

ÅRSRAPPORT
2019
M. Goldschmidt Holding A/S



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

INDHOLDSFORTEGNELSE

04	Selskabsoplysninger
05	Hoved- og nøgletal
06	Ledelsespåtegning
08	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
10	Ledelsesberetning
18	Koncernens resultatopgørelse
19	Koncernens totalindkomstopgørelse
20	Koncernens balance
22	Koncernens egenkapitalopgørelse
23	Koncernens pengestrømsopgørelse
24	Noteoversigt
25	Noter
79	Moderselskabsregnskab
80	Moderselskabets resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse
81	Moderselskabets balance
83	Moderselskabets egenkapitalopgørelse
84	Moderselskabets pengestrømsopgørelse
85	Noteoversigt
86	Noter
103	Virksomhedsoversigt



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab

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

Cvr-nr. 20 65 16 01
Hjemstedskommune København

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

Bestyrelsen

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

Direktion

Mikael Goldschmidt
Søren Bjørn Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers,
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling,
25. maj 2020

Dirigent

Claus Vange Mynster

HOVED- OG NØGLETAL

	2019	2018	2017	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
5 års hovedtal					
Omsætning	1.409.597	1.456.284	1.355.954	1.178.931	1.147.263
Lejeindtægter	127.550	121.085	167.655	168.159	133.929
Afkast af værdipapirer	7.835	-10.295	-1.184	-2.613	40.006
EBITDA	384.490	418.053	342.359	291.716	185.708
Resultat af primær drift	190.364	229.247	306.499	259.226	157.454
Finansielle poster	-83.971	-85.078	-87.421	-76.340	-69.628
Resultat før skat	68.615	100.082	152.050	87.470	463.157
Årets resultat	56.741	61.015	103.717	59.700	443.718
Investeringsaktiver	4.216.471	3.822.947	3.329.984	4.222.276	3.851.203
Aktiver i alt	7.664.985	7.063.725	5.936.235	6.438.517	5.806.878
Egenkapital	2.793.085	2.765.302	2.750.348	2.786.321	2.754.939
Gældsforpligtelser	4.871.900	4.298.423	3.185.887	3.652.196	3.051.939
Tilgang, materielle anlægsaktiver	557.129	375.524	105.711	629.374	374.672
5 års nøgletal					
EBITDA-margin	25%	27%	22%	22%	14%
Driftsresultat i forhold til gns. egenkapital (%)	6,8	8,3	11,1	9,4	6,2
Egenkapitalens forrentning (%)	2,0	2,2	3,7	2,2	17,5
Soliditetsgrad (%)	36,4	39,1	46,3	43,3	47,4
Afkastgrad af investeringsaktiver (%)	4,7	6,4	8,1	6,4	4,4
Rentedækningsgrad	1,8	2,1	2,7	2,1	7,0

Definitioner på de beregnede nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis. Koncernen har med virkning fra 1. januar 2018 implementeret regnskabsstandarderne IFRS 9, IFRS 15 og IFRS 16. Implementeringen er i henhold til overgangsbestemmelser foretaget uden tilpasning af sammenligningstal. Som konsekvens heraf er sammenligningstal i hoved- og nøgletaloversigten tilsvarende ikke tilpasset vedrørende 2015-2017.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2019 for M. Goldschmidt Holding A/S.

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

Efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

København, 25. maj 2020

Direktion

Mikael Goldschmidt
Ejer, stifter og administrerende direktør

Søren Bjørn Hansen
Viceadministrerende direktør

Bestyrelsen

Niels Heering
Bestyrelsesformand

Jens Peter Toft
Næstformand

Daniel Goldschmidt
Bestyrelsesmedlem

Peter Winther
Bestyrelsesmedlem

BESTYRELSEN



Niels Heering
Bestyrelsesformand



Jens Peter Toft
Næstformand



Daniel Goldschmidt
Bestyrelsesmedlem



Peter Winther
Bestyrelsesmedlem

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til aktionæren i M. Goldschmidt Holding A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 koncernen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

fejlinformation, når sådan findes. 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, 25. maj 2020
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Cvr. 33771231

Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor
mne9777

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
mne26718

LEDELSESBERETNING

M. Goldschmidt Holdings kerneforretning er investering i fast ejendom i og omkring København. Herudover ejer koncernen Skandinaviens største isenkrammerkæde, Imerco, og en række andre aktiviteter.

Hovedtal for M. Goldschmidt Holding A/S koncernens regnskabsår 2019

- EBITDA udgør 384 mio. kr., hvilket udgør en stigning på 41 mio. kr. i forhold til 2018 eksklusive dagsværdireguleringer af ejendomme.
 - Nettoomsætningen andrager 1.410 mio. kr. svarende til et fald i 2019 på 47 mio. kr., primært som følge af nedlukning af urentable butikker i Imerco.
 - Lejeindtægterne i ejendomskoncernen udviklede sig positivt og steg til 128 mio. kr.
- Årets resultat udgør 57 mio. kr. og er negativt påvirket med 53 mio. kr. fra dagsværdireguleringer af realkreditgæld som følge af rentefaldet i 2019. Koncernen har fortsat ingen swapkontrakter.
 - Balancen andrager 7,7 mia. kr. og egenkapitalen udgør 2,8 mia. kr. svarende til en solvens på 36%.

Forventninger til 2020

I 2020 forventer koncernen, at EBITDA før dagsværdireguleringer af investeringsejendomme vil blive forbedret i forhold til 2019, primært som følge af forbedret indtjening i Imerco. COVID-19 udbruddet jf. afsnittet ”Begivenheder efter balancedagen” nedenfor, betyder dog, at forventninger til 2020 er forbundet med højere usikkerhed end normalt.



Mikael Goldschmidt
Ejer, stifter og administrerende direktør



Søren Bjørn Hansen
Viceadministrerende direktør



KONCERNENS AKTIVITETER

M. Goldschmidt Holdings kerneaktivitet omfatter besiddelse af ejendomme i regi af M. Goldschmidt Ejendomme og udvikling og opførelse af Frederiksbro boligprojektet i Hillerød. Herudover ejer koncernen Skandinaviens største isenkræmmerkæde, Imerco, og en række andre aktiviteter.

Koncernens væsentligste aktiviteter er beskrevet nedenfor.

M. Goldschmidt Ejendomme

M. Goldschmidt Ejendomme investerer i velbeliggende bolig- og erhvervsjendomme i og omkring København. Den centrale del af investeringerne er koncentreret i København i området omkring Grønningen, benævnt ”Den Gyldne Trekant”, Strandvejen i Hellerup samt det store boligbyggeri Klosterparken i Ringsted.

Koncernen ønsker at udbygge sin ejendomsportefølje med fokus på værdiforøgelse, idet koncernen besidder den driftstekniske, udlejningsmæssige og bygningstekniske ekspertise til at optimere ejendommenes drift og værdi over tid.

Koncernen tilstræber til stadighed at tilbyde sine kunder et meget højt serviceniveau udført af egne medarbejdere. Historisk har denne strategi gjort koncernen i stand til at tiltrække og fastholde attraktive lejere og opretholde langsigtede og tætte relationer til disse.

Frederiksbro

Frederiksbro projektet omfatter et stort jordstykke på 94.000 m² centralt i Hillerød med en byggeret på 120.000 Em². Her skaber koncernen en ny bydel med bedste beliggenhed i Hillerød, og med et for Nordsjælland helt unikt nærmiljø og rekreativt

område. Frederiksbro opføres etapevis og vil, når det er færdigt, have ca. 1.300 boliger. Det er koncernens strategi at opføre Frederiksbro til egen balance med henblik på udlejning.

Imerco

Imerco er Skandinaviens største butikskæde inden for køkkenudstyr, borddækning, gaver og boligtilbehør. Imerco er markedsleder med både fysiske butikker og en digital platform i markant vækst. Det er koncernens vurdering, at nøglen til at vinde fremtidens detailhandel ligger i at finde den rigtige balance og samspil mellem fysiske butikker og den digitale platform.

Investeringer i associerede virksomheder - Aquaporin A/S og Danish Aerospace Company A/S
Aquaporin er global markedsleder inden for udvikling, produktion og markedsføring af biometriske membraner til rensning af vand.

Den børsnoterede rumteknologivirksomhed Danish Aerospace Company udvikler innovative løsninger til brug for udforskning af rummet heriblandt design, udvikling og produktion af medicinsk måle- og motionsudstyr, samt support i forbindelse med bemandede rumflyvninger og ophold til Den Internationale Rumstation ISS.

En fuld oversigt over alle koncernens dattervirksomheder fremgår af virksomhedsoversigten på side 103.



UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Resultatopgørelsen

M. Goldschmidt Holdings omsætning udgør 1,4 mia. kr. i 2019 og består hovedsageligt af omsætning fra Imerco, hvor omsætningen i 2019 faldt med 39 mio. kr. i forhold til 2018, som følge af nedlukning af urentable butikker. Efter en tilbagegang i 1. kvartal 2019, realiserede Imerco vækst i de fysiske butikker i perioden fra 2. til og med 4. kvartal 2019. Hertil kommer at Imerco's digitale omsætning, der er en drivkraft i væksten, voksede med mere end 30%. Imerco realiserede også en mindre fremgang i bruttoresultatet på trods af lavere omsætning, idet bruttomarginen blev forbedret med 2,4%-point i året.

Lejeindtægterne fra koncernens ejendomsaktiviteter udgør 127,6 mio. kr. i 2019, hvilket er en stigning på 6,5 mio. kr. i forhold til året før.

Faldende obligationsrenter i 2019 medførte en fortsat massiv interesse og efterspørgsel efter alternative investeringsmuligheder herunder fast ejendom bl.a. fra institutionelle investorer og investorer i ind- og udland. Den store efterspørgsel efter investeringsejendomme pressede handelspriserne på fast ejendom yderligere op, hvilket har resulteret i positive dagsværdireguleringer på investeringsejendomme på 217,1 mio. kr. i 2019 inklusive realiserede gevinster på 64,8 mio. kr. fra frasolgte ejendomme i forhold til opskrevne bogførte værdier.

Koncerns driftsresultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) udgør 384,5 mio. kr. i 2019 mod 418,1 mio. kr. i 2018. Reguleret for effekt af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme, steg det underliggende EBITDA med 40,6 mio. kr. i forhold til året før.

Årets resultat udgør 56,7 mio. kr. i 2019 og er i særlig grad påvirket med -52,6 mio. kr. som konsekvens

af rentefaldet i 2019 og de hermed negative, ikke-kontante, kursreguleringer på koncernens realkreditgæld. Kapitalandele i associerede virksomheder har påvirket koncernens resultat med -7,8 mio. kr. i 2019. Heri indgår en regnskabsmæssig gevinst på 31,9 mio. kr. i forbindelse med to kapitalforhøjelser i Aquaporin A/S, og endelig blev Danish Aerospace Company A/S optaget til handel på NASDAQ First North Growth Market i København den 27. maj 2019, hvorved M. Goldschmidt Holding A/S koncernen realiserede en regnskabsmæssig gevinst på 22,6 mio. kr.

Balancen

Koncernens balance andrager 7.665 mio. kr., hvilket er en stigning på 601 mio. kr. i forhold til balancen pr. 31. december 2018.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør pr. 31. december 2019 2.874 mio. kr. mod 2.916 mio. kr. pr. 31. december 2018. Koncernen investerer i velbeliggende bolig- og erhvervsjendomme i og omkring København. Den centrale del af ejendomskoncernens investeringer er koncentreret i København i området omkring Grønningen, som benævnes "Den Gyldne Trekant". I dette område udgør koncernens samlede ejendomsbesiddelser omkring 40.000 kvm.

Koncernen ejer tillige en større ejendomsportefølje på bedste beliggenhed på Strandvejen i Hellerup, hvor koncernens investeringer består af 8 ejendomme fordelt på 17.500 kvm., samt det store boligbyggeri Klosterparken i Ringsted. Endvidere ejer koncernen Frederiksbro projektet under opførelse jf. nedenfor.

Henset til den gunstige prisudvikling på ejendomsmarkedet gennemførte koncernen et frasalg af udvalgte ejendomme i december 2019 for i alt 337 mio. kr. med en gevinst på 65 mio. kr. i forhold til opskrevne bogførte værdier. Handlen omfattede ejendommene:

- H. C. Andersens Boulevard 9-11, 1553 Kbh. V
- Nørregade 4, 1165 København K
- Stoltenbergsgade 11, 1576 København V

Investeringsjendomme under opførelse består af Frederiksbro projektet i Hillerød. Dagsværdien af investeringsjendomme under opførelse udgør 917 mio. kr. mod 497 mio. kr. året før. Årets investeringer udgør 420 mio. kr. Entreprenørkontrakter vedrørende de første to etaper omfattende i alt 43.000 Em² blev indgået i 2018, og byggeriet blev påbegyndt i 2019. Indflytning i de første boliger i etape 1 forventes at finde sted i slutningen af 2020.

Koncernens beholdninger af likvider og værdipapirer udgør pr. 31. december 2019 371 mio. kr., og blev i januar 2020 forøget med 229 mio. kr. fra bl.a. provenu vedrørende frasolgte ejendomme, der indgår som et tilgodehavende i koncernens balance pr. 31. december 2019.

Koncernens egenkapital andrager 2.793 mio. kr. pr. 31. december 2019. Gæld til realkreditinstitutter andrager 2.496 mio. kr. og er forøget i 2019 med 627 mio. kr. Forøgelsen skyldes hovedsageligt hjemtagelse af nye lån til brug for Frederiksbro projektet. Koncernens bankgæld andrager pr. 31. december 2019 999 mio. kr. og er på uændret niveau i forhold til året før.

Pengestrømme

Pengestrømme fra koncernens driftsaktiviteter udgør 140,3 mio. kr. mod 58,8 mio. kr. året før, og er bl.a. positivt påvirket af forbedret underliggende EBITDA og lavere betaling af selskabsskat. Pengestrømme fra koncernens investeringsaktiviteter udgør i 2019 -480,4 mio. kr., hvilket i det væsentligste knytter sig til de påbegyndte byggerier vedrørende Frederiksbro projektet i Hillerød. De foretagne investeringer er bl.a. finansieret ved optagelse af realkreditgæld. Et større provenu fra salg af tre ejendomme på i alt 333 mio. kr. indestår på deponeringskonti pr. 31. december 2019 og får likviditetseffekt primo 2020.

USÆDVANLIGE FORHOLD OG RISICI

Koncernens udvikling vurderes kun i meget begrænset omfang påvirkelig af forhold, som er usædvanlige for brancherne, der opereres indenfor. Udbruddet af COVID-19 i 2020 er dog et eksempel på et usædvanligt forhold, som kan påvirke koncernen jf. afsnittet ”Begivenheder efter balancedagen” nedenfor.

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 afkastkrav for investeringer.

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

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

BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN

Koncernens forventninger til fremtiden kan på kort sigt blive påvirket negativt som følge af COVID-19 udbruddet og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i koncernregnskabet note 2. Det er dog endnu for tidligt at udtale sig om hvor store de negative konsekvenser bliver for koncernens forventninger.

Udbruddet af COVID-19 har haft følgende direkte konsekvenser på koncernens aktiviteter i 2020:

- Midlertidig nedlukning af centerbutikker i Imerco
- Midlertidig nedlukning af koncernens hotel-aktiviteter på Kokkedal Slot Copenhagen

Coronakrisen har desuden medført at koncernen fra lejere mødes med anmodninger om henstand på lejebetalinger mv., hvilket dog kun er sket i meget lille omfang, da koncernen ikke har nogen særlig eksponering vendt mod udlejning til detailhandel.

Den langsigtede effekt på koncernens aktiviteter afhænger bl.a. af de samlede samfundsmæssige økonomiske konsekvenser og den efterfølgende effekt på forbrugsmønstre, økonomiske aktivitet mv.

M. Goldschmidt Holding A/S koncernen står godt rustet til at modstå Coronakrisen og er klar til at tage udfordringerne op når krisen er overstået.

Markedet for boligejendomme har i 2019 og i foråret 2020 været udfordret af politiske drøftelser om ændringer i Boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det i 2020 indgåede politiske forlig vil stramme reglerne for modernisering af boligejendomme omfattet af denne bestemmelse. De eventuelle negative effekter af ændringerne forventes ikke i væsentligt omfang at påvirke M. Goldschmidt Holding A/S koncernen.

SAMFUNDSANSVAR

Denne lovpligtige redegørelse for samfundsansvar jf. ÅRL § 99a for M. Goldschmidt Holding A/S koncernen dækker regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2019 og knytter sig til årsrapporten 2019.

Koncernens aktiviteter er beskrevet ovenfor på side 12.

Redegørelse for samfundsansvar i henhold til årsregnskabslovens § 99a

Samfundsansvar har altid været en integreret del af koncernens værdier og virke. M. Goldschmidt Holdings værdier omfattende styrken, viljen og evnen gælder også, når det drejer sig om hensyn til miljø, klima, sociale forhold, menneskerettigheder, medarbejderforhold og anti-korruption.

Risikovurdering i relation til samfundsansvar

M. Goldschmidt Holding tilsikrer, at lovens krav på områderne miljø, klima, sociale forhold, menneskerettigheder, medarbejderforhold og anti-korruption til enhver tid følges for alle koncernens aktiviteter i ind- og udland. Koncernen foretager løbende en vurdering af risici i relation til samfundsansvar efter samme principper, som anvendes, når finansielle risici skal vurderes og kvantificeres. Koncernen vægter således medarbejdernes forhold højt, både egne og medarbejdere i selskaber, koncernen anvender som leverandører eller er associeret med, ligesom ansvar over for miljø og klima indgår i alle koncernens projekter. Endeligt medvirker koncernen ikke til korruption eller bestikkelse.

Politikker for samfundsansvar

M. Goldschmidt Holding har dog ikke i den løbende vurdering af risici identificeret væsentlige risici inden for samfundsansvar, og set i sammenhæng med den agile ledelses- og beslutningsproces har koncernens ledelse ikke vurderet, at der var behov for opstilling af formaliserede politikker for miljø, klima, sociale forhold, menneskerettigheder, medarbejderforhold eller anti-korruption. Skulle konkrete problemstillinger opstå i forhold til samfundsansvar, træffer ledelsen de relevante beslutninger i overensstemmelse med koncernens vision og værdier på ad hoc basis.

MÅLTAL OG POLITIK FOR DEN KØNSMÆSSIGE SAMMENSÆTNING AF KONCERNENS LEDELSE

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

Koncernen anser mangfoldighed som en styrke i sig selv, og koncernen vil ved rekruttering af medlemmer af bestyrelse, direktion og øvrige ledelsesniveauer samt ved rekruttering af medarbejdere i øvrigt først og fremmest prioritere faglige og personlige kompe-

tencer 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 koncernregulering 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 koncernregulering 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.

Måltallet for kvinder i koncernens bestyrelser har i 2019 udgjort 20% af bestyrelsesmedlemmerne.

Måltallet har ikke været opfyldt for M. Goldschmidt Holding A/S og M. Goldschmidt Ejendomme A/S, da der endnu ikke er fundet nye kandidater til de nuværende bestyrelser.

I Imerco Holding A/S og Imerco A/S har andelen af kvinder i bestyrelserne i 2019 udgjort 43% og har dermed været i overensstemmelse med koncernens måltal. I 2020 er 2 bestyrelsesmedlemmer imidlertid fratrådt bestyrelserne i Imerco Holding A/S og Imerco A/S, hvorefter der er opstået en underrepræsentation. Der er igangsat en rekrutteringsproces med henblik på at finde nye egnede kandidater til de pågældende bestyrelser.

Koncernledelsen har i 2020 revurderet koncernens måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelserne. Måltallet udgør herefter 40% som forventes opfyldt inden udgangen af 2023.

Politik for at øge andelen af kvinder på koncernens øvrige ledelsesniveauer

Koncernen arbejder kontinuerligt med at styrke ledelseskompetencerne på øvrige ledelsesniveauer. Det sker dels i forbindelse med rekruttering af

medarbejdere og dels ved udvikling af eksisterende medarbejdere.

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

Koncernen fokuserer primært på kompetencer og potentiale i det enkelte individ. Det er dog koncernens målsætning at sikre forskellighed i bl.a. erfarings- og uddannelsesmæssig baggrund og i køn på de respektive ledelsesniveauer. Kvinder er aktuelt underrepræsenteret på koncernens øvrige ledelsesniveauer.

I regnskabsåret har koncernen fortsat arbejdet med udvikling af ledende medarbejdere med et positivt resultat, herunder i forhold til udviklingen af kvindelige ledende medarbejdere. Arbejdet forventes fortsat fremadrettet med positivt resultat herunder således, at også andelen af kvinder i koncernens øvrige ledelsesniveauer øges.

Koncernens resultatopgørelse

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Nettoomsætning	4	1.409.597	1.456.284
Lejeindtægter		127.550	121.085
Vareforbrug		-763.896	-794.008
Driftsomkostninger vedr. ejendomsdrift		-36.576	-32.974
Bruttoresultat		736.675	750.387
Afkast af værdipapirer	5	7.835	-10.295
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6	217.094	291.264
Personaleomkostninger	7	-371.790	-379.318
Andre eksterne omkostninger	8	-203.561	-209.892
Driftsresultat før af-, nedskrivninger og særlige poster (EBITDA før særlige poster)		386.253	442.146
Særlige poster	9	-1.763	-24.093
Driftsresultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		384.490	418.053
Af- og nedskrivninger	10	-194.126	-188.806
Resultat af primær drift		190.364	229.247
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	23	-7.807	-42.686
Gevinst ved delvis afståelse af dattervirksomhed	47	22.631	0
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	11	-52.602	-1.401
Andre finansielle indtægter	12	3.442	8.684
Andre finansielle omkostninger	13	-87.413	-93.762
Resultat før skat		68.615	100.082
Skat af årets resultat	14	-11.874	-39.067
Koncernens resultat		56.741	61.015
Fordeles således:			
Aktionærer i M. Goldschmidt Holding A/S		57.845	63.375
Minoritetsaktionærer		-1.104	-2.360
		56.741	61.015

Koncernens totalindkomstopgørelse

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Årets resultat		56.741	61.015
<i>Anden totalindkomst:</i>			
<i>Poster der kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen:</i>			
Sikring af pengestrømme:			
Værdiregulering af sikringskontrakter		162	387
Reklassificeret til finansielle poster	13	265	1.478
Skat af anden totalindkomst	14	-94	-410
Anden totalindkomst efter skat		333	1.455
Totalindkomst		57.074	62.470
Fordeles således:			
Aktionærer i M. Goldschmidt Holding A/S		58.169	64.807
Minoritetsaktionærer		-1.095	-2.337
		57.074	62.470

Koncernens balance

	Note	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
Goodwill	15	1.311.816	1.335.781
Andre immaterielle aktiver	16	34.824	47.322
Immaterielle aktiver		1.346.640	1.383.103
Domicilejendomme	17	135.313	138.495
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18	65.364	66.884
Indretning af lejede lokaler	19	28.773	39.623
Leasingaktiver	20	343.968	435.815
Materielle aktiver		573.418	680.817
Investeringsjendomme under opførelse	21	916.531	496.535
Investeringsjendomme	22	2.874.323	2.915.954
Investeringsjendomme i alt		3.790.854	3.412.489
Kapitalandele i associerede virksomheder	23	364.611	327.757
Tilgodehavender	24	0	17.269
Deposita		28.403	31.608
Andre langfristede aktiver		393.014	376.634
Langfristede aktiver i alt		6.103.926	5.853.043
Varebeholdninger	25	369.614	395.123
Tilgodehavender	24	813.578	176.641
Kontraktaktiver	26	0	7.835
Periodeafgrænsningsposter		6.977	19.526
Tilgodehavender		820.555	204.002
Værdipapirer	27	61.006	82.701
Likvide beholdninger	28	309.884	528.856
Kortfristede aktiver i alt		1.561.059	1.210.682
Aktiver		7.664.985	7.063.725

Koncernens balance

	Note	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
Aktiekapital	29	50.000	50.000
Overført resultat		2.709.285	2.665.310
Andre reserver		0	33
Foreslået udbytte for regnskabsåret		15.000	30.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer		2.774.285	2.745.343
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		18.800	19.959
Egenkapital i alt		2.793.085	2.765.302
Udskudt skatteforpligtelser	30	71.934	64.001
Prioritetsgæld	31	2.356.592	1.857.333
Bankgæld	32	373.715	465.938
Leasingforpligtelser	20	225.553	310.086
Lejedesposita og forudbetalt leje		40.838	42.310
Hensatte forpligtelser	33	11.437	12.351
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	34	192.711	226.068
Langfristede forpligtelser i alt		3.272.780	2.978.087
Prioritetsgæld	31	139.036	11.626
Bankgæld	32	625.643	541.312
Leasingforpligtelser	20	141.747	143.900
Lejedesposita og forudbetalt leje		3.000	3.000
Hensatte forpligtelser	33	8.343	4.343
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	34	629.742	567.972
Gæld til hovedaktionær		8.798	4.443
Kontraktforpligtelser	26	42.811	43.740
Kortfristede forpligtelser i alt		1.599.120	1.320.336
Forpligtelser i alt		4.871.900	4.298.423
Passiver		7.664.985	7.063.725

Koncernens egenkapitalopgørelse

	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Reserve for sikrings- transakti- oner	M. Gold- schmidt Holding i alt	Minoritets- interesser	Egen- kapital i alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
I alt pr. 31.12.2017	50.000	2.647.853	30.000	-1.399	2.726.454	23.894	2.750.348
Effekt overgang IFRS 15	0	-13.273	0	0	-13.273	-365	-13.638
I alt pr. 31.12.2017, korrigeret	50.000	2.634.580	30.000	-1.399	2.713.181	23.529	2.736.710
Årets resultat	0	33.375	30.000	0	63.375	-2.360	61.015
<i>Anden totalindkomst</i>							
<i>Sikring af pengestrømme:</i>							
Værdiregulering af sikringskontrakter	0	0	0	376	376	11	387
Overført til finansielle poster	0	0	0	1.460	1.460	18	1.478
Skat af anden totalindkomst	0	0	0	-404	-404	-6	-410
Anden totalindkomst	0	0	0	1.432	1.432	23	1.455
Totalindkomst i alt	0	33.375	30.000	1.432	64.807	-2.337	62.470
<i>Transaktioner med ejere</i>							
Udloddet udbytte	0	0	-30.000	0	-30.000	0	-30.000
Egenkapitalposter i associeret selskab	0	-2.418	0	0	-2.418	0	-2.418
Erhvervelse fra minoritet	0	-227	0	0	-227	-1.233	-1.460
Transaktioner med ejere	0	-2.645	-30.000	0	-32.645	-1.233	-33.878
I alt pr. 31.12.2018	50.000	2.665.310	30.000	33	2.745.343	19.959	2.765.302
Årets resultat	0	42.845	15.000	0	57.845	-1.104	56.741
<i>Anden totalindkomst</i>							
<i>Sikring af pengestrømme:</i>							
Værdiregulering af sikringskontrakter	0	0	0	158	158	4	162
Overført til finansielle poster	0	0	0	258	258	7	265
Skat af anden totalindkomst	0	0	0	-92	-92	-2	-94
Anden totalindkomst	0	0	0	324	324	9	333
Totalindkomst i alt	0	42.845	15.000	324	58.169	-1.095	57.074
<i>Transaktioner med ejere</i>							
Udloddet udbytte	0	0	-30.000	0	-30.000	0	-30.000
Egenkapitalposter i associeret selskab	0	626	0	0	626	0	626
Øvrige reguleringer	0	504	0	-357	147	-64	83
Transaktioner med ejere	0	1.130	-30.000	-357	-29.227	-64	-29.291
I alt pr. 31.12.2019	50.000	2.709.285	15.000	0	2.774.285	18.800	2.793.085

Koncernens pengestrømsopgørelse

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Resultat af primær drift		190.364	229.247
Ikke kontante poster (netto)	38	-24.031	-90.586
Ændring i nettoarbejds kapital	39	58.135	41.809
Pengestrømme vedrørende primær drift		224.468	180.470
Modtagne renter		3.442	8.684
Betalte renter, leasingforpligtelser		-11.168	-14.247
Betalte renter		-76.245	-79.824
Betalt/modtaget selskabsskat		-155	-36.250
Pengestrømme fra driftsaktivitet		140.342	58.833
Handel med værdipapirer	40	22.210	65.044
Langfristede aktiver, køb	41	-522.786	-369.979
Langfristede aktiver, salg	42	9.392	188
Afdrag på gæld vedr. køb af datterselskaber tidligere år		-20.711	-20.032
Pengestrøm opnået ved ophør af kontrol over dattervirksomhed	47	31.482	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-480.413	-324.779
Forskydning i sikringskonti		-254.894	-47.737
Prioritetsgæld, afdrag		-10.347	-7.942
Prioritetsgæld, optagelse/indfrielse	43	584.414	273.487
Bankgæld, optagelse/indfrielse	44	-7.892	401.180
Leasingforpligtelser, afdrag		-139.465	-124.342
Udloddet udbytte		-30.000	-30.000
Minoriteter, køb/salg	46	-20.717	-20.999
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		121.099	443.647
Ændring i likvider		-218.972	177.701
Likvider primo		528.856	351.155
Likvider ultimo	28	309.884	528.856

Noteoversigt

- Note 1. Anvendt regnskabspraksis
- Note 2. Efterfølgende begivenheder
- Note 3. Skøn og usikkerheder
- Note 4. Nettoomsætning
- Note 5. Afkast af værdipapirer
- Note 6. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
- Note 7. Personaleomkostninger
- Note 8. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
- Note 9. Særlige poster
- Note 10. Af- og nedskrivninger
- Note 11. Dagsværdiregulering af prioritetsgæld
- Note 12. Andre finansielle indtægter
- Note 13. Andre finansielle omkostninger
- Note 14. Skat af årets resultat
- Note 15. Goodwill
- Note 16. Andre immaterielle aktiver
- Note 17. Domicilejendomme
- Note 18. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
- Note 19. Indretning af lejede lokaler
- Note 20. Leasing
- Note 21. Investeringsejendomme under opførelse
- Note 22. Investeringsejendomme
- Note 23. Kapitalandele i associerede virksomheder
- Note 24. Tilgodehavender
- Note 25. Varebeholdninger
- Note 26. Kontraktaktiver og -forpligtelser
- Note 27. Værdipapirer
- Note 28. Likvide beholdninger
- Note 29. Aktiekapital
- Note 30. Udskudte skatteforpligtelser
- Note 31. Prioritetsgæld
- Note 32. Bankgæld
- Note 33. Hensatte forpligtelser
- Note 34. Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser
- Note 35. Eventualposter og sikkerhedsstillelser
- Note 36. Finansielle risici m.v.
- Note 37. Nærtstående parter og ejerforhold
- Note 38. Ikke kontante poster, netto
- Note 39. Ændring i nettoarbejdskapital
- Note 40. Handel med værdipapirer
- Note 41. Køb af langfristede aktiver
- Note 42. Salg af langfristede aktiver
- Note 43. Prioritetsgæld
- Note 44. Bankgæld
- Note 45. Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet
- Note 46. Transaktioner med minoritetsinteresser
- Note 47. Pengestrømme opnået ved ophør af kontrol over dattervirksomhed

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2019 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 danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse C (stor), jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med standarder og fortolkningsbidrag der gælder for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2019. Koncernen førtidsimplementerede IFRS16 (Leasing) i årsrapporten for 2018.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion den 25.05.2020. Årsrapporten forelægges til M. Goldschmidt Holding A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 25.05.2020.

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

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.

Koncernregnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Konsolideringsprincipper

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

Ved konsolideringen elimineres koncerninterne indtægter og omkostninger, 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.

Noter

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. Omstrukturingsomkostninger 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.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, indregnes i anden totalindkomst, i en særskilt reserve under egenkapitalen, hvis der er tale om effektiv sikring. Den ineffektive del indregnes straks i resultatopgørelsen. Når de sikrede betalingsstrømme gennemføres, reklassificeres gevinst eller tab vedrørende sikringstransaktionerne fra anden totalindkomst og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

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

Skat

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

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

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

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

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg omfatter langfristede aktiver og afhændelsesgrupper, som er bestemt for salg. Aktiver klassificeres som "bestemt for salg", når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg inden for 12 måneder i henhold til en formel plan frem for gennem fortsat anvendelse.

Aktiver og afhændelsesgrupper der er bestemt for salg, præsenteres særskilt i balancen som kortfristede aktiver. Forpligtelser direkte tilknyttet de pågældende aktiver, og som vil blive overført ved transaktionen, præsenteres særskilt som kortfristede forpligtelser i balancen. Aktiver og afhændelsesgrupper bestemt for salg afskrives ikke, men nedskrives til dagsværdi fratrukket forventede salgsomkostninger, hvis denne værdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Investeringsejendomme måles dog fortsat til dagsværdi.

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.

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.

Noter

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører i det væsentligste salg af handelsvarer og i mindre omfang entreprisekontrakter samt 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.

Koncernens entreprisekontrakter omfatter typisk én leveringsforpligtelse, der indregnes løbende i omsætningen, i takt med at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder. Indregning sker ved brug af inputbaserede opgørelsesmetoder baseret på faktisk afholdte omkostninger i forhold til samlede forventede omkostninger.

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

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 vedr. 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

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, gager, pensioner og øvrige personaleomkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger

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

Særlige poster

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

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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 samt ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der ikke er klassificeret som sikringsaftaler.

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:

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

	Brugstid	Restværdi i %
Domicilejendomme, bygninger	Op til 100 år	25 – 80
Domicilejendomme, øvrige bestanddele	Op til 25 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0
Indretning af lejede lokaler	3-5 år	0

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

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, omkostningsføres i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

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

Investeringsjendomme under opførelse

Investeringsjendomme 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 mm. tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt at koncernen vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Omkostninger til opførelsen omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af udviklingen.

Investeringsjendomme under opførelse måles efterfølgende til skønnet dagsværdi, opgjort som forventet værdi af ejendommene, når de er endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger. Bygningernes forventede værdi opgøres på baggrund af en afkastbaseret model, hvor startafkastet tillægges en risikopræmie under hensyntagen til i hvilket omfang bygningerne er færdigudviklet, kontraheret og ibrugtaget. 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.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

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

Entreprisekontrakter

Entreprisekontrakter, hvor der leveres udstyr med høj grad af individuel tilpasning, måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte kontrakt. Færdiggørelsesgraden fastlægges på baggrund af en vurdering af de udførte arbejder, normalt beregnet som forholdet mellem de afholdte omkostninger og de samlede forventede omkostninger til den pågældende entreprise.

Entreprisekontrakter præsenteres i regnskabsposten ”Kontraktaktiver”. Entreprisekontrakter, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien, præsenteres under ”Kontraktforpligtelser”.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

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

Noter

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 førskat 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, lejede deposita, 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.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 mm.

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 pensionsselskaber. Koncernen har ikke indgået ydelsesbaserede pensionsordninger.

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.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Standarder og fortolkningsbidrag der endnu ikke er trådt i kraft

Der er på nuværende tidspunkt ingen ændrede regnskabsstandarder, som træder i kraft senere, der er relevante for M. Goldschmidt Holding A/S.

Nøgletal

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

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

Driftsresultat = Resultat af primær drift

Investeringsaktiver = Investeringsejendomme + Kapitalandele i ass.virksomheder + Værdipapirer

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

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

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

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

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

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

Noter

2. Efterfølgende begivenheder

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for såvel den danske økonomi som verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for koncernen, herunder for koncernens væsentligste aktiviteter indenfor ejendomsbranchen og detailhandel.

Det betyder at vurderingerne af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme er baseret på de på balancedagen gældende markedsforhold, herunder afkastkrav, markedsleje mv., som kan være forskellige fra de markedsforhold mv., som er gældende på tidspunktet for godkendelsen af årsrapporten. Tilsvarende gælder at den af ledelsen foretagne nedskrivningstest vedrørende goodwill knyttet til detailhandel aktiviteter pr. 31. december 2019 er baseret på de af ledelsen forventede fremtidige pengestrømme pr. 31. december 2019, som kan være forskellige fra de forventninger til fremtidige pengestrømme, som ledelsen har på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere effekten af COVID-19 på koncernens aktiviteter og markedsforholdene i ejendoms- og detailhandelsbranchen, der bl.a. vil blive påvirket af de samlede samfundsmæssige økonomiske konsekvenser og den efterfølgende effekt på forbrugsmønstre, økonomiske aktivitet mv.

Koncernen har i 2020 til fordel for den associerede virksomhed Aquaporin A/S afgivet en selvskyldnerkaution. Den afgivne selvskyldnerkaution er maksimeret til ca. 23 mio. kr. og erstatter en tidligere afgiven støtteerklæring.

Der er herudover ikke indtruffet begivenheder i 2020 som påvirker vurderingen af årsrapporten.

Noter

3. Skøn og usikkerheder

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

Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. ved dagsværdiregulering af investeringsejendomme, 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 2019 2.874,3 mio. kr. (2018: 2.916,0 mio. kr.), og dagsværdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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

Målingen af koncernens ejendomme har for 2019 resulteret i en samlet nettoopskrivning på 217,1 mio. kr. (2018: 288,1 mio. kr.). Heraf udgør årets avance og dagsværdiregulering på solgte ejendomme 61,7 mio. kr. (2018: 2,0 mio. kr.). Ved målingen er anvendt afkastkrav mellem 3,0% til 7,5% (2018: 3,0% til 9,0%). Fordelingen er vist i note 22.

Effekten af en generel stigning i afkastprocenterne på 0,25 %-point vil medføre en reduktion i investeringsejendommens dagsværdi på ca. 180 mio. kr. (2018: -186 mio. kr.). Hvis afkastprocenten bliver nedsat med 0,25 %-point vil det medføre en stigning på ca. 208 mio. kr. (2018: 214 mio. kr.) i dagsværdien af investeringsejendommene.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse omfatter koncernens ejendomsprojekt "Frederiksbro" i Hillerød, der pr. 31. december 2019 er målt til t.kr. 916.531 (2018: t.kr. 496.535) svarende til skønnet dagsværdi.

I skønnet over ejendommens dagsværdi indgår bl.a. forudsætninger om forventet drift/salgsværdi for færdigbyggede ejendomme, opførelsesomkostninger samt startafkast, diskonteringsratser m.v.

Målingen af koncernens investeringsejendomme under opførelse har i 2019 ikke resulteret i dagsværdireguleringer (2018: 3,2 mio. kr.). Ved opgørelsen af ejendommens forventede værdi efter afslutning af byggeriet er for boligejendomme anvendt startafkastprocenter på 4,00%-4,25% inkl. risikotillæg (2018: 4,25%) og for Erhvervs ejendomme er anvendt en startafkastprocent på 5,00% inkl. risikotillæg (2018: 5,00%).

Effekten af en stigning i ovenstående startafkastprocenter på 0,25 %-point vil medføre en reduktion i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse på ca. 181 mio. kr. Hvis startafkastprocenterne bliver nedsat med 0,25 %-point vil det medføre en stigning på ca. 204 mio. kr. i dagsværdien af investeringsejendommene under opførelse.

Noter

3. Skøn og usikkerheder (fortsat)

Nedskrivningstest for goodwill

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill udgør t.kr. 1.311.816 pr. 31.12.2019 og t.kr. 1.335.781 pr. 31.12.2018.

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

For nærmere beskrivelse af anvendte forudsætninger, diskonteringsratser mv. ved opgørelsen af kapitalværdien af de definerede pengestrømsfrembringende enheder henvises til note 15.

Genindvinding af udskudte skatteaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteforpligtelser udgør t.kr. 71.934 pr. 31.12.2019 og t.kr. 64.001 pr. 31.12.2018.

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. For så vidt angår den indregnede værdi af aktietabssaldo er fremtidig realisation af positivt afkast af børsnoterede aktier en væsentlig forudsætning.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Den bogførte værdi af kapitalandele i de associerede virksomheder Aquaporin A/S og Danish Aerospace Company A/S udgør t.kr. 364.611 pr. 31.12.2019 og t.kr. 327.757 pr. 31.12.2018.

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. Afskrivningsperioden for patenter er baseret på et skøn over forventet økonomisk levetid.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke er nedskrivningsbehov på kapitalandelene pr. 31. december 2019.

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 mm.

Noter

3. Skøn og usikkerheder (fortsat)

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.

Noter

4. Nettoomsætning

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Salg af varer	1.378.414	1.424.032
Salgsværdi af årets produktion på entreprisekontrakter	2.265	7.831
Salg af tjenesteydelser	21.214	24.088
Øvrige driftsindtægter	7.704	333
	1.409.597	1.456.284

5. Afkast af værdipapirer

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Dagsværdiregulering af aktier, realiseret	-799	-855
Dagsværdiregulering af aktier, urealiseret	1.315	-8.933
Dagsværdiregulering af obligationer	0	-90
Nettogevinst/-tab vedr. aktiver målt til dagsværdi	516	-9.878
Renter af obligationer	0	32
Udbytter	2.163	723
Øvrigt	5.156	-1.172
	7.835	-10.295

6. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Investeringsejendomme under opførelse, jf. note 21	0	3.198
Investeringsejendomme, jf. note 22	217.094	288.066
	217.094	291.264

Noter

7. Personaleomkostninger

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	335.250	343.190
Bidragsbaserede pensionsordninger	18.495	18.943
Andre omkostninger til social sikring	9.418	9.592
Øvrige personaleomkostninger	8.627	7.593
	371.790	379.318
Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger	981	1.036
Aflønning af bestyrelse		
Honorar	6.225	4.900
	6.225	4.900
Aflønning af direktion		
Gager	6.390	6.725
	6.390	6.725

8. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Lovpligtig revision	1.381	1.312
Skatte- og momsmæssig rådgivning	400	436
Andre ydelser	868	800
	2.649	2.548

9. Særlige poster

Særlige poster vedrører omkostninger knyttet til købet af Inspiration A/S, herunder bl.a. udgifter til advokat, rådgiver, reklamebureau, løn og bonus til fritstillede medarbejdere og IT-omkostninger mv. samt reguleringer på tabsgivende kontrakter og øvrige omkostninger af engangskaraktter.

Noter

10. Af- og nedskrivninger

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Af- og nedskrivninger, andre immaterielle aktiver	8.789	9.550
Af- og nedskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.430	22.635
Af- og nedskrivninger, indretning af lejede lokaler	13.264	11.159
Af- og nedskrivninger, leasingaktiver	146.388	142.245
Af- og nedskrivninger, domicilejendomme	3.255	3.217
	194.126	188.806

Der er i 2018 og 2019 ikke foretaget nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

11. Dagsværdiregulering af prioritetsgæld

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-52.602	-1.401
Dagsværdiregulering indregnet i anden totalindkomst	0	0
	-52.602	-1.401

12. Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Renteindtægter, bankindeståender	3	37
Valutakursreguleringer	1.539	5.152
Værdiregulering af sikringskontrakter	0	1.709
Andre renteindtægter	1.900	1.786
	3.442	8.684

Noter

13. Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Renteomkostninger, prioritetsgæld (amortiseret kostpris)	871	1.175
Renteomkostninger, bankgæld	26.667	22.859
Finansielle omkostninger til hovedaktionær	296	207
Renteomkostninger vedr. gæld målt til amortiseret kostpris	27.834	24.241
Renteomkostninger, prioritetsgæld (dagsværdi)	42.711	30.794
Valutakursreguleringer	2.036	2.449
Provisioner, gebyrer m.m.	6.294	6.652
Værdiregulering af rentesikring reklas. til finansielle poster*	265	1.478
Andre finansielle omkostninger	10.728	14.099
Renter, leasing	11.168	14.247
Låneomkostninger indregnet i kostprisen for aktiver	-13.623	-198
	87.413	93.762

* Reklassificeret fra egenkapital via anden totalindkomst til finansielle poster.

Der er i regnskabsåret indregnet renteomkostninger på t.kr. 13.623 (2018: 198 t.kr.) i kostprisen på investeringsejendomme under opførelse. Renteomkostningerne er opgjort på baggrund af faktisk afholdte renteomkostninger på lån vedrørende de pågældende projekter.

Noter

14. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan forklares således baseret på skatteprocenten for M. Goldschmidt Holding A/S på 22,0% (2018: 22,0%):

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Resultat før skat	68.615	100.082
Skatteprocent for M. Goldschmidt Holding A/S	22,0%	22,0%
Skat heraf	-15.095	-22.018
Regulering for:		
Ikke-skattepligtige indkomster	0	118
Ikke-fradragberettigede omkostninger	-3.279	-4.137
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder m.m.	3.261	-9.391
Skattepligtige gevinster	0	-3.419
Reguleringer til tidligere år	3.239	-220
Skat af årets resultat	-11.874	-39.067
Årets skat sammensætter sig af:		
Aktuel skat for året	0	0
Ændring i udskudt skat*	-15.113	-38.847
Regulering til tidligere år	3.239	-220
Skat af årets resultat	-11.874	-39.067
Skat af anden totalindkomst		
Værdiregulering af sikringskontrakter	-94	-410
Skat af anden totalindkomst	-94	-410

* Der henvises til note 30.

Noter

15. Goodwill

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	1.335.781	1.330.631
Tilgang	0	5.150
Afgang	-23.965	0
Kostpris ultimo	<u>1.311.816</u>	<u>1.335.781</u>
Nedskrivning primo	0	0
Nedskrivning	0	0
Nedskrivning ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.311.816</u>	<u>1.335.781</u>

Goodwill vedrører Imerco Holding A/S. Afgangen i 2019 vedrører Danish Aerospace Company A/S (jf. note 47). Tilgang af goodwill i 2018 vedrører en regulering til en tidligere erhvervet virksomhed.

Imerco Holding A/S

Ledelsen har pr. 31. december 2019 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 2020, fremskrivninger for årene 2021-2029, en terminalværdi og med en kapitalomkostning før skat på 10,1% (7,9% efter skat).

Omsætningen i fremskrivningsperioden forventes øget med ca. 2,8% årligt i gennemsnit. Den vægtede gennemsnitlige terminalvækstrate brugt til ekstrapolering af forventede nettopengestrømme efter 2029 er 1,5% (2018: 2,0%). Vækstraterne er udtrykt i nominelle termer og indeholder derved både inflation og økonomisk realvækst. Vækstraten vurderes ikke at overstige den gennemsnitlige vækstrate på selskabets marked.

De væsentligste forudsætninger er knyttet til Imercos forventede vækst samt mulighed for at øge indtjeningen over en årrække, udviklingen i den anvendte bruttoavanceprocent og omkostningsudviklingen.

Forudsætningerne er baseret på ledelsens forventninger med udgangspunkt i allerede iværksatte tiltag til forbedring af indtjeningen. Bruttoavancemarginalen forventes bl.a. forbedret som følge af et ændret produkt- og kampagnemix.

Den i værdiforringelsestesten opgjorte genindvindingsværdi overstiger den indregnede værdi af aktiver med ca. 157 mio. kr. (2018: 147 mio. kr.). I beregningen af genindvindingsværdien anses væksten i fremskrivningsperioden, væksten i terminalværdien og afkastkravet før skat (WACC) for at være nøgleforudsætninger. Væksten i fremskrivningsperioden er forudsat at være 2,8% og skal falde med 0,3%-point for at genindvindingsværdien i 2019 svarer til den regnskabsmæssige værdi. Væksten i terminalværdien er forudsat at være 1,5% og skal falde med 0,9%-point for at genindvindingsværdien i 2019 svarer til den regnskabsmæssige værdi. Afkastkravet før skat (WACC) er forudsat at udgøre 10,1% og skal stige med 0,7%-point for at genindvindingsværdien i 2019 svarer til den regnskabsmæssige værdi.

Noter

16. Andre immaterielle aktiver

	I alt	Egenudviklet	Erhvervet
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	76.303	5.105	71.198
Tilgang	198	0	198
Afgang	-9.186	-5.105	-4.081
Kostpris ultimo	<u>67.315</u>	<u>0</u>	<u>67.315</u>
Af- og nedskrivninger primo	-28.981	-1.190	-27.791
Afskrivninger	-8.789	-224	-8.565
Afgang	5.279	1.414	3.865
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-32.491</u>	<u>0</u>	<u>-32.491</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>34.824</u>	<u>0</u>	<u>34.824</u>

	I alt	Egenudviklet	Erhvervet
	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	75.163	4.943	70.220
Tilgang	1.140	162	978
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	<u>76.303</u>	<u>5.105</u>	<u>71.198</u>
Af- og nedskrivninger primo	-19.431	-485	-18.946
Afskrivninger	-9.550	-705	-8.845
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-28.981</u>	<u>-1.190</u>	<u>-27.791</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>47.322</u>	<u>3.915</u>	<u>43.407</u>

Noter

17. Domicilejendomme

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	201.155	200.009
Tilgang	73	1.146
Kostpris ultimo	<u>201.228</u>	<u>201.155</u>
Af- og nedskrivninger primo	-62.660	-59.443
Årets afskrivninger	-3.255	-3.217
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-65.915</u>	<u>-62.660</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>135.313</u>	<u>138.495</u>

Domicilejendomme stillet til sikkerhed for lån jf. note 35.

18. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	242.253	215.921
Reklassifikation til leasingaktiver	0	-3.810
Tilgang	21.680	30.296
Afgang	-2.634	-490
Øvrige reguleringer	-6	336
Kostpris ultimo	<u>261.293</u>	<u>242.253</u>
Af- og nedskrivninger primo	-175.369	-154.368
Reklassifikation til leasingaktiver	0	1.457
Årets afskrivninger	-22.430	-22.635
Tilbageførsel ved afgang	1.870	302
Øvrige reguleringer	0	-125
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-195.929</u>	<u>-175.369</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>65.364</u>	<u>66.884</u>

Noter

19. Indretning af lejede lokaler

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	99.890	86.123
Tilgang	3.763	13.767
Afgang	-4.040	0
Kostpris ultimo	99.613	99.890
Af- og nedskrivninger primo	-60.267	-49.108
Årets afskrivninger	-13.264	-11.159
Afgang	2.691	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-70.840	-60.267
Regnskabsmæssig værdi	28.773	39.623

20. Leasing

LEASINGAKTIVER

2019	Andre anlæg, driftsmateriel		I alt
	Lokaler	og inventar	
	t.kr	t.kr	t.kr
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.2019	422.571	13.244	435.815
Tilgang	49.947	4.594	54.541
Afskrivninger	-141.078	-5.310	-146.388
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019	331.440	12.528	343.968

2018	Andre anlæg, driftsmateriel		I alt
	Lokaler	og inventar	
	t.kr	t.kr	t.kr
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.2018	0	2.353	2.353
Effekt ved overgang til IFRS 16 pr. 01.01.2018	560.580	8.442	569.022
Reguleret balance pr. 01.01.2018	560.580	10.795	571.375
Tilgang	0	6.685	6.685
Afskrivninger	-138.009	-4.236	-142.245
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018	422.571	13.244	435.815

Noter

20. Leasing (fortsat)

LEASINGFORPLIGTELSER

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Forfald leasingforpligtelser:		
Under 1 år	142.509	158.523
Mellem 1 og 5 år	234.475	309.041
Over 5 år	8.719	15.179
Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse pr. 31. december 2019	385.703	482.743
Nutidsværdien af ovenstående leasingforpligtelser er indregnet således i balancen:		
Kortfristet	141.747	143.900
Langfristet	225.553	310.086
I alt	367.300	453.986

For 2019 har koncernen betalt 150.818 t.kr. (2018: 150.394 t.kr.) i leasingydelse på leasingkontrakter. Renteomkostninger vedrørende leasingforpligtelserne fremgår af note 13.

Omkostninger til variable leasingydelser der ikke indgår i målingen af leasingforpligtelser, udgør i 2019 3.528 (2018: 11.805 t.kr.), og vedrører hovedsageligt omsætningsbestemt husleje samt andre variable ydelser der indgår i huslejebetalingen. Omkostningerne indgår i posten "Andre eksterne omkostninger" i resultatopgørelsen.

Koncernen har i meget begrænset omfang leasingaftaler med lav værdi og leasingaftaler med løbetid under 12 måneder, som ikke er indregnet i leasingforpligtelserne.

Ved revurdering af skøn over leasingperioden, f.eks. ved generel forlængelse af forventet udnyttelse af butiksljemål, vil den i balancen indregnede leasingforpligtelse forøges med 140-150 mio. kr. pr. år for kontrakterne under et forlængelsen skønnes at udgøre.

Noter

21. Investeringsjendomme under opførelse

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	334.366	216.446
Tilgang	419.996	117.920
Kostpris ultimo	<u>754.362</u>	<u>334.366</u>
Dagsværdiregulering primo	162.169	158.971
Årets dagsværdiregulering	0	3.198
Dagsværdiregulering ultimo	<u>162.169</u>	<u>162.169</u>
Regnskabsmæssig værdi (dagsværdi)	<u>916.531</u>	<u>496.535</u>
Indregning i resultatopgørelsen jf. note 6	<u>0</u>	<u>3.198</u>
Årets kontante tilgang		
Årets samlede tilgang	<u>419.996</u>	<u>117.920</u>
	<u>419.996</u>	<u>117.920</u>

Investeringsjendomme under opførelse er stillet til sikkerhed for lån jf. note 35.

Investeringsjendomme under opførelse omfatter koncernens ejendomsprojekt ”Frederiksbro” i Hillerød omfattende ca. 120.000 Em² byggeretter og måles til skønnet dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balancedagen vurderes at kunne sælges for i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger på normale markedsmæssige vilkår. Ejendommene reklassificeres til Investeringsjendomme i balancen ved afslutningen af byggeriet af hver enkelt bygning.

Projektets etape 1 og etape 2 bestående af ca. 42.000 Em² byggeretter, er kontraheret med entreprenører og byggeriet er påbegyndt. De igangværende byggerier af ejendomme forventes færdigbygget og ibrugtaget i løbet af efteråret 2020 og 2021. For de resterende ca. 78.000 Em² byggeretter er der endnu ikke indgået aftaler med entreprenører om byggeri.

Investeringsjendomme under opførelse er værdiansat baseret på budget for opførelse og drift af byggeriet. 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. Koncernens vurdering af dagsværdien pr. 31. december 2019 er understøttet af en vurdering af dagsværdien fra en ekstern vurderingsmand.

Pr. 31. december 2019 har koncernen indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre byggerier mv. for yderligere ca. 737 mio. kr. (2018: 900 mio. kr.).

Noter

21. Investeringsjendomme under opførelse (fortsat)

Ejendommens dagsværdi baseres på niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Pr. 31. december 2019 udgør den beregnede gennemsnitlige værdi pr. byggeretsmeter 7.575 kr. (2018: 4.161 kr.).

Investeringsjendomme under opførelse måles til dagsværdi opgjort som forventet værdi af ejendommene, når de er endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger. Elementerne 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 ejendommens karakter og art. Ved beregning af ejendommens forventede værdi når de er endelig opført er for boligejendomme anvendt et startafkast på 4,0%-4,25% inkl. et risikotillæg (2018: 4,25%) og for erhvervsjendomme er anvendt et startafkast på 5,0 % inkl. et risikotillæg (2018: 5,0%).

Opførelsesomkostninger

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

Diskonteringsraten

De igangværende byggerier af ejendomme forventes færdiggjort og ibrugtaget i løbet af efteråret 2020 og i 2021. Tidsmæssige aspekter mv. vurderes, under hensyntagen til projektets fremdrift, ikke at have væsentlig effekt for dagsværdien på balancedagen for disse ejendomme. Den i DCF-modellen anvendte diskonteringsrate over den resterende opførelsesperiode er for endnu ikke kontraherede ejendomme fastsat til 6,0 % (2018: 6,0%).

Noter

22. Investeringsjendomme

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	1.918.687	1.712.977
Tilgang ved køb af ejendomme	14.381	181.120
Tilgang forbedringer	42.695	24.590
Afgang	-221.937	0
Kostpris ultimo	<u>1.753.826</u>	<u>1.918.687</u>
Dagsværdiregulering primo	997.267	711.169
Årets dagsværdiregulering	155.434	286.098
Afgang	-32.204	0
Dagsværdiregulering ultimo	<u>1.120.497</u>	<u>997.267</u>
Regnskabsmæssig værdi (dagsværdi)	<u>2.874.323</u>	<u>2.915.954</u>
Indregning i resultatopgørelsen jf. note 6:		
Dagsværdiregulering af investeringsjendomme	155.434	286.098
Årets avance og dagsværdiregulering ved solgte ejendomme	64.785	0
Regulering af avance på ejendomme solgt i tidligere år	-3.125	1.968
Årets dagsværdiregulering	<u>217.094</u>	<u>288.066</u>

Investeringsjendomme er stillet til sikkerhed for lån jf. note 35.

Dagsværdireguleringen på 155,4 mio. kr. (2018: 286,1 mio. kr.) kan forklares med et forbedret driftsresultat (NOI) på 102,2 mio. kr. (2018: 122,3 mio. kr.), reduceret afkastprocent, som forøger værdien med 6,1 mio. kr. (2018: 184,2 mio. kr.) samt øvrige reguleringer, som forøger værdien med 47,1 mio. kr. (2018: -20,4 mio. kr.).

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

Ejendommenes dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret model, som er anvendt konsistent gennem flere år. Værdiansættelsesprocessen baseres på realiseret og forventet normaliseret drift inklusive effekt af forbedringer og andre tiltag samt en konkret fastsat afkastprocent. Ved vurderingen pr. 31. december 2019 er ikke anvendt ekstern vurderingsmand. De væsentligste elementer i værdiansættelsen er:

Lejeindtægter

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

Noter

22. Investeringsjendomme (fortsat)

Drift- og vedligeholdelsesomkostninger

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

Vedligeholdelsesomkostninger omfatter ind- og udvendig vedligeholdelse i det omfang det påhviler koncernen som ejer. På erhvervsjendomme afholdes væsentlige andele af vedligeholdelsen af lejerens. Der indregnes derfor lavere vedligeholdelsesomkostninger på ejendomme som helt eller delvist anvendes til erhverv. 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 reovering eller omfattende vedligeholdelsesprojekter foretages korrektion til den beregnede dagsværdi.

Afkastprocenten

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

31.12.2019

Region	Afkastprocent (Vægtet gennemsnit)	Afkastprocent interval	Bolig- areal (m ²)	Erhvervs- areal (m ²)	Areal i alt (m ²)	Samlet ejendomsværdi (t.kr.)	Værdi pr. m ² (kr.)
København	3,4%	3,0%-6,25%	23.578	38.834	62.412	2.219.500	35.562
Øvrige Sjælland	4,7%	4,5%-7,5%	27.030	2.032	29.062	594.100	20.443
Øvrige	-	-	-	-	-	60.723	-
I alt	3,6%		50.608	40.866	91.474	2.874.323	30.758

31.12.2018

Region	Afkastprocent (Vægtet gennemsnit)	Afkastprocent interval	Bolig- areal (m ²)	Erhvervs- areal (m ²)	Areal i alt (m ²)	Samlet ejendomsværdi (t.kr.)	Værdi pr. m ² (kr.)
København	3,5%	3,0%-6,25%	23.545	42.917	66.462	2.281.322	34.325
Øvrige Sjælland	4,6%	4,5%-9,0%	27.030	2.011	29.041	584.700	20.134
Øvrige	-	-	-	-	-	49.932	-
I alt	3,7%		50.575	44.928	95.503	2.915.954	30.009

Noter

22. Investeringsjendomme (fortsat)

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

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
År 1	27.834	29.969
År 2	14.088	14.058
År 3	9.212	13.079
År 4	7.368	7.625
År 5	5.438	6.357
Efter år 5	8.454	17.838
	72.394	88.926

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

Noter

23. Kapitalandele i associerede virksomheder

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	433.880	433.880
Tilgang*	44.035	0
Kostpris ultimo	477.915	433.880
Op- og nedskrivning primo	-106.123	-61.019
Andel af resultat efter skat	-39.719	-42.686
Egenkapitalposterings	626	-2.418
Gevinst ved udvanding	31.912	0
Op- og nedskrivning ultimo	-113.304	-106.123
Regnskabsmæssig værdi	364.611	327.757

* Af årets tilgang kan t.kr. 24.035 henføres til overførsel fra dattervirksomhed ifm. afgivelse af kontrol; heraf kan t.kr. 16.642 henføres til opskrivning af kostpris til dagsværdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Aquaporin A/S, Nymøllevej 78, Kongens Lyngby, ejerandel 45,58% (2018: 49,12%)

Danish Aerospace Company A/S, Hvidkærvej 31 A st., Odense, ejerandel 34,32% (2018: 100%)

Finansielle oplysninger pr. 31. december for Aquaporin A/S (100%):

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Anlægsaktiver	256.558	233.889
Omsætningsaktiver	32.898	33.335
Langfristede forpligtelser	56.369	59.261
Kortfristede forpligtelser	69.025	97.144
Omsætning	6.078	7.894
Resultat efter skat	-70.629	-71.573
Anden totalindkomst	87	-2
Totalindkomst	-70.542	-71.575
Afstemning af regnskabsmæssig værdi:		
M. Goldschmidt Holding A/S' andel af egenkapital	74.780	54.434
Goodwill og patenter	265.385	273.323
Regnskabsmæssig værdi	340.165	327.757

Noter

23. Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Finansielle oplysninger pr. 31. december for Danish Aerospace Company A/S (100%):

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Anlægsaktiver	4.326	4.919
Omsætningsaktiver	22.069	12.775
Langfristede forpligtelser	3.021	4.284
Kortfristede forpligtelser	4.093	3.292
Omsætning	21.939	20.679
Resultat efter skat	1.047	956
Afstemning af regnskabsmæssig værdi:		
M. Goldschmidt Holding A/S' andel af egenkapital	6.618	-
Goodwill og patenter	17.828	-
Regnskabsmæssig værdi	<u>24.446</u>	<u>-</u>

Dagsværdien af aktier i Danish Aerospace Company A/S udgør 20,8 mio. kr. pr. 31. december 2019.

24. Tilgodehavender

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Tilgodehavender hos lejere	2.385	3.460
Tilgodehavender fra salg	42.146	45.320
Andre tilgodehavender	769.047	145.130
	<u>813.578</u>	<u>193.910</u>
Tilgodehavenderne indregnes således i balancen:		
Tilgodehavender, langfristede	0	17.269
Tilgodehavender, kortfristede	813.578	176.641
	<u>813.578</u>	<u>193.910</u>

I andre tilgodehavender indgår deponeringskonti vedrørende frasolgte ejendomme med t.kr. 332.908 (2018: t.kr. 0), hvor provenu er frigivet til koncernen i januar 2020. Endvidere indgår indestående på sikringskonti vedrørende investeringsejendomme under opførelse med t.kr. 302.632 (2018: t.kr. 47.737), der frigives i takt med afholdelsen af projektkomkostningerne.

Noter

25. Varebeholdninger

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Handelsvarer	363.643	389.571
Returvarer	5.971	5.552
	369.614	395.123

26. Kontraktaktiver og -forpligtelser

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Kontraktaktiver		
Entreprisekontrakter	0	7.835
	0	7.835
Kontraktforpligtelser		
Loyalitetsprogrammer	3.939	4.591
Returneringsforpligtelser	10.701	9.757
Tilgodebeviser	28.171	29.392
	42.811	43.740

Størstedelen af koncernens omsætning knytter sig til detailhandel. Koncernens omsætning består derudover af salg af varer og tjenesteydelser fra bl.a. hoteldrift og rumfartsindustri. 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 salgsværdien allokere 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. Pr. 31. december 2019 udgør de kontraktlige forpligtelser i henhold til loyalitetsprogrammer t.kr. 3.939, som vil blive indregnet som omsætning i resultatopgørelsen over de kommende 2 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. Udstedte tilgodebeviser indregnes i balancen som en kontraktforpligtelse og indregnes efterfølgende i nettoomsætningen i takt med kundens forbrug over en periode på 3 år. Pr. 31. december 2019 udgør de kontraktforpligtelser vedrørende tilgodebeviser t.kr. 28.171.

Vedrørende entreprisekontrakter opnår koncernen typisk løbende acantobetalinger der modsvarer salgsværdien af de udførte arbejder, hvorefter hovedparten af vederlaget for en leveringsforpligtelse er modtaget på tidspunktet for opfyldelse af den pågældende leveringsforpligtelse.

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.

Noter

27. Værdipapirer

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Børsnoterede obligationer	0	41.380
Børsnoterede aktier	16.994	21.455
Unoterede aktier	44.012	19.866
	61.006	82.701

28. Likvide beholdninger

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Indestående i pengeinstitutter, DKK	292.787	512.055
Indestående i pengeinstitutter, EUR	17.097	16.571
Indestående i pengeinstitutter, USD	0	230
	309.884	528.856

29. 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 2018 og 2019 ikke været bevægelser i aktiekapitalen.

Udbytte

Det i regnskabsåret 2019 udbetalte udbytte vedrørende regnskabsåret 2018 udgør t.kr. 30.000, svarende til kr. 600 per aktie.

Der er i årsregnskabet for 2019 foreslået udbytte på t.kr. 15.000, svarende til kr. 300 per aktie.

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 2019 overholder koncernen alle covenants.

Egenkapitalens andel af den samlede balancesum udgjorde ved udgangen af regnskabsåret 36,4% (2018: 39,1%).

Noter

30. Udskudte skatteforpligtelser

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Udskudt skat primo	64.001	26.895
Afgang, frasalg af virksomhed	-3.880	0
Regulering overgang til IFRS 15	0	-3.847
Korrektion til tidligere år	-3.394	1.320
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	15.113	38.847
Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst	94	410
Afregning fra tidligere datterselskab	0	376
Udskudt skat ultimo	71.934	64.001
Udskudt skat vedrører:		
Immaterielle aktiver	4.198	7.182
Investeringsejendomme og andre materielle aktiver	217.213	185.077
Kortfristede aktiver	664	4.010
Værdipapirer (Aktietabssaldo)	-23.354	-23.352
Fremførselsberettigede skattemæssige underskud	-110.648	-97.439
Øvrige forpligtelser	-16.139	-11.477
	71.934	64.001

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

Noter

31. Prioritetsgæld

31.12.2019

Lånetype	Gns. kupon- rente	Valuta	Rentebin- dingsperiode	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	-0,20%	DKK	3-6 mdr	87.293
Variabelt, rentetilpasning	0,92%	DKK	4-10 år	1.068.391
Fastforrentet	1,03%	DKK	>10 år	1.339.944
				2.495.628

Prioritetsgæld indregnes således i balancen:

	Gæld målt til dagsværdi t.kr.	Gæld målt til amortiseret kostpris t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
Langfristede forpligtelser	2.294.025	62.567	2.356.592
Kortfristede forpligtelser	135.490	3.546	139.036
	2.429.515	66.113	2.495.628

I kortfristede forpligtelser er medtaget realkreditlån indfriet i januar 2020 i forbindelse med berigtigelsen af salget af tre ejendomme i december 2019, idet koncernen på balancedagen overfor køber var forpligtet til at indfri lånene.

31.12.2018

Lånetype	Gns. kupon- rente	Valuta	Rentebin- dingsperiode	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	-0,11%	DKK	3-6 mdr	119.229
Variabelt, rentetilpasning	0,95%	DKK	4-10 år	1.074.675
Fastforrentet	2,15%	DKK	>10 år	675.055
				1.868.959

Prioritetsgæld indregnes således i balancen:

	Gæld målt til dagsværdi t.kr.	Gæld målt til amortiseret kostpris t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
Langfristede forpligtelser	1.793.500	63.833	1.857.333
Kortfristede forpligtelser	8.998	2.628	11.626
	1.802.498	66.461	1.868.959

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 2.495.882 (2018: t.kr. 1.843.391), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og restgæld på t.kr. 254 (2018: t.kr. 25.568). Dagsværdi af gæld opgøres med udgangspunkt i børskursen for underliggende obligationer. Effekt af ændring i egen kreditrisiko på dagsværdimåling af gæld vurderes uvæsentlig.

Noter

32. Bankgæld

31.12.2019

Låne type	Udløb	Valuta	Rente- bindings- periode	Rente p.a. (gns.)	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2020	DKK	<1 mdr.	1,9%	561.388
Variabelt forrentet	2021	DKK	<1 mdr.	2,4%	180.561
Variabelt forrentet	2022	DKK	<1 mdr.	1,3%	99.463
Variabelt forrentet	2023	DKK	<1 mdr.	3,3%	101.700
Øvrige	-	-	-	-	56.246
					999.358

Bankgæld indregnes således i balancen:

Langfristede forpligtelser	373.715
Kortfristede forpligtelser	625.643
	999.358

31.12.2018

Låne type	Udløb	Valuta	Rente- bindings- periode	Rente p.a. (gns.)	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2019	DKK	<1 mdr.	1,8%	496.884
Variabelt forrentet	2020	DKK	<1 mdr.	2,9%	249.114
Variabelt forrentet	2021	DKK	<1 mdr.	1,3%	95.983
Variabelt forrentet	2023	DKK	<1 mdr.	3,3%	131.700
Øvrige	-	-	-	-	33.569
					1.007.250

Bankgæld indregnes således i balancen:

Langfristede forpligtelser	465.938
Kortfristede forpligtelser	541.312
	1.007.250

Dagsværdien svarer i al væsentlighed til den regnskabsmæssige værdi.

Noter

33. Hensatte forpligtelser

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Erhvervelse af grundstykker	4.343	4.343
Forpligtelse til vedligeholdelse	2.263	2.226
Retableringsforpligtelser vedr. lejede lokaler	9.174	10.125
Bygningsmangler	4.000	0
	19.780	16.694
Forpligtelsen kan specificeres således:		
Forpligtelse, primo	16.694	6.257
Afregnet i året	-1.100	0
Hensat for året	4.186	10.437
	19.780	16.694
Forpligtelserne indregnes således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	11.437	12.351
Kortfristede forpligtelser	8.343	4.343
	19.780	16.694

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

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

En del af koncernens butiksljemål forventes ikke at skulle fraflyttes indenfor en overskuelig horisont. Der påhviler dog alle lejemål en retableringsforpligtelse i tilfælde af fraflytning, som der løbende hensættes til.

Hensat forpligtelse vedrørende bygningsmangler vedrører en erstatningssag.

Noter

34. Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Leverandørgæld	404.550	357.487
Dagsværdi af renteinstrumenter	0	2.297
Anden gæld	417.903	434.256
	822.453	794.040
Forpligtelserne indregnes således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	192.711	226.068
Kortfristede forpligtelser	629.742	567.972
	822.453	794.040

I anden gæld indgår blandt andet gældsbreve opstået i forbindelse med virksomhedskøb og erhvervelse af minoriteter.

Noter

35. 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 2019.

Koncernen har i mindre omfang modtaget krav om ekstrabetalinger fra entreprenører knyttet til koncernens investeringsejendomme under opførelse, bl.a. som følge af tidsforsinkelser af projektbyggeri, ekstrabetaling for udført arbejde og lign. 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 maksimalt ca. 10 mio. kr. vedrørende Imerco Amba's omdannelse til A/S.

Koncernen har indgået abonnementer mv., som medfører kontraktlige forpligtelser med følgende løbetider:

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Inden for 1 år	9.185	10.807
Mellem 1-5 år	2.930	7.780
Efter 5 år	0	0
	12.115	18.587

Sikkerhedsstillelser

Domicilejendomme, investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse med en samlet regnskabsmæssig værdi på 3.926.167 t.kr. (2018: 3.550.984 t.kr.) er stillet til sikkerhed for realkreditlån og gæld til pengeinstitutter.

Af andre tilgodehavender indestår 332,9 mio. kr. (2018: 0 mio. kr.) på deponeringskonti vedrørende ejendomssalg og 302,6 mio. kr. (2018: 47,7 mio. kr.) på sikringskonti vedrørende ejendomme under opførelse.

Koncernen har for et engagement med et pengeinstitut stillet værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på 40,8 mio. kr. til sikkerhed.

Koncernen har pr. 31/12 2019 til fordel for den associerede virksomhed Aquaporin A/S afgivet en støtteerklæring med henblik på – under visse forudsætninger - at tilvejebringe likviditet til Aquaporin A/S' indfrielse af kreditfaciliteter ved udløb. Den afgivne støtteerklæring er maksimeret til ca. 23 mio. kr.

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.

Noter

36. Finansielle risici m.v.

Kategorier af finansielle instrumenter

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Værdipapirer	61.006	82.701
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	61.006	82.701
Tilgodehavender	813.578	193.910
Likvider	309.884	528.856
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	1.123.462	722.766
Afledte finansielle instrumenter (passiv)	0	2.297
Sikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi, indgået til sikring af fremtidige pengestrømme	0	2.297
Realkreditgæld	66.113	66.461
Lejedesposita og forudbetalt leje	43.838	45.310
Bankgæld	999.358	1.007.250
Gæld til selskabsdeltager	8.798	4.443
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	822.453	791.743
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	1.830.609	1.803.436
Realkreditgæld	2.429.515	1.802.498
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi	2.429.515	1.802.498

Risikostyringspolitik generelt

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

Likviditetsrisici

Det er koncernens politik i forbindelse med lånoptagelse mv. at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af lånoptagelsen i forhold til forfalds- og genforhandlingstidspunkter og modparter under hensyntagen til prissætning mv. Det er koncernens målsætning at have et højt likviditetsberedskab for at imødegå likviditetsrisici.

Noter

36. Finansielle risici m.v. (fortsat)

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.

	0-1 år t.kr.	1-5 år t.kr.	>5 år t.kr.	I alt t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
31.12.2019					
Bankgæld	573.943	446.035	20.322	1.040.300	999.358
Prioritetsgæld	170.094	180.047	2.613.955	2.964.096	2.495.628
Leverandør- og andre gældsforpligtelse	634.552	127.424	87.344	849.320	822.453
Lejedesposita og forudbetalt leje	3.000	40.838	0	43.838	43.838
Gæld til hovedaktionær	8.798	0	0	8.798	8.798
	1.390.387	794.344	2.721.621	4.906.352	4.370.075
31.12.2018					
Bankgæld	551.638	475.072	17.902	1.044.612	1.007.250
Prioritetsgæld	45.713	189.286	2.121.830	2.356.829	1.868.959
Leverandør- og andre gældsforpligtelse	561.658	163.438	87.882	812.978	791.743
Lejedesposita og forudbetalt leje	3.000	42.310	0	45.310	45.310
Gæld til hovedaktionær	4.443	0	0	4.443	4.443
Afledte finansielle instrumenter	2.275	92	0	2.367	2.297
	1.168.727	870.198	2.227.614	4.266.539	3.720.002

Renterisiko

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

Koncernens banklån, er som udgangspunkt variabelt forrentet. Prioritetsgælden er diversificeret med fastrente i forskellige løbetider, hvor andelen af lange fastforrentede realkreditlån er øget i 2019.

Noter

36. Finansielle risici m.v. (fortsat)

En stigning i renteniveauet på 0,5 %-point i forhold til balancedagens renteniveau, vil alt andet lige have en positiv indvirkning på resultat før skat med 92,3 mio. kr. (2018: 43,3 mio. kr.) som følge af nettosummen af forøgede renteomkostninger og positive dagsværdireguleringer på gæld. Resultat efter skat og egenkapital vil påvirkes positivt med 72,2 mio. kr. (2018: 33,8 mio. kr.) Et rentefald på 0,5 % over hele rentekurven, forventes approksimativt at have en tilsvarende effekt med modsat fortegn. Eventuelle afledte effekter på dagsværdien af ejendomsporteføljen er ikke medtaget heri.

De angivne følsomheder er opgjort baseret på de indregnede finansielle aktiver og forpligtelser pr. 31. december 2019 og med udgangspunkt i årets rentebetalinger for lån og bankindeståender.

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 i anden valuta end DKK, men valutabevægelser vil alene have en uvæsentlig betydning på årets resultat og egenkapital.

Aktierisici

Koncernen er eksponeret mod prisrisici for selskabets børsnoterede aktiebeholdning. Selskabet investerer efter en bestyrelsesgodkendt politik, der giver spredning på forskellige aktier og sektorer.

Aktieporteføljen, placeret i børsnoterede aktier, andrager 17,0 mio. kr. (2018: 21,5 mio. kr.).

Ved 10% ændring i toneangivende aktieindeks forventes aktieporteføljen ligeledes at ændre sig med +/- 10%, hvilket på balancedagen vil resultere i +/- 1,7 mio. kr. i afkast før skat (2018: 2,1 mio. kr.).

Alle værdier er opgjort til markedsværdien indhentet fra koncernens depotbanker.

Beholdningen af unoterede aktiefonde er opgjort til kalkuleret markedsværdi/dagsværdi og udgjorde pr. 31. december 2019 44,0 mio. kr. (2018: 19,9 mio. kr.)

Noter

36. Finansielle risici m.v. (fortsat)

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 2019 foretaget afskrivning af tilgodehavender i beskedent 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.

Nedskrivning af tilgodehavender har udviklet sig således:

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Nedskrivninger, primo	694	1.210
Årets nedskrivninger	1.205	-44
Realiseret	-142	-352
Tilbageført	-38	-120
	1.719	694

Tilgodehavender fra salg

Koncernens salg sker hovedsageligt ved kontant betaling, kreditkortbetaling eller ved kreditsalg gennem samarbejdspartnere. Historisk har koncernen kun realiseret tab fra salg i meget begrænset omfang, og baserer på den baggrund forventede tab på individuelle vurderinger af de enkelte tilgodehavender. Pr. 31. december 2019 sammensætter koncernens samlede tilgodehavende fra salg sig således:

Noter

36. Finansielle risici m.v. (fortsat)

	Tilgodeha- vende beløb	Forventet tab	I alt
	t.kr	t.kr	t.kr
Ej forfalden	39.183	0	39.183
Forfalden med 1-30 dage	2.812	0	2.812
Forfalden med 30-90 dage	24	0	24
Forfalden over 90 dage	501	374	127
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	42.520	374	42.146

Der er ikke modtaget sikkerhedsstillelse for de pågældende tilgodehavender. Ovenstående beløb vedrørende tilgodehavender fra salg udtrykker således den samlede maksimale kreditrisiko.

Tilgodehavender fra udlejning

Koncernens lejere betaler forud og tilgodehavender fra udlejning opstår således alene i forbindelse med restancer. Forventede tab baseres på individuelle vurderinger af de enkelte tilgodehavender. Koncernen har historisk haft begrænsede tab på lejerestancer. Forventede tab opgøres efter modregning af sædvanlige deposita og andre sikkerhedsstillelser modtaget ved lejers indflytning, hvor koncernen i henhold til lejelovgivningen har en modregningsret i tilgodehavendet.

Andre tilgodehavender

For øvrige tilgodehavender 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 historiske erfaringer med risiko for manglende betalingsevne hos en modpart. Pr. 31. december 2019 har koncernen ikke foretaget hensættelser til forventede tab på øvrige tilgodehavender, som indgår med t.kr. 769.047 i balancen pr. 31. december 2019 (31. december 2018: t.kr. 145.130).

Der er ikke modtaget sikkerhedsstillelse for de pågældende tilgodehavender, og dermed udtrykker den regnskabsmæssige værdi den samlede maksimale kreditrisiko.

Afledte finansielle instrumenter

Koncernen har tidligere indgået renteswaps til sikring af renterisici på variabelt forrentede banklån. De pågældende renteswaps er udløbet i 2019.

Noter

36. Finansielle risici m.v. (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.

	(Niveau 1)	(Niveau 2)	(Niveau 3)	
	Noterede	Observer-	Ikke	
	priser	bare input	observer-	I alt
	t.kr.	t.kr.	bare input	t.kr.
			t.kr.	
Investeringsejendomme under opførelse	0	0	916.531	916.531
Investeringsejendomme	0	0	2.874.323	2.874.323
Værdipapirer	16.994	0	44.012	61.006
Prioritetsgæld	0	-2.429.515	0	-2.429.515
I alt 31.12.2019	16.994	-2.429.515	3.834.866	1.422.345
Investeringsejendomme under opførelse	0	0	496.535	496.535
Investeringsejendomme	0	0	2.915.954	2.915.954
Værdipapirer	62.835	0	19.866	82.701
Prioritetsgæld	0	-1.802.498	0	-1.802.498
Afledte finansielle instrumenter (anden gæld)	0	-2.297	0	-2.297
I alt 31.12.2018	62.835	-1.804.795	3.432.355	1.690.395

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 unoterede aktier med t.kr. 44.012 (2018: t.kr. 19.866). Tilgang i regnskabsåret udgør t.kr. 21.111 (2018: t.kr. 8.296). Gevinst indregnet i resultatopgørelsen under afkast af værdipapirer udgør t.kr. 3.035 (2018: t.kr. 1.710). Afgang udgør t.kr. 0 (2018: t.kr. 1.377). Dagsværdien er primært baseret på nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i forudsætningerne vil alene have en uvæsentlig påvirkning på årets resultat.

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

Noter

37. Nærtstående parter og ejerforhold

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Navn	Hjemsted	Grundlag for indflydelse
Mikael Goldschmidt	København	Ejer (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.

Transaktioner med nærtstående:

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Nøglepersoner		
Gæld til Mikael Goldschmidt, ultimo	8.798	4.443
Renteomkostninger vedr. gæld til Mikael Goldschmidt	296	207
Erhvervelse af investeringsejendom fra et ledelsesmedlem	0	33.000
Ydelser leveret til ledelsesmedlemmer	173	786
Andre nærtstående parter		
Udlån til virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	26.490	33.573
Renteindt. vedr. udlån til virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	765	881
Udlån fra virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	10.500	12.000
Modtagne ydelser fra virksomhed hvori et ledelsesmedl. er partner	599	812

Information om vederlag til ledelsen er oplyst i note 7.

Noter

38. Ikke kontante poster, netto

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Af- og nedskrivninger	194.126	188.806
Tilbageført tab/gevinst ved salg af anlægsaktiver	-610	1.968
Tilbageført værdiregulering af investeringsejendomme	-220.219	-291.264
Avance, værdipapirer	-515	9.815
Øvrige ikke kontante poster	3.187	89
	-24.031	-90.586

39. Ændring i nettoarbejdskapital

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Ændringer i varebeholdninger	25.509	5.373
Ændringer i tilgodehavender fra salg og lejere	4.249	11.637
Ændringer i øvrige tilgodehavender	-43.380	15.459
Ændringer i entreprisekontrakter	0	-3.082
Ændringer i periodeafgrænsningsposter	12.549	-9.729
Ændringer i lejedeposita, forudbetalt leje og deposita	1.733	10.748
Ændringer i varekreditorer og anden gæld	55.149	13.361
Ændringer i modtagne forudbetalinger	-929	-4.961
Øvrige ændringer	3.255	3.003
	58.135	41.809

40. Handel med værdipapirer

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Køb af værdipapirer	-30.774	-16.316
Salg af værdipapirer	52.984	81.360
	22.210	65.044

Noter

41. Køb af langfristede aktiver

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Køb/forbedring af investeringsejendomme	57.076	205.710
Tilgang til investeringsejendomme under opførelse	419.996	117.920
Tilgang til domicilejendom	73	1.146
Investering i immaterielle anlægsaktiver	198	1.140
Køb af indretning af lejede lokaler	3.763	13.767
Køb andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.680	30.296
Kapitalforhøjelse associeret virksomhed	20.000	0
	522.786	369.979

42. Salg af langfristede aktiver

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Salg af investeringsejendomme	9.210	0
Salg andre anlæg, driftsmateriel og inventar	182	188
	9.392	188

Provenu på 333 mio. kr. fra salg af tre ejendomme gennemført i december 2019 indestår på deponeringskonti pr. 31. december 2019 og vil få likviditetseffekt i 2020.

43. Prioritetsgæld

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Optagelse af gæld	1.866.671	277.630
Indfrielse af prioritetsgæld	-1.282.257	-4.143
	584.414	273.487

44. Bankgæld

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Optagelse / indfrielse af bankgæld	-7.892	401.180
	-7.892	401.180

Noter

45. Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Prioritetsgæld	2.495.628	1.868.959
Bankgæld	999.358	1.007.250
Leasinggæld	367.300	453.986
Gæld opstået ved køb af minoriteter	48.935	69.652
	3.911.221	3.399.847

Årets ændringer specificeres således:

	Prioritets- gæld t.kr.	Bank- gæld t.kr.	Leasing- gæld t.kr.	Minori- teter t.kr.
Nettogæld primo 2019	1.868.959	1.007.250	453.986	69.652
Pengestrømme	574.067	-7.892	-139.465	-20.717
Ændringer i dagsværdi	52.602	0	0	0
Andre ikke-likvide bevægelser	0	0	52.779	0
Nettogæld ultimo 2019	2.495.628	999.358	367.300	48.935

Noter

46. Transaktioner med minoritetsinteresser

Resultatet af den øgede minoritetsinteresse og øget egenkapital til fordeling blandt aktionærerne kan opsummeres som følger:

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Værdi af købt minoritetsinteresse	0	1.233
Købspris	0	-1.460
Forøgelse/reduktion af moderselskabets egenkapital	0	-227

Minoritetsinteressers andel af årets resultat udgør t.kr. -1.104 (2018: t.kr. -2.360) og minoritetsinteresser udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 18.800 (31.12.2018: t.kr. 19.959). Årets kontante betaling vedrørende køb af minoritetsinteresser i tidligere år udgør t.kr. -20.717 (2018: t.kr. -20.999).

Imerco Holding A/S

Koncernens minoritetsinteresser vedrører Imerco Holding A/S, der udgør 2,68% (2018: 2,68%). Selskabet har følgende hovedtal:

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Kortfristede aktiver	592.624	618.601
Langfristede aktiver	1.683.358	1.821.473
Egenkapital	861.365	919.961
Langfristede forpligtelser	489.268	602.737
Kortfristede forpligtelser	925.349	917.376
Omsætning	1.353.589	1.392.902
Årets resultat	-58.930	-87.712
Totalindkomst	-58.596	-86.868
Pengestrømme fra driftsaktivitet	130.305	140.293

Noter

47. Pengestrømme opnået ved ophør af kontrol over dattervirksomhed

Danish Aerospace Company A/S er i 2019 blevet børsnoteret på Nasdaq First North Growth Market, hvorved koncernens ejerandel i selskabet er blevet reduceret fra 100 % til 34,32 %. Børsnoteringen er sket den 27. maj 2019 fra hvilken dato koncernen ikke længere har kontrol over selskabet.

Aktiver og passiver i Danish Aerospace Company A/S på tidspunktet for ophør af kontrol, samt koncernens gevinst samt pengestrømme opnået fra ophør af kontrol (børsnotering) med Danish Aerospace Company A/S fremgår af følgende tabel:

	t.kr.
Goodwill	23.965
Andre immaterielle anlægsaktiver	3.907
Materielle anlægsaktiver	1.931
Omsætningsaktiver	13.230
Likvider	874
Udskudte skat	-3.880
Gældsforpligtelser	-6.203
Nettoaktiver solgt	33.824
Minoritetsinteresser	-64
M. Goldschmidt Holding A/S' andel	33.760
Gevinst ved salg*	22.631
Skønnet provenu fra salget	56.391
Dagsværdien af aktier i behold	-24.035
Frasolgte likvide midler	-874
Pengestrømme opnået ved ophør af kontrol	31.482

* Gevinst ved salg er opgjort som forskellen mellem M. Goldschmidt Holding A/S' andel af regnskabsmæssige nettoaktiver og salgsprovener med tillæg af dagsværdiregulering vedrørende aktier i behold på 12,4 mio. kr. Dagsværdien af aktier i behold er opgjort til tegningskurs ved børsintroduktionen (niveau 1).

M. Goldschmidt Holding A/S

(Moterselskabsregnskab)

Moderselskabets Resultatopgørelse og Totalindkomstopgørelse

Resultatopgørelse

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Afkast af værdipapirer	3	7.835	-10.294
Andre indtægter		3.061	2.664
Personaleomkostninger	4	-25.094	-22.928
Andre eksterne omkostninger		-16.492	-15.042
Af- og nedskrivninger	5	-4.045	-4.525
Resultat af primær drift		-34.735	-50.125
Indtægter af kapitalandele i datterselskaber	10	86.058	101.619
Andre finansielle indtægter	6	16.256	19.105
Andre finansielle omkostninger	7	-15.587	-14.746
Resultat før skat		51.992	55.853
Skat af årets resultat	8	5.853	7.522
Selskabets resultat		57.845	63.375

Forslag til resultatdisponering:

Udbytte for regnskabsåret	15.000	30.000
Reserver for nettoopskrivning efter indre værdis metode	86.058	101.619
Overført til næste år	-43.213	-68.244
	57.845	63.375

Totalindkomstopgørelse

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Årets resultat	57.845	63.375
<i>Anden totalindkomst</i>		
<i>Poster der kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen:</i>		
Anden totalindkomst i dattervirksomheder	324	1.460
Anden totalindkomst efter skat	324	1.460
Totalindkomst	58.169	64.835

Moderselskabets balance

	Note	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	7.977	8.290
Leasingaktiver	17	5.194	8.437
Materielle aktiver		13.171	16.727
Andre tilgodehavender		0	17.269
Kapitalandele i datterselskaber	10	2.676.248	2.813.344
Udskudte skatteaktiver	11	42.540	38.573
Andre langfristede aktiver		2.718.788	2.869.186
Langfristede aktiver i alt		2.731.959	2.885.913
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		152.205	39.894
Andre tilgodehavender		51.947	55.089
Periodeafgrænsningsposter		577	188
Tilgodehavender		204.729	95.171
Værdipapirer	12	61.006	82.701
Likvide beholdninger	13	164.094	230.313
Kortfristede aktiver i alt		429.829	408.185
Aktiver		3.161.788	3.294.098

Moderselskabets balance

	Note	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
Aktiekapital	14	50.000	50.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.035.386	1.187.961
Overført resultat		1.673.899	1.477.382
Foreslået udbytte for regnskabsåret		15.000	30.000
Egenkapital		2.774.285	2.745.343
Hensatte forpligtelser	15	4.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		4.000	0
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	16	9.000	10.500
Leasingforpligtelser	17	2.219	5.372
Langfristede forpligtelser		11.219	15.872
Gæld til tilknyttede virksomheder		322.112	504.960
Gæld til selskabsdeltager		8.798	4.443
Bankgæld	18	33.026	13.258
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	16	5.098	6.948
Leasingforpligtelser	17	3.250	3.274
Kortfristede forpligtelser		372.284	532.883
Gældsforpligtelser		387.503	548.755
Passiver		3.161.788	3.294.098

Moderselskabets egenkapitalopgørelse

	Aktie- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Reserve for netto- opskrivning t.kr.	Forslået udbytte for regn- skabsåret t.kr.	I alt. t.kr.
Egenkapital 31.12.2017	50.000	1.345.626	1.300.828	30.000	2.726.454
Årets resultat	0	-68.244	101.619	30.000	63.375
Anden totalindkomst	0	0	1.432	0	1.432
Udbytte fra dattervirksomheder	0	200.000	-200.000	0	0
Egenkapitalposter i datterselskaber	0	0	-15.918	0	-15.918
<i>Transaktioner med ejerne:</i>					
Udbetalt udbytte	0	0	0	-30.000	-30.000
Egenkapital 31.12.2018	50.000	1.477.382	1.187.961	30.000	2.745.343
Årets resultat	0	-43.213	86.058	15.000	57.845
Anden totalindkomst	0	0	324	0	324
Udbytte fra dattervirksomheder	0	239.730	-239.730	0	0
Egenkapitalposter i datterselskaber	0	0	773	0	773
<i>Transaktioner med ejerne:</i>					
Udbetalt udbytte	0	0	0	-30.000	-30.000
Egenkapital 31.12.2019	50.000	1.673.899	1.035.386	15.000	2.774.285

Moderselskabets pengestrømsopgørelse

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Resultat af primær drift		-34.735	-50.125
Ikke kontante poster (netto)		7.529	14.329
Ændring i nettoarbejdskapital		5.259	-3.453
Pengestrømme vedrørende primær drift		-21.947	-39.249
Forskydning i:			
Modtagne renter		16.256	19.105
Betalte renter, leasingforpligtelser		-164	-244
Betalte renter, øvrige		-15.423	-14.502
Betalt/modtaget skat (netto)		1.886	5.690
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet		-19.392	-29.200
Handel med værdipapirer	12	22.210	65.044
Køb af materielle aktiver	9	-583	-711
Køb og indfrielse af finansielle aktiver		17.269	-35.000
Salg af materielle aktiver		118	43
Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet		39.014	29.376
Udbetalt udbytte		-30.000	-30.000
Mellemværender tilknyttede virksomheder		-70.908	78.028
Optagelse af bankgæld, netto		19.768	6.349
Afdrag på leasingforpligtelser		-3.201	-3.288
Optagelse/afdrag af anden gæld, netto		-1.500	-1.500
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet		-85.841	49.589
Ændring i likvider		-66.219	49.765
Likvider primo		230.313	180.548
Likvider ultimo	13	164.094	230.313

Noteoversigt

- Note 1. Anvendt regnskabspraksis
- Note 2. Skøn og usikkerheder
- Note 3. Afkast af værdipapirer
- Note 4. Personaleomkostninger
- Note 5. Af- og nedskrivninger
- Note 6. Andre finansielle indtægter
- Note 7. Andre finansielle omkostninger
- Note 8. Skat af årets resultat
- Note 9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
- Note 10. Kapitalandele i datterselskaber
- Note 11. Udskudte skatteaktiver
- Note 12. Værdipapirer
- Note 13. Likvide beholdninger
- Note 14. Aktiekapital
- Note 15. Hensatte forpligtelser
- Note 16. Leverandør og andre gældsforpligtelser
- Note 17. Leasing
- Note 18. Bankgæld
- Note 19. Eventualposter og sikkerhedsstillelser
- Note 20. Finansielle risici mv.
- Note 21. Nærtstående parter og ejerforhold
- Note 22. Begivenheder efter balancedagen

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

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

M. Goldschmidt Holding A/S har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag der gælder for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2019. Selskabet har førtidsimplementeret IFRS 16 (Leasing) i årsrapporten for 2018.

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.

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, kapitalandel i associeret virksomhed, udskudt omsætning vedrørende kundeklub, indregning af omsætning vedrørende tilgodebeviser og leasing. Der henvises til omtalen heraf i koncernregnskabets note 3.

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.

Noter

3. Afkast af værdipapirer

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Dagsværdiregulering af aktier, realiseret	-799	-854
Dagsværdiregulering af aktier, urealiseret	1.315	-8.933
Dagsværdiregulering af obligationer	0	-90
Nettogeinst/-tab vedr. aktiver målt til dagsværdi	516	-9.877
Renter af obligationer	0	32
Udbytter	2.163	723
Øvrigt	5.156	-1.172
	7.835	-10.294

4. Personaleomkostninger

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Gager og lønninger	22.883	21.129
Andre omkostninger til social sikring	121	111
Øvrige personaleomkostninger	2.090	1.688
	25.094	22.928

Gennemsnitligt antal medarbejdere	17	18
-----------------------------------	----	----

Aflønning af bestyrelse

Honorar	4.950	3.700
	4.950	3.700

Aflønning af direktion

Gager	6.390	6.725
	6.390	6.725

Noter

5. Af- og nedskrivninger

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Af- og nedskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	780	1.028
Af- og nedskrivninger, leasingaktiver	3.267	3.497
Gevinst ved salg af andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-2	0
	4.045	4.525

6. Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Renteindtægter, bankindeståender	0	37
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	5.157	5.274
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	7.901	9.103
Værdiregulering af andre finansielle instrumenter	1.704	1.709
Valutakursreguleringer	104	367
Andre renteindtægter	1.390	2.615
	16.256	19.105

7. Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Renteomkostninger, bankgæld	1.737	1.457
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	11.446	9.235
Finansielle omkostninger til hovedaktionær	296	207
Renteomkostninger vedr. gæld målt til amortiseret kostpris	13.479	10.899
Provisioner, gebyrer m.m.	237	190
Værdireg. andre finansielle instrumenter, tilknyttede virksomheder	1.704	1.709
Andre finansielle omkostninger	3	1.704
Renter, leasing	164	244
	15.587	14.746

Noter

8. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan forklares således baseret på den effektive skatteprocent for M. Goldschmidt Holding A/S på 22,0% (2018: 22,0%):

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Resultat før skat	51.992	55.853
Skatteprocent for M. Goldschmidt Holding A/S	22,0%	22,0%
Skat heraf	-11.438	-12.288
Ikke fradagsberettigede omkostninger	-1.564	-2.317
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.933	22.356
Korrektion sambeskatningsafregning	-89	0
Regulering til tidligere år	11	-229
Skat af årets resultat	5.853	7.522
Årets skat sammensætter sig af:		
Aktuel skat for året	0	0
Ændring i udskudt skat	5.931	7.751
Korrektion sambeskatningsafregning	-89	0
Regulering til tidligere år	11	-229
Skat af årets resultat	5.853	7.522
Udskudt skat indregnet i anden totalindkomst	0	0

Noter

9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	20.577	19.909
Tilgang	583	711
Afgang	-226	-43
Kostpris ultimo	<u>20.934</u>	<u>20.577</u>
Af- og nedskrivninger primo	-12.287	-11.270
Årets afskrivninger	-780	-1.028
Tilbageførsel ved afgang	110	11
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-12.957</u>	<u>-12.287</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.977</u>	<u>8.290</u>

Noter

10. Kapitalandele i datterselskaber

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	1.623.078	1.576.778
Tilgang	13.405	46.300
Kostpris ultimo	<u>1.636.483</u>	<u>1.623.078</u>
Nettoopskrivning primo	1.187.961	1.300.828
Årets resultat	86.058	101.619
Udbytte	-239.730	-200.000
Anden totalindkomst i dattervirksomheder	324	1.460
Egenkapitalposter i dattervirksomheder	773	-15.946
Nettoopskrivning ultimo	<u>1.035.386</u>	<u>1.187.961</u>
Kapitalandele med negativ værdi, nedskrevet over tilgodehavender	<u>4.379</u>	<u>2.305</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.676.248</u>	<u>2.813.344</u>

Kapitalandele i datterselskaber omfatter:

M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København, 100%
M. Goldschmidt Capital A/S, Grønningen 25, København, 100%
MGE Bolig Hillerød Holding A/S, Grønningen 25, København, 100%
Slotshotellet ApS, Grønningen 25, København, 100%
Globus Estates S.L., Malaga, Spanien, 100%
MG Yacht Construction and Broker ApS, Grønningen 25, København, 100%
MGE France SARL, Nice, Frankrig, 100%

Fuld oversigt over alle koncernens dattervirksomheder fremgår af virksomhedsoversigten på side 103.

Noter

11. Udskudte skatteaktiver

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Udskudt skatteaktiv primo	38.573	36.740
Regulering udskudt skat tidligere år	-89	-229
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	5.931	7.752
Udnyttet i sambeskatningen	-1.875	-5.690
Udskudt skatteaktiv ultimo	42.540	38.573
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	2.089	2.111
Kortfristede aktiver	-108	-30
Hensatte forpligtigelser	880	0
Værdipapirer	23.352	23.352
Underskud til fremførelse	16.327	13.140
Udskudt skatteaktiv	42.540	38.573

12. Værdipapirer

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Børsnoterede obligationer	0	41.380
Børsnoterede aktier	16.994	21.455
Unoterede aktier	44.012	19.866
	61.006	82.701
Handel med værdipapirer		
Køb af værdipapirer	-30.774	-16.316
Salg af værdipapirer	52.984	81.360
	22.210	65.044

Noter

13. Likvide beholdninger

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Indestående i pengeinstitutter, DKK	147.788	215.588
Indestående i pengeinstitutter, EUR	16.306	14.725
	164.094	230.313

14. Aktiekapital

Selskabskapital

Aktiekapitalens sammensætning og bevægelser heri fremgår af note 29 i koncernregnskabet.

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.

Kapitalstyring

Kapitalstyring foretages for koncernen som helhed, hvorfor der ikke er opsat mål eller politikker for moderselskabet alene. Der henvises til note 29 i koncernregnskabet. Egenkapitalens andel af de samlede passiver udgjorde ved udgangen af regnskabsåret 87,7% (2018: 83,3%).

15. Hensatte forpligtelser

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Hensat vedr. bygningsmangler	4.000	0
	4.000	0
Forpligtelsen kan specificeres således:		
Hensatte forpligtelser, primo	0	0
Hensat i året	4.000	0
	4.000	0

Hensatte forpligtelser anses for at være kortfristede og dagsværdien vurderes at svare til den regnskabsmæssige værdi. Hensatte forpligtelser pr. 31. december 2019 vedrører en erstatningssag vedrørende bygningsmangler.

Noter

16. Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Leverandørgæld	1.456	1.599
Dagsværdi af renteinstrumenter	0	1.704
Anden gæld	12.642	14.145
	14.098	17.448
Forpligtelserne indregnes således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	9.000	10.500
Kortfristede forpligtelser	5.098	6.948
	14.098	17.448

17. Leasing

Leasingaktiver

2019	Andre anlæg, driftsmateriel		I alt
	Lokaler	og inventar	
	t.kr	t.kr	t.kr
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2019	7.906	531	8.437
Tilgang	309	0	309
Afgang	0	-285	-285
Afskrivninger	-3.091	-176	-3.267
Regnskabsmæssig værdi pr. 31 december 2019	5.124	70	5.194

2018	Andre anlæg, driftsmateriel		I alt
	Lokaler	og inventar	
	t.kr	t.kr	t.kr
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.01.2018	0	0	0
Effekt ved overgang til IFRS 16 pr. 01.01.2018	10.882	1.052	11.934
Reguleret balance pr. 01.01.2018	10.882	1.052	11.934
Tilgang	0	0	0
Afskrivninger	-2.976	-521	-3.497
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	7.906	531	8.437

Noter

17. Leasing (fortsat)

Leasingforpligtelser

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Forfald leasingforpligtelser:		
Under 1 år	3.335	3.437
Mellem 1 og 5 år	2.296	5.529
Over 5 år	0	0
Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse	5.631	8.966
Nutidsværdien af ovenstående leasingforpligtelser er indregnet således i balancen:		
Kortfristet	3.250	3.274
Langfristet	2.219	5.372
I alt	5.469	8.646

For 2019 har selskabet betalt t.kr. 3.364 (2018: t.kr. 3.532) i leasingydelse på leasingkontrakter. Renteomkostninger vedrørende leasingforpligtelserne fremgår af note 7.

Omkostninger til variable leasingydelser der ikke indgår i målingen af leasingforpligtelser, udgør i 2019 t.kr. 1.113 (2018: t.kr. 1.089), og vedrører hovedsageligt variable ydelser der indgår i huslejebetalinger. Omkostningerne indgår i posten "Andre eksterne omkostninger" i resultatopgørelsen.

Noter

18. Bankgæld

Bankgæld (indregnet til amortiseret kostpris) indregnet således i balancen:

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Langfristet del	0	0
Kortfristet del	33.026	13.258
	33.026	13.258

19. 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 administrationsselskab i forhold til fællesregistreringen.

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

Sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har afgivet sædvanlige understøttelseserklæringer overfor visse datterselskaber.

Moderselskabet har kautioneret for datterselskabernes gæld til pengeinstitutter og garantistillelser. Kautionerne omfatter engagementer på 1.047 mio. kr. (2018: 1.181 mio. kr.).

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernens realkreditgæld på 2.363 mio. kr. (2018: 1.427 mio. kr.).

Moderselskabet har for eget engagement med et pengeinstitut stillet værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på 40,8 mio. kr. (2018: 18,1 mio. kr.) til sikkerhed.

Moderselskabet har pr. 31/12 2019 til fordel for den associerede virksomhed Aquaporin A/S afgivet en støtteerklæring med henblik på – under visse forudsætninger - at tilvejebringe likviditet til Aquaporin A/S' indfrielse af kreditfaciliteter ved udløb. Den afgivne støtteerklæring er maksimeret til ca. 23 mio. kr.

Moderselskabet indestår som selvskyldnerkaution for et datterselskabs forpligtelser i henhold til entreprisekontrakter vedrørende projektbyggeri på investeringsejendomme under opførelse. Den samlede kontraktsum i henhold omfattede entreprisekontrakter udgør ca. 1.040 mio. kr. (2018: 950 mio. kr.)

Noter

20. Finansielle risici

Kategorier af finansielle instrumenter

	31.12.2019	31.12.2018
	t.kr.	t.kr.
Værdipapirer	61.006	82.701
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	61.006	82.701
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	152.205	39.894
Andre tilgodehavender	51.947	72.358
Likvider	164.094	230.313
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	368.246	342.565
Afledte finansielle instrumenter (passiv)	0	1.704
Sikringsinstrumenter, der måles til dagsværdi, indgået til sikring af fremtidige pengestrømme (i dattervirksomhed)	0	1.704
Kreditinstitutter	33.026	13.258
Gæld til tilknyttede virksomheder	322.112	504.960
Gæld til selskabsdeltager	8.798	4.443
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	14.098	15.744
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	378.034	538.405

Risikostyringspolitik generelt

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

Noter

20. Finansielle risici (fortsat)

	0-1 år t.kr.	1-5 år t.kr.	>5 år t.kr.	I alt t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.
31.12.2019					
Bankgæld	33.026	0	0	33.026	33.026
Gæld tilknyttede virksomheder	322.112	0	0	322.112	322.112
Gæld til selskabsdeltager	8.798	0	0	8.798	8.798
Anden gæld og leverandørgæld mv.	5.098	6.000	3.000	14.098	14.098
	369.034	6.000	3.000	378.034	378.034
31.12.2018					
Bankgæld	13.258	0	0	13.258	13.258
Gæld tilknyttede virksomheder	504.960	0	0	504.960	504.960
Gæld til selskabsdeltager	4.443	0	0	4.443	4.443
Anden gæld og leverandørgæld mv.	5.244	6.000	4.500	15.744	15.744
Afledte finansielle instrumenter	1.682	92	0	1.774	1.704
	529.587	6.092	4.500	540.179	540.109

Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede kontraherede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold. Vedrørende kautioner stillet for datterselskaber henvises til note 19.

Noter

20. Finansielle risici (fortsat)

Valutarisici

Selskabet har ingen væsentlige valutarisici.

Aktierisici

Selskabet er eksponeret mod kursrisici for selskabets aktiebeholdning. Selskabet investerer efter en bestyrelsesgodkendt politik. Der henvises til note 36 i koncernregnskabet for risici relateret til aktier.

Renterisiko

Selskabet har som følge af sine indlån, udlån og investeringer i danske realkreditobligationer en risikookspønering 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 positiv indvirkning på resultat før skat med 0,2 mio. kr. (2018: 1,1 mio. kr.). Resultat efter skat og egenkapitalen vil påvirkes positivt med på 0,1 mio. kr. (2018: 0,9 mio. kr.) Et rentefald på 0,5% 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 2019 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. Vedrørende kautioner for datterselskaber henvises til omtalen heraf i note 19.

Afledte finansielle instrumenter

Selskabets tidligere rentecap til sikring af renterisici på variabelt forrentede lån er udløbet i 2019.

Dagsværdien af de på balancedagen udestående rentecap indgået til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån udgør dermed 0,0 mio. kr. (2018: -1,7 mio. kr.). Modgående forretning var indgået med et datterselskab.

Der anvendes ikke regnskabsmæssig sikring i moderselskabet.

Noter

20. Finansielle risici (fortsat)

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.

	Noterede priser (Niveau 1) t.kr.	Observer- bare input (Niveau 2) t.kr.	Ikke observer- bare input (Niveau 3) t.kr.	I alt t.kr.
Værdipapirer	16.994	0	44.012	61.006
I alt 31.12.2019	16.994	0	44.012	61.006
Værdipapirer	62.835	0	19.866	82.701
Afledte finansielle instrumenter (Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder)	0	1.704	0	1.704
Afledte finansielle instrumenter (anden gæld)	0	-1.704	0	-1.704
I alt 31.12.2018	62.835	0	19.866	82.701

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 unoterede aktier med t.kr. 44.012 (2018: t.kr. 19.866). Tilgang i regnskabsåret udgør t.kr. 21.111 (2018: t.kr. 8.296). Gevinst indregnet i resultatopgørelsen under afkast af værdipapirer udgør t.kr. 3.035 (2018: t.kr. 1.710). Afgang udgør t.kr. 0 (2018: t.kr. 1.377). Dagsværdien er primært baseret på nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i forudsætningerne vil alene have en uvæsentlig påvirkning på årets resultat.

Noter

21. 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.

Transaktioner med nærtstående:

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Dattervirksomheder		
Koncernmellemværender, ultimo, tilgodehavender	156.679	42.199
Koncernmellemværender, ultimo, forpligtelser	322.112	504.960
Koncernmellemværender, renteindtægter	5.157	5.274
Koncernmellemværender, renteomkostninger	11.446	9.235
Erhvervelse af fordring	0	35.000
Administrationshonorar (indtægt)	2.667	2.331
Garantiprovisioner (indtægt)	7.901	9.103
Udbytte fra dattervirksomheder	239.730	200.000
Husleje (omkostning)	4.298	4.087
Nøglepersoner		
Gæld til Mikael Goldschmidt, ultimo	8.798	4.443
Renteomkostninger vedr. gæld til Mikael Goldschmidt	296	207
Andre nærtstående parter		
Udlån til virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	26.490	33.573
Renter vedr. udlån til virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	765	881
Udlån fra virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	10.500	12.000
Modtagne ydelser fra virksomhed hvori et ledelsesmedlem er partner	0	52

Information om vederlag til ledelsen er oplyst i note 4. Selskabet har afgivet garantier og stillet sikkerhed for koncernselskaber jf. note 19.

Noter

22. Begivenheder efter balancen

Moderselskabet har i 2020 til fordel for den associerede virksomhed Aquaporin A/S afgivet en selvskyldnerkaution. Den afgivne selvskyldnerkaution er maksimeret til ca. 23 mio. kr. og erstatter en tidligere afgiven støtteerklæring.

Der henvises til note 2 i koncernregnskabet vedrørende omtale af COVID-19 udbruddet i 2020.

Der er herudover ikke indtruffet begivenheder i 2020 som påvirker vurderingen af årsrapporten.

Virksomhedsoversigt

M. Goldschmidt Holding koncernen består pr. 31. december 2019 af M. Goldschmidt Holding A/S samt følgende datterselskaber og associerede virksomheder.

Datterselskaber:

- MG Yacht Construction and Broker ApS, Grønningen 25, København, 100%
- Globus Estates S.L., Malaga, Spanien, 100%
- MGE Bolig Hillerød Holding A/S, Grønningen 25, København, 100 %
 - MGE Bolig Hillerød P/S, Grønningen 25, København, 100%
 - Komplementarselskabet MGE Bolig Hillerød ApS, Grønningen 25, København, 100%
- M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København, 100%
 - Atlas Ejendomme A/S, Grønningen 25, København, 100%
 - M. Goldschmidt Ejd., Ringsted ApS, Grønningen 25, København, 100%
 - MGE Frederiksbro ApS, Grønningen 25, København, 100%
 - MGE 13 ApS, Grønningen 25, København, 100%
 - MGE Trekronegården 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%
- Slotshotellet ApS, Grønningen 25, København, 100%
- M. Goldschmidt Capital A/S, Grønningen 25, København, 100%
 - Imerco Holding A/S, Smedeholm 16, Herlev, 97,32%
 - 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%

Associerede virksomheder:

Aquaporin A/S, Lyngby, Danmark, 45,58% (reduceret til 44,66% i januar 2020)
 Danish Aerospace Company A/S, Odense, Danmark, 34,32%

