengeinstitutter.

Koncernen anser sin kreditrisiko for at være relativ lav, idet hovedparten af koncernens indtægter baserer sig på kontantsalg, kreditkortsalg, salg til kendte samarbejdspartnere og udlejning til lejere, hvor koncernen modtager lejen forud og samtidigt modtager deposita eller lignende ved lejers indflytning. Ved salg og udlejning, hvor koncernen påtager sig større kreditrisici, foretages kreditvurdering ved kontraktindgåelse og løbende kreditvurderinger med henblik på at fastholde kreditrisiciene på et lavt niveau. Bankindeståender indskydes kun i systemvigtige pengeinstitutter.

Koncernen nedskriver typisk de enkelte opståede tilgodehavender, når kunden/lejeren er under rekonstruktion eller konkursbehandling, hvorved betaling ikke længere forventes. I videst muligt omfang nedskrives til eventuel forventet konkursdividende. Når et tilgodehavende er afskrevet, foretages der typisk ikke yderligere bestræbelser på at inddrive tilgodehavendet. Der er i 2021 foretaget afskrivning af tilgodehavender i mindre omfang.

På tilgodehavender, der ikke er afskrevet, foretages der hensættelser til forventede tab på en samlekonto. Årets hensættelser til imødegåelse af tab knytter sig udelukkende til tilgodehavender fra salg og udlejning, hvor hensættelser foretages efter den simplificerede tabsmodel. Hensættelser fremgår af note 16.

Der er ikke modtaget sikkerhedsstillelse for koncernens tilgodehavender. De i note 16 anførte beløb udtrykker således den samlede maksimale kreditrisiko.

Note 24 - Finansielle risici (fortsat)**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.

Mio. kr.	Niveau 1 - Noterede priser	Niveau 2 - Observer- bare input	Niveau 3 - Ikke observer- bare input	I alt
Investeringsejendomme under opførelse	0,0	0,0	586,5	586,5
Investeringsejendomme	0,0	0,0	4.860,4	4.860,4
Værdipapirer	21,8	0,0	110,7	132,5
Prioritetsgæld	0,0	-3.032,4	0,0	-3.032,4
I alt 31.12.2021	21,8	-3.032,4	5.557,6	2.547,0
Investeringsejendomme under opførelse	0,0	0,0	1.519,9	1.519,9
Investeringsejendomme	0,0	0,0	3.281,4	3.281,4
Værdipapirer	50,2	0,0	66,6	116,8
Prioritetsgæld	0,0	-2.909,1	0,0	-2.909,1
I alt 31.12.2020	50,2	-2.909,1	4.867,9	2.009,0

Koncernen har børsnoterede værdipapirer, som måles til dagsværdi i balancen. Værdiansættelsen er baseret på børskursen på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten, hvorfor værdipapirerne klassificeres som niveau 1 i dagsværdihierarkiet.

Værdipapirer i niveau 3 omfatter investeringer gennem unoterede investeringsforeninger og kapitalselskaber, der løbende indregnes efter de af kapitalforvalterne rapporterede indre værdier, der opgøres baseret på nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i forudsætningerne vil alene have en uvæsentlig påvirkning på årets resultat. Dagsværdien af niveau 3 investeringer udgjorde i starten af regnskabsåret 66,6 mio. kr. (2020: 44,0 mio. kr.). Tilgang i regnskabsåret udgør 15,7 mio. kr. (2020: 19,1 mio. kr.). Gevinst indregnet i resultatopgørelsen under afkast af værdipapirer udgør 28,4 mio. kr. (2020: 3,5 mio. kr.). Værdi ultimo udgør 110,7 mio. kr. (2020: 66,6 mio. kr.).

For omtale af årets niveau 3 bevægelser for hhv. investeringsejendomme under opførelse og Investeringsejendomme henvises til note 13 og 14.

Note 25 - 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.

Note 25 - Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)**Transaktioner med nærtstående:**

Mio. kr.	2021	2020
Nøglepersoner		
Gæld til hovedaktionær, ultimo	11,5	6,5
Renteomkostninger vedrørende gæld til hovedaktionær	0,3	0,2
Ydelser og varer leveret til ledelsesmedlemmer	0,2	0,2
Køb af selskab fra hovedaktionær	0,0	6,5
Andre nærtstående parter		
Udlån til virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	25,1	24,0
Renteindtægter vedrørende udlån til virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	0,7	0,6
Udlån fra virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	7,5	9,0
Leverede ydelser til virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	0,5	0,1
Modtagne ydelser fra virksomhed hvori et ledelsesmedlem er ansat	0,2	0,1

Information om vederlag til ledelsen er oplyst i note 6.

Note 26 - Ændring i nettoarbejdskapital

Mio. kr.	2021	2020
Ændringer i tilgodehavender fra salg og lejere	2,4	25,6
Ændringer i øvrige tilgodehavender	0,3	73,7
Ændringer i lejedeposita, forudbetalt leje	33,2	5,2
Ændringer i varebeholdninger	-32,3	8,2
Ændringer i periodeafgrænsningsposter	1,4	-4,5
Ændringer i leverandørgæld og anden gæld	22,6	91,3
Ændringer i kontraktforpligtelser	7,2	-10,8
Øvrige ændringer	5,0	-2,3
	39,8	186,5

Note 27 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:

Mio. kr.	Prioritetsgæld	Bankgæld	Leasinggæld	Gæld til tidligere aktionærer
Nettogæld primo 2020	2.495,6	999,4	367,3	48,9
Pengestrømme	413,7	-391,2	-129,6	-20,7
Ændringer i dagsværdi	61,0	0,0	0,0	0,0
Andre ikke-likvide bevægelser	0,0	0,0	95,2	0,0
Nettogæld ultimo 2020	2.970,3	608,2	332,9	28,2
Pengestrømme	244,4	150,0	-126,7	-20,7
Ændringer i dagsværdi	-125,3	0,0	0,0	0,0
Andre ikke-likvide bevægelser	0,0	0,0	99,5	0,0
Nettogæld ultimo 2021	3.089,4	758,2	305,7	7,5

Note 28 - Transaktioner med minoriteter

Mio. kr.	2021	2020
Værdi af købt minoritetsinteresse	0,0	2,4
Købspris	0,0	-0,7
Forøgelse af moderselskabets egenkapital	0,0	1,6

M. Goldschmidt Holding A/S

(Moterselskabsregnskab)

Moderselskabets resultat- og totalindkomstopgørelse

Mio. kr.	Note	2021	2020
Nettoomsætning		4,2	3,5
Afkast af værdipapirer	3	49,8	16,4
Personaleomkostninger	4	-29,9	-25,2
Andre eksterne omkostninger		-14,4	-11,7
Af- og nedskrivninger		-0,8	-3,7
Resultat af primær drift		8,9	-20,8
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		365,3	88,6
Andre finansielle indtægter	5	19,8	16,2
Andre finansielle omkostninger	6	-13,9	-12,3
Resultat før skat		380,1	71,7
Skat af årets resultat	7	-2,8	1,9
Årets resultat		377,3	73,6
Anden totalindkomst:			
<i>Poster der kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen:</i>			
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder mv.		1,0	0,1
Totalindkomst		378,3	73,7

Moderselskabets balance

Mio. kr.	Note	2021	2020
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8,5	8,3
Materielle aktiver		8,5	8,3
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	2.971,3	2.707,1
Udsudte skatteaktiver	9	33,7	38,4
Finansielle anlægsaktiver		3.005,0	2.745,5
Langfristede aktiver i alt		3.013,5	2.753,8
Tilgodehavender		43,8	32,0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		306,4	265,4
Periodeafgrænsningsposter		0,3	0,7
Tilgodehavender		350,5	298,1
Værdipapirer	10	132,5	116,8
Likvide beholdninger		141,2	147,9
Kortfristede aktiver i alt		624,2	562,9
Aktiver		3.637,7	3.316,7
Mio. kr.	Note	2021	2020
Aktiekapital	11	50,0	50,0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.308,0	1.048,8
Overført resultat		1.779,9	1.705,9
Foreslået udbytte for regnskabsåret		30,0	15,0
Egenkapital i alt		3.167,9	2.819,6
Andre gældsforpligtelser		7,1	8,7
Andre hensatte forpligtelser		4,0	4,0
Langfristede forpligtelser i alt		11,1	12,7
Bankgæld	12	316,6	170,6
Leverandørgæld		2,0	2,1
Andre gældsforpligtelser		9,0	4,3
Gæld til tilknyttede virksomheder		120,6	301,8
Gæld til hovedaktionær		10,5	5,5
Kortfristede forpligtelser i alt		458,7	484,4
Forpligtelser i alt		469,8	497,1
Passiver		3.637,7	3.316,7

Moderselskabets egenkapitaloppgørelse

Mio. kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2020	50,0	1.035,4	1.673,9	15,0	2.774,3
Årets resultat	0,0	88,6	-30,0	15,0	73,6
Anden totalindkomst	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Udbytte fra dattervirksomheder	0,0	-77,0	77,0	0,0	0,0
Totalindkomst i alt	0,0	11,7	47,0	15,0	73,7
Egenkapitalposter i associerede selskaber	0,0	1,6	0,0	0,0	1,6
<i>Transaktioner med ejeren</i>					
Betalt ordinært udbytte	0,0	0,0	0,0	-15,0	-15,0
Betalt ekstraordinært udbytte	0,0	0,0	-15,0	0,0	-15,0
Transaktioner med ejeren i alt	0,0	0,0	-15,0	-15,0	-30,0
Egenkapital 31. december 2020	50,0	1.048,8	1.705,9	15,0	2.819,6
Årets resultat	0,0	365,3	-18,0	30,0	377,3
Anden totalindkomst	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0
Udbytte fra dattervirksomheder	0,0	-107,0	107,0	0,0	0,0
Totalindkomst i alt	0,0	259,3	89,0	30,0	378,3
<i>Transaktioner med ejere</i>					
Betalt ordinært udbytte	0,0	0,0	0,0	-15,0	-15,0
Betalt ekstraordinært udbytte	0,0	0,0	-15,0	0,0	-15,0
Transaktioner med ejere i alt	0,0	0,0	-15,0	-15,0	-30,0
Egenkapital 31. december 2021	50,0	1.308,0	1.779,9	30,0	3.167,9

Moderselskabets pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	Note	2021	2020
Resultat af primær drift		8,9	-20,8
<i>Korrektion for Ikke kontante poster:</i>			
Af- og nedskrivninger		0,8	3,7
Urealiseret gevinst, værdipapirer		-36,8	-12,4
Øvrige ikke kontante poster		0,0	-0,1
Ændring i nettoarbejdskapital	16	-2,0	-0,8
Pengestrømme fra primær drift		-29,1	-30,3
Modtagne renter		19,8	16,2
Betalte renter		-13,8	-12,3
Modtaget sambeskatningsbidrag		1,9	6,0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-21,2	-20,4
Indfrielse af finansielle aktiver		0,0	19,8
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, køb		-0,9	-1,0
Værdipapirer, køb		-29,0	-66,6
Værdipapirer, salg		50,1	23,2
Modtagne udbytter		107,0	77,0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		127,2	52,4
Bankgæld, optagelse/indfrielse		146,0	137,6
Koncernmellemværende, optagelse/indfrielse		-227,1	-151,0
Leasingforpligtelser, afdrag		0,0	-3,2
Udbetalt udbytte		-30,0	-30,0
Afdrag på gæld vedrørende øvrige gældsforpligtelser		-1,5	-1,5
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	17	-112,6	-48,2
Pengestrømme i alt		-6,7	-16,2
Likvider primo		147,9	164,1
Likvider ultimo		141,2	147,9

Noteoversigt

- Note 1 - Anvendt regnskabspraksis
- Note 2 - Skøn og usikkerheder
- Note 3 - Afkast af værdipapirer
- Note 4 - Personaleomkostninger
- Note 5 - Andre finansielle indtægter
- Note 6 - Andre finansielle omkostninger
- Note 7 - Skat af årets resultat
- Note 8 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
- Note 9 - Udskudt skatteaktiv
- Note 10 - Værdipapirer
- Note 11 - Aktiekapital
- Note 12 - Bankgæld
- Note 13 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser
- Note 14 - Finansielle risici
- Note 15 - Nærtstående parter og ejerforhold
- Note 16 - Ændring i nettoarbejdskapital
- Note 17 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

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

M. Goldschmidt Holding A/S har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag der gælder for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2021. De nye standarder og fortolkningsbidrag har ikke haft væsentlig betydning for indregning og måling for 2021.

Beskrivelse af anvendt praksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er den samme som for koncernregnskabet, jf. note 1 til koncernregnskabet, med tilføjelse af 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.

Note 2 - Skøn og usikkerheder

Moderselskabet indregner dattervirksomheder til dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, som blandt andet er opgjort på baggrund af væsentlige regnskabsmæssige skøn og forudsætninger vedrørende dagsværdi af investeringsejendomme, nedskrivningstest for goodwill, genindvinding af udskudte skatteaktiver, kapitalandele i associerede virksomheder, udskudt omsætning vedrørende kundeklub, indregning af omsætning vedrørende tilgodebeviser og leasing. Der henvises til omtalen heraf i koncernregnskabets note 2.

I tilknytning til ovenstående skøn og forudsætninger foretages der ved regnskabsaflæggelsen for moderselskabet blandt andet skøn i forbindelse med vurdering af nedskrivningsbehov af kapitalandele i dattervirksomhederne og genindvinding af modervirksomhedens egne skatteaktiver.

Note 3 - Afkast af værdipapirer

Mio. kr.	2021	2020
Afkast af værdipapirer til dagsværdi	47,3	13,2
Udbytter	2,1	3,1
Øvrige afkast	0,4	0,1
	49,8	16,4

Note 4 - Personalemkostninger

Mio. kr.	2021	2020
Gager og lønninger	27,3	23,4
Andre omkostninger til social sikring	0,1	0,1
Øvrige personalemkostninger	2,5	1,7
Personalemkostninger i alt	29,9	25,2
Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger	17	17
Aflønning af bestyrelse		
Honorar	9,0	7,0
Aflønning af direktion		
Gager	7,2	5,6

Note 5 - Andre finansielle indtægter

Mio. kr.	2021	2020
Valutakursreguleringer	0,8	0,0
Garantiprovisioner, tilknyttede virksomheder	8,0	7,9
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	10,2	7,8
Øvrige finansielle indtægter	0,8	0,5
	19,8	16,2

Note 6 - Andre finansielle omkostninger

Mio. kr.	2021	2020
Renteomkostninger, bankgæld	4,8	2,7
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	5,3	8,1
Renteomkostninger, øvrige	0,3	0,1
Renteomkostninger vedrørende forpligtelser målt til amortiseret kostpris	10,4	11,0
Valutakursreguleringer	0,0	0,4
Provisioner, gebyrer m.m.	3,5	0,8
Rentelement, leasing	0,0	0,1
	13,9	12,3

Note 7 - Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan forklares således baseret på skatteprocenten for M. Goldschmidt Holding A/S:

Mio. kr.	2021	2020
Resultat før skat	380,1	71,7
Indkomstskat heraf, 22% (2020: 22%)	83,6	15,8
<i>Regulering for:</i>		
Ikke-skattepligtige indkomster	-0,3	0,0
Ikke-fracragsberettigede omkostninger	0,5	0,8
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder m.m.	-80,3	-19,5
Reguleringer til tidligere år	-0,7	1,1
Skat af årets resultat	2,8	-1,9
<i>Årets skat sammensætter sig af:</i>		
Ændring i udskudt skat	3,5	-3,0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-0,7	1,1
Skat af årets resultat	2,8	-1,9

Note 8 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Mio. kr.	2021	2020
Kostpris primo	1.649,7	1.636,5
Tilgang	0,0	13,2
Kostpris ultimo	1.649,7	1.649,7
Værdireguleringer primo	1.048,8	1.035,4
Andel af årets resultat efter skat	365,3	88,6
Udbytte	-107,0	-77,0
Anden totalindkomst i dattervirksomheder mv.	1,0	0,1
Egenkapitalposter i dattervirksomheder	0,0	1,6
Værdireguleringer ultimo	1.308,1	1.048,8
Kapitalandele med negativ værdi, nedskrevet over tilgodehavender	13,5	8,7
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	2.971,3	2.707,1

Kapitalandele i datterselskaber omfatter:

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

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

Slotshotellet ApS, Grønningen 25, København, 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 70.

M. Goldschmidt Holding A/S har den 30. december 2021 ydet et koncerninternt tilskud til datterselskabet M.

Goldschmidt Ejendomme A/S bestående af kapitalandelene i datterselskabet MGE Frederiksbro II Holding A/S (tidl.

MGE Bolig Hillerød Holding A/S).

Note 9 - Udskudt skatteaktiv

Mio. kr.	2021	2020
Udskudt skatteaktiv primo	38,4	42,5
Årets udskudte skat indregnet i resultatopgørelsen	-3,5	3,0
Udnyttet i sambeskatningen	-1,2	-7,1
Udskudt skatteaktiv ultimo	33,7	38,4
<i>Udskudt skat vedrører:</i>		
Materielle aktiver	0,4	0,5
Værdipapirer	18,6	20,5
Fremførbare underskud	13,8	16,6
Hensatte forpligtelser	0,9	0,9
	33,7	38,4

Note 10 - Værdipapirer

Mio. kr.	2021	2020
Børsnoterede aktier	21,8	50,2
Unoterede investeringsforeninger	110,7	66,6
	132,5	116,8

Note 11 - Aktiekapital**Selskabskapital**

Aktiekapitalen består af 50.000 aktier á 1.000 kr. (fuldt indbetalt). Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne. Der har i 2020 og 2021 ikke været bevægelser i aktiekapitalen.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter lovpligtig reserve vedrørende opskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder. Reserven opløses i det omfang de opskrevne kapitalandele realiseres eller tilbageføres.

Udbytte

Det i regnskabsåret 2021 udbetalte ordinære udbytte vedrørende regnskabsåret 2020 udgør 15 mio. kr. Der er i regnskabsåret herudover udbetalt et ekstraordinært udbytte på 15 mio. kr.

Der er i årsregnskabet for 2021 foreslået udbytte på 30 mio. kr.

Kapitalstyring

Kapitalstyring foretages for koncernen som helhed, hvorfor der ikke er opsat individuelle mål eller politikker for moderselskabet. Der henvises til note 18 i koncernregnskabet.

Note 12 - Bankgæld

Lånetype	Udløb	Valuta	Rente- bindings- periode	Rente p.a.	Regnskabs- mæssig værdi* Mio. kr.
2021					
Variabelt forrentet	2022	DKK	<1 mdr.	1,25-1,7%	269,2
Variabelt forrentet	2022	EUR	3 mdr.	1,8%	47,4
					316,6
2020					
Variabelt forrentet	2021	DKK	<1 mdr.	1,25-1,7%	123,0
Variabelt forrentet	2021	EUR	3 mdr.	1,8%	47,6
					170,6

*Regnskabsmæssig værdi svarer i al væsentlighed til dagsværdi.

Note 13 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser**Eventualforpligtelser og -aktiver**

Selskabet indgår i momsmæssig fællesregistrering med koncernforbundne selskaber, og hæfter derfor solidarisk for moms med de øvrige selskaber i fællesregistreringen. M. Goldschmidt Holding A/S er administrationselskab i forhold til fællesregistreringen.

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 afgivet sædvanlige understøttelseserklæringer overfor visse datterselskaber.

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabernes gæld til pengeinstitutter og garantistillelser. Kautionerne omfatter engagementer på 690 mio. kr. (2020: 760 mio. kr.).

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernens realkreditgæld på 3.156 mio. kr. (2020: 2.912 mio. kr.).

Moderselskabet har for eget engagement med et pengeinstitut stillet værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på 92,5 mio. kr. (2020: 61,1 mio. kr.) til sikkerhed.

Moderselskabet indestår som selvskyldnerkautionist for et datterselskabs forpligtelser i henhold til entreprisekontrakter vedrørende projektbyggeri på investeringsejendomme under opførelse. Den samlede kontraktsum i henhold omfattede entreprisekontrakter udgør ca. 500 mio. kr. (2020: 1.300 mio. kr.)

Note 14 - Finansielle risici**Kategorier af finansielle instrumenter**

Mio. kr.	2021	2020
Værdipapirer	132,5	116,8
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	132,5	116,8
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	319,9	274,1
Tilgodehavender	43,8	32,0
Likvider	141,2	147,9
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	504,9	454,0
Gæld til tilknyttede virksomheder	120,6	301,8
Bankgæld	316,6	170,6
Gæld til selskabsdeltager	10,5	5,5
Leverandørgæld	2,0	2,1
Andre gældsforpligtelser	16,1	13,0
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	465,8	493,1

Risikostyringspolitik generelt

M. Goldschmidt Holding A/S er som følge af sine aktiviteter eksponeret overfor markedsrisici i form af valuta-, rente-, likviditetsrisici og kreditrisici. Koncernen styrer de finansielle risici centralt. Koncernen foretager ikke aktiv spekulation i finansielle risici.

Likviditetsrisici

Det er selskabets målsætning at have et højt likviditetsberedskab for at imødegå likviditetsrisici. 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.

Mio. kr.	Regnskabs-				
	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt mæssig værdi	
2021					
Bankgæld	322,9	0,0	0,0	322,9	316,6
Gæld til tilknyttede virksomheder	124,2	0,0	0,0	124,2	120,6
Andre gældsforpligtelser	10,9	6,0	1,2	18,1	18,1
Gæld til hovedaktionær	10,8	0,0	0,0	10,8	10,5
	468,8	6,0	1,2	476,0	465,8
2020					
Bankgæld	176,0	0,0	0,0	176,0	170,6
Gæld til tilknyttede virksomheder	309,3	0,0	0,0	309,3	301,8
Andre gældsforpligtelser	6,6	6,0	2,7	15,3	15,2
Gæld til hovedaktionær	5,6	0,0	0,0	5,6	5,5
	497,5	6,0	2,7	506,2	493,1

Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede kontraherede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold. Vedrørende kautioner stillet for dattervirksomheder henvises til note 13.

Note 14 - Finansielle risici (fortsat)

Valutarisici

Selskabet har ingen væsentlige valutarisici.

Renterisiko

Selskabet har som følge af sine indlån og udlån 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 negativ indvirkning på resultat før skat med 1,6 mio. kr. (2020: 0,9 mio. kr.). Resultat efter skat og egenkapitalen vil påvirkes negativt med på 1,2 mio. kr. (2020: 0,7 mio. kr.) Et rentefald på 0,5 %-point over hele rentekurven, forventes approksimativt at have en tilsvarende effekt med modsat fortegn.

Kreditrisici

Moderselskabets kreditrisici er primært relateret til koncernmellemværender og kautioner til koncernselskaber, indeståender i pengeinstitutter og andre tilgodehavender.

For andre tilgodehavender, koncernmellemværender og kautioner til koncernselskaber foretages individuelle vurderinger af forventede tab. Vurderingerne foretages i overensstemmelse med den generelle tabsmodel. I vurderingen inddrages konkrete vurderinger af den samlede tabsrisiko sammenholdt med generelle historiske erfaringer med risiko for manglende betalingsevne hos en modpart. Pr. 31. december 2021 har selskabet ikke foretaget hensættelser til forventede tab på andre tilgodehavender, koncernmellemværender og kautioner til koncernselskaber.

Bankindeståender indskydes kun i systemvigtige pengeinstitutter.

Der er ikke modtaget sikkerhedsstillelse for moderselskabets tilgodehavender mv. og de regnskabsmæssige værdier udtrykker derfor den samlede maksimale kreditrisiko.

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter indregnet til dagsværdi

Dagsværdien af finansielle instrumenter, der ikke måles til dagsværdi eller regnskabsmæssig indre værdi, svarer i alt væsentlighed til regnskabsmæssig værdi.

Mio. kr.	Niveau 1 - Noterede priser	Niveau 2 - Observer- bare input	Niveau 3 - Ikke observer- bare input	I alt
Værdipapirer	21,8	0,0	110,7	132,5
I alt 2021	21,8	0,0	110,7	132,5
Værdipapirer	50,2	0,0	66,6	116,8
I alt 2020	50,2	0,0	66,6	116,8

Selskabet har børsnoterede værdipapirer som måles til dagsværdi i balancen. Værdiansættelsen er baseret på børskursen på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten, hvorfor værdipapirerne klassificeres som niveau 1 i dagsværdihierarkiet.

Værdipapirer i niveau 3 omfatter investeringer gennem unoterede investeringsforeninger og kapitalselskaber, der løbende indregnes efter de af kapitalforvalterne rapporterede indre værdier, der opgøres baseret på nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i forudsætningerne vil alene have en uvæsentlig påvirkning på årets resultat. Dagsværdien af niveau 3 investeringer udgjorde i starten af regnskabsåret 66,6 mio. kr. (2020: 44,0 mio. kr.). Tilgang i regnskabsåret udgør 15,7 mio. kr. (2020: 19,1 mio. kr.). Gevinst indregnet i resultatopgørelsen under afkast af værdipapirer udgør 28,4 mio. kr. (2020: 3,5 mio. kr.). Værdi ultimo udgør 110,7 mio. kr. (2020: 66,6 mio. kr.).

Note 15 - Nærtstående parter og ejerforhold**Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

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

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

Øvrige nærtstående parter anses som værende selskaber i M. Goldschmidt Holding A/S koncernen, herunder associerede virksomheder, samt direktion og bestyrelse i M. Goldschmidt Holding A/S.

Transaktioner med nærtstående:

Mio. kr.	2021	2020
Transaktioner med dattervirksomheder		
Koncernmellemværender, ultimo, tilgodehavender	319,9	274,1
Koncernmellemværender, ultimo, forpligtelser	120,6	301,8
Koncernmellemværender, renteindtægter	10,2	7,8
Koncernmellemværender, renteomkostninger	5,3	8,1
Administrationshonorar (indtægt)	3,8	3,3
Garantiprovisioner (indtægt)	8,0	7,9
Udbytte fra dattervirksomheder	107,0	77,0
Husleje (omkostning)	4,5	4,4
Nøglepersoner		
Gæld til Mikael Goldschmidt, ultimo	10,5	5,5
Renteomkostninger vedrørende gæld til Mikael Goldschmidt	0,3	0,1
Andre nærtstående parter		
Udlån til virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	25,1	24,0
Renteindtægter vedrørende udlån til virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	0,7	0,6
Udlån fra virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	7,5	9,0

Information om vederlag til ledelsen er oplyst i note 4. Selskabet har afgivet garantier og stillet sikkerhed for koncernselskaber jf. note 13.

Note 16 - Ændring i nettoarbejdskapital

Mio. kr.	2021	2020
Ændringer i tilgodehavender	-11,8	0,1
Ændringer i periodeafgrænsningsposter	0,3	-0,1
Ændringer i leverandørgæld	-0,1	0,7
Ændringer i anden gæld	4,6	1,9
Øvrige ændringer	5,0	-3,3
	-2,0	-0,8

Note 17 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:

Mio. kr.	Gæld til			Øvrige gældsforpligtelser
	Leasinggæld	tilknyttede virksomheder	Bankgæld	
Nettogæld primo 2020	5,5	169,9	33,0	10,5
Pengestrømme	-3,3	-151,0	137,6	-1,5
Andre ikke-likvide bevægelser	-2,2	17,5	0,0	0,0
Nettogæld ultimo 2020	0,0	36,4	170,6	9,0
Pengestrømme	0,0	-227,1	146,0	-1,5
Andre ikke-likvide bevægelser	0,0	4,9	0,0	0,0
Nettogæld ultimo 2021	0,0	-185,8	316,6	7,5

Virksomhedsoversigt

M. Goldschmidt Holding koncernen består pr. 31. december 2021 af M. Goldschmidt Holding A/S samt følgende datterselskaber og associerede virksomheder.

Datterselskaber:

- 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 Frederiksbro ApS, Grønningen 25, København, 100 %
 - MGE 13 ApS, Grønningen 25, København, 100 %
 - MGE Frederiksbro II Holding A/S, Grønningen 25, København, 100 %
 - MGE Frederiksbro II P/S, Grønningen 25, København, 100 %
 - Komplementarselskabet Frederiksbro II ApS, Grønningen 25, København, 100 %
 - MGE Trekronergården ApS, Grønningen 25, København, 100 %
 - Kokkedal Slot ApS, Grønningen 25, København, 100 %
 - MGE Marienbergvej 108, Vordingborg ApS, Grønningen 25, København, 100 %
 - MGE 14 ApS, Grønningen 25, København, 100 %
 - MGE 16 ApS, Grønningen 25, København, 100 %
 - Atlas Security ApS, Grønningen 25, København, 100 %
 - MGE Hornbæk ApS, Grønningen 25, København, 100 %
 - 19 PS Holding Ltd, London, England, 100 %
 - 9H Eaton Square Limited, London, England 100 %
- Slotshotellet ApS, Grønningen 25, København, 100 %
- M. Goldschmidt Capital A/S, Grønningen 25, København, 100 %
 - Imerco Holding A/S, Smedeholm 16, Herlev, 97,60 %
 - Imerco A/S, Smedeholm 16, Herlev, 100 %
 - Inspiration A/S, Smedeholm 16, Herlev, 100 %
 - Erik Bagger A/S, Smedeholm 16, Herlev, 80 %
- MGE France SARL, Nice, Frankrig, 100 %
- MG Yacht Construction and Broker ApS, Grønningen 25, København, 100 %

Associerede virksomheder:

- Aquaporin A/S, Lyngby, Danmark, 31,05 %
- Danish Aerospace Company A/S, Odense, Danmark, 34,32 %