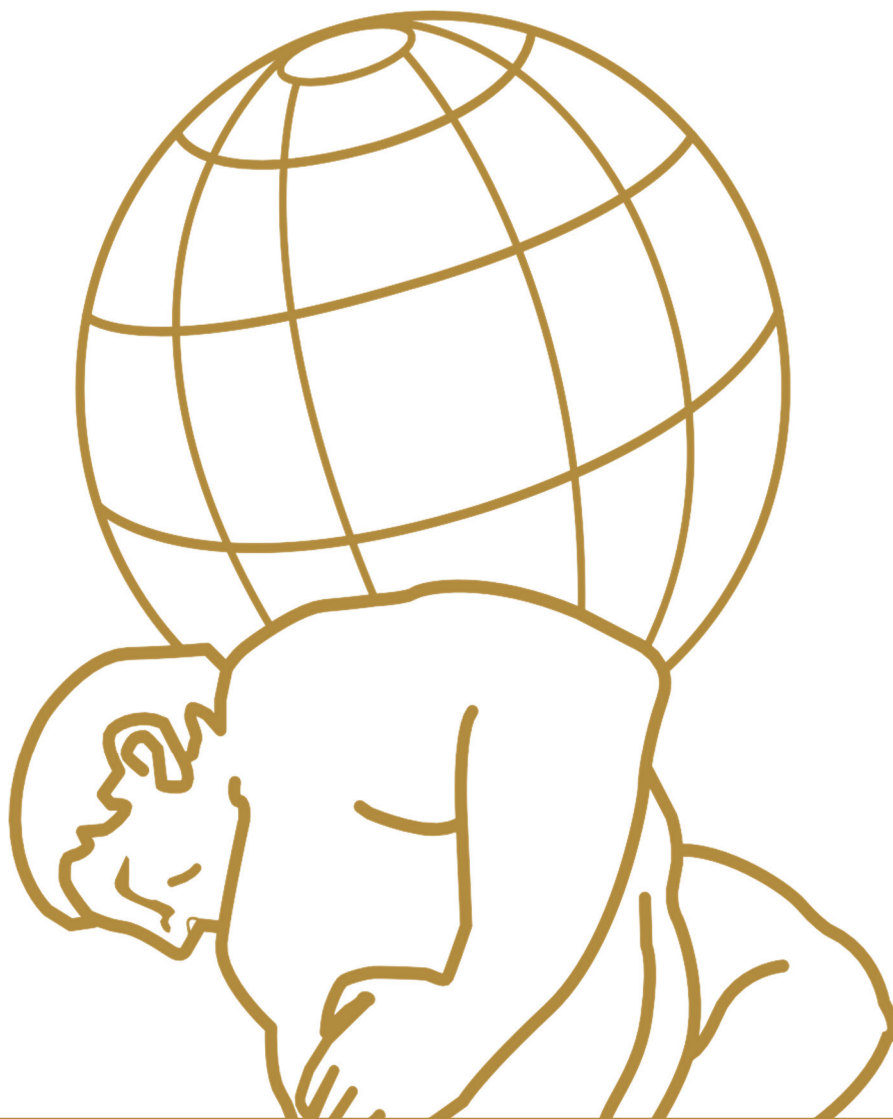


Årsrapport

2022

M. Goldschmidt Holding A/S



---

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

---

## Indholdsfortegnelse

04	Selskabsoplysninger
05	Forord fra bestyrelsesformanden og administrerende direktør
06	Ledelsesberetning
	Hoved- og nøgletal
	Regnskabsåret i hovedtræk
	Koncernens aktiviteter
	Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
	Forventninger til 2023
	Usædvanlige forhold og risici
	Begivenheder efter balancedagen
	Redegørelse for samfundsansvar
	Måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af koncernens ledelse
	Dataetik
20	Ledelsespåtegning
22	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
25	Koncernens resultat- og totalindkomstopgørelse
26	Koncernens balance
28	Koncernens egenkapitalopgørelse
29	Koncernens pengestrømsopgørelse
30	Noteoversigt
31	Noter
58	Moderselskabsregnskab
59	Moderselskabets resultat- og totalindkomstopgørelse
60	Moderselskabets balance
61	Moderselskabets egenkapitalopgørelse
62	Moderselskabets pengestrømsopgørelse
63	Noteoversigt
64	Noter
72	Virksomhedsoversigt

Frederiksbro, Hillerød



## Selskabsoplysninger

### Selskab

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

CVR-nr. 20 65 16 01  
Telefon 33 63 09 00  
Hjemmeside [www.mgh.dk](http://www.mgh.dk)

### Bestyrelsen

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

### Direktion

Søren Bjørn Hansen, administrerende direktør  
Christian Bertelsen, viceadministrerende direktør

### Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
28. marts 2023

### Dirigent

---

Claus Vange Mynster

## Forord fra bestyrelsesformand og administrerende direktør

2022 blev præget af voldsomme begivenheder i udlandet med Ruslands invasion af Ukraine og de medfølgende frygtelige civile omkostninger. Krigen fik konsekvenser også i Danmark og samtidig blev der gjort op med de seneste mange års lempelig penge- og finanspolitik. Usikkerhed, høj inflation, kraftigt stigende renter, faldende boligpriser og økonomisk afmatning blev pludselig hverdagskost.

I M. Goldschmidt Holding A/S mærkede vi også disse eksterne kræfter, men på forskellig vis.

Vores ejendomsforretning, der primært hviler på boligudlejning, udviklede sig særdeles positivt med stor efterspørgsel efter vores mange, gode boliger. Ejendomsforretningen opnåede rekordhøje lejeindtægter og driftsindtjening, nye byggerier skred frem som planlagt og organisationen blev styrket. Samtidig nød vi godt af, at vi med rettidig omhu og en fornuftig timing havde omlagt en stor del af vores låneportefølje til lange, fastforrentede lån, da renterne var helt i bund. Det gav os meget betydelige gevinster på dagsværdireguleringer af vores gæld i 2022.

Omvendt blev Imerco - ligesom detailmarkedet generelt - påvirket negativt af de økonomiske og markedsmæssige udfordringer. Danskerne blev ramt på pengepungen af de store prisstigninger på energi og fornødenheder, forbrugertilliden dykkede til laveste niveau nogensinde og omkostningerne steg hastigt i takt med, at inflationen nåede niveauer ikke set i Danmark siden 1980'erne. Imerco navigerede imidlertid tilfredsstillende gennem de oprørte vande og realiserede en ganske fornuftig driftsindtjening og et positivt resultat, hvilket vi anser som en bedrift i sig selv henset til situationens alvor.

Vi ser med stor fortrøstning på fremtiden. Vores ejendomsforretning vokser sig større og stærkere for hver dag. Vi har for nogle år siden sat kursen med en ny, langsigtet strategi fokuseret på boligudlejning. En strategi vi nu er begyndt at høste de første gevinster af. Vi har en stor pipeline af nye boligprojekter, der vil blive realiseret, når betingelserne herfor vurderes tilpas gunstige. Såfremt betingelserne for at realisere vores pipeline måtte blive væsentlig forsinket som følge af fortsatte ugunstige markedsvilkår, er vi overbeviste om, at der vil dukke andre muligheder op. Koncernens 43-årige historie har nemlig bibragt os den erfaring, at i krisetider vil den, der har viljen og evnen, altid kunne finde gode og interessante ejendomsinvesteringer. Vi er også positive, når det kommer til Imerco. Selskabet har løbende investeret i ny teknologi, og 2022 bød på to meget store og skelsættende projekter, som sikrer, at selskabet er særdeles godt rustet til fremtiden.

Imerco er allerede kommet meget langt med at integrere ESG i forretningen og blev i 2022 nomineret i kategorien Climate Strategy Award ved Danske Erhvervs og EY's Sustainability Awards. Nu er tiden også kommet til for alvor at integrere ESG i ejendomsforretningen. Vi udvidede derfor i 2022 bestyrelsen i M. Goldschmidt Holding A/S og bød velkommen til Lene Espersen, tidligere minister og folketingsmedlem. Vi er meget glade for, at Lene sagde ja til at træde ind i bestyrelsen, da hun ud over en lang række andre kvalifikationer kan bidrage med stor viden, indsigt og netværk i relation til bæredygtighed i ejendomsbranchen.

Slutteligt vil vi gerne takke alle vores medarbejdere for deres store indsats i 2022. Jeres omhu og flid er dybt værdsat.

Venlig hilsen

Mikael Goldschmidt  
Formand

Søren Bjørn Hansen  
Administrerende direktør

## Ledelsesberetning

### HOVED- OG NØGLETAL

Mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
<b>5 års hovedtal</b>					
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning	1.693,1	1.662,9	1.625,3	1.537,1	1.577,4
- heraf lejeindtægter	192,2	149,5	119,9	127,6	121,1
Bruttoresultat	825,5	802,6	759,7	736,7	750,4
Afkast af værdipapirer	9,5	49,8	16,4	7,8	-10,3
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	26,0	207,6	211,4	217,1	291,3
EBITDA	299,3	526,9	457,3	384,5	418,1
Resultat af primær drift excl. værdireguleringer	102,8	177,3	72,1	-26,7	-62,0
Resultat af primær drift	128,8	384,9	283,5	190,4	229,2
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	563,6	125,3	-61,0	-52,6	-1,4
Finansielle poster excl. resultatandele og dagsværdiregulering af prioritetsgæld	-101,3	-81,6	-70,2	-84,0	-85,1
Resultat før skat	552,5	468,6	116,2	68,6	100,1
Årets resultat	422,2	379,6	74,8	56,7	61,0
<b>Balance</b>					
Investeringsaktiver	6.245,7	5.887,1	5.246,8	4.216,5	3.822,9
Aktiver i alt	9.049,9	8.552,5	7.843,4	7.665,0	7.063,7
Egenkapital i alt	3.570,0	3.187,9	2.837,3	2.793,1	2.765,3
Forpligtelser i alt	5.479,9	5.364,6	5.006,2	4.871,9	4.298,4
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra primær drift	163,9	350,7	413,4	224,5	180,5
Pengestrømme fra driftsaktivitet	49,7	252,7	329,4	140,3	58,8
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-451,3	-394,4	-440,6	-480,4	-324,8
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	356,1	173,5	67,4	121,1	491,4
<b>5 års nøgletal</b>					
Bruttoresultat i % af nettoomsætning	48,8	48,3	46,7	47,9	47,6
EBITDA-margin (%)	17,7	31,7	28,1	25,0	26,5
Driftsresultat excl. værdireguleringer i % af nettoomsætning	6,1	10,7	4,4	-1,7	-3,9
Driftsresultat i forhold til gns. egenkapital (%)	3,8	12,8	10,1	6,8	8,3
Egenkapitalens forrentning (%)	12,5	12,6	2,7	2,0	2,2
Soliditetsgrad (%)	39,4	37,3	36,2	36,4	39,1
Afkastgrad af investeringsaktiver (%)	2,1	6,9	6,0	4,7	6,4
Rentedækningsgrad	6,4	6,6	2,6	1,8	2,1
Indre værdi pr. aktie (kr.)	71.400	63.758	56.745	55.862	55.306
Investering i materielle anlægsaktiver (mio. kr.)	630,9	564,4	805,9	557,1	375,5

Definitioner på de beregnede nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

M. Goldschmidt Holding A/S er en dansk, familieejet koncern grundlagt i 1979 af Mikael Goldschmidt. Koncernens aktiviteter er over årene vokset betydeligt. Aktiverne andrager nu 9,0 mia. kr. og egenkapitalen er vokset til lige knap 3,6 mia. kr.

Kerneforretningen er og har altid været investering i ejendomme med værdimæssigt udgangspunkt i koncernens motto om at forene "Styrken, Viljen og Evnen." Alle ejendomsinvesteringer foretages i regi af det helejede datterselskab M. Goldschmidt Ejendomme A/S med en langsigtet investeringshorisont og kvalitet for øje.

Koncernen udøver aktiv styring af egne ejendomsaktiviteter og forestår derfor selv alle de væsentlige funktioner, der er nødvendige for at drive en moderne, professionel og velrenommeret ejendomsvirksomhed. Koncernen har således egen udlejningsafdeling, serviceafdeling, byggekantor og administration. Dette gør koncernen i stand til at tilbyde kunderne et meget højt serviceniveau udført af egne medarbejdere. Historisk har denne forretningsmodel bidraget til koncernens succes og vist sig særdeles robust igennem utallige høj- og lavkonjunkturer i nu mere end 40 år.

Udover knap 6 mia. kr. investeret i fast ejendom, skaber M. Goldschmidt Holding A/S "Appetit På Livet" i kraft af ejerskabet af Danmarks førende isenkræmmerkæde, Imerco. Imerco har mere end 160 butikker fordelt over hele landet, Danmarks største webshop indenfor sit segment, og en årlig nettoomsætning på 1,5 mia. kr. Imercos kundeklub Imerco+ er en af Danmarks største kundeklubber med flere end 1,7 mio. medlemmer.

## REGNSKABSÅRET 2022 I HOVEDTRÆK

- Nettoomsætningen steg med 30 mio. kr. (+2 %) til 1.693 mio. kr. (2021: 1.663 mio. kr.).
- Omsætningen i Imerco udgjorde 1.495 mio. kr., hvilket er på niveau med 2021 trods udfordrende samfundsøkonomiske forhold.
- Lejeindtægterne beløb sig til 192 mio. kr. mod 150 mio. kr. 2021, en stigning på 42 mio. kr. (+28 %), som var i overensstemmelse med det forventede. Stigningen kan tilskrives helårseffekten af lejeindtægterne fra første og anden etape af Frederiksbro-projektet i Hillerød, der blev færdiggjort og fuldt udlejet i løbet af 2021.
- Bruttoresultatet steg med 3 % til 826 mio. kr. (2021: 803 mio. kr.).
- Kombinationen af positiv udvikling i driftsindtjeningen på koncernens ejendomme og en generel afmatning på ejendomsmarkedet med deraf følgende højere afkastkrav har i 2022 medført en begrænset positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 26 mio. kr. mod 208 mio. kr. i 2021.
- Kraftigt stigende renter i 2022 resulterede i betydelige dagsværdireguleringer på koncernens realkreditgæld, som i overvejende grad sammensætter sig af fastforrentede lån. Den positive dagsværdiregulering af realkreditgæld udgjorde 564 mio. kr. (2021: 125 mio. kr.).
- Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder bidrog til koncernens resultat med -39 mio. kr. i modsætning til et plus på 40 mio. kr. i 2021.
- Resultat før skat steg 18 % til 553 mio. kr. (2021: 469 mio. kr.). Resultatet anses for tilfredsstillende, særligt under hensyntagen til de markedsmæssige udfordringer i løbet af 2022.
- For 2023 forventes det samlede EBITDA ekskl. dagsværdireguleringer forbedret med 15 % - 20 % i forhold til 2022.





## KONCERNENS AKTIVITETER

Koncernens væsentligste aktiviteter er beskrevet nedenfor under henholdsvis:

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

### **M. Goldschmidt Ejendomme A/S**

M. Goldschmidt Ejendomme A/S investerer i og udvikler velbeliggende bolig- og erhvervsjendomme. Ejendomsinvesteringerne foretages med udgangspunkt i langsigtet værdiskabelse med fokus på ejendomme i Storkøbenhavn og i sjællandske byområder, hvor koncernen vurderer, der er attraktive vækstmuligheder. Koncernen søger stedse at opretholde en æstetisk og høj vedligeholdsmæssig standard.

#### *Den Gyldne Trekant, København*

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

#### *Strandvejen, Hellerup*

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

#### *Klosterparken, Ringsted*

Klosterparken i Ringsted er en stor boligudlejningsejendom opdelt i ejerlejligheder. Klosterparken er anlagt som en hesteskoformet randbebyggelse, der på indersiden har parkanlæg, legepladser, swimmingpool og sportsfaciliteter, som gør ejendommen særdeles attraktiv for børnefamilier. Klosterparken udgør samlet 27.000 kvm. og består af 312 lejligheder i størrelser fra 69-125 kvm. Koncernen ejer yderligere jord og byggeretter ved Klosterparken, og har til hensigt at opføre boliger på arealet indenfor de kommende år.

#### *Frederiksbro, Hillerød*

Hillerøds nye bydel – Frederiksbro – der opføres med henblik på udlejning og langsigtet ejerskab, er placeret tæt på bymidten og det fredede naturområde Bøllemosen. Her udvikler, udbygger og udlejer koncernen en ny bydel med et unikt nærmiljø og rekreativt område.

Hillerød er en by i rivende udvikling både indenfor den offentlige og den private sektor. Byggeriet af det nye supersygehus bliver en af landsdelens største arbejdspladser, og byens erhvervsvirksomheder udvider deres aktiviteter markant i disse år. Det skaber arbejdspladser, befolkningstilvækst og vækst i lokalsamfundet.

Visionen for Frederiksbro er en levende bydel skabt til flere generationer ud fra et grundprincip om "livets cyklus", idet tanken med den store bebyggelse er at huse alle generationer i trygge og attraktive rammer. Centralt i den nye bydel ligger Frederiksbroparken, der - med sin 300 meter lange sø formet som en svane og sine 16.000 kvm. - udgør et attraktivt grønt, rekreativt område til glæde for bydelens beboere. Parken indeholder, udover søen, broer og cykelstier, en helt fantastisk badepavillon med stor tagterrasse.

De første byggerier på Frederiksbro blev påbegyndt i 2019, og i 2021 blev første og anden etape på i alt 89 rækkehuse og 334 lejligheder taget i brug. Udlejningen af boligerne var en meget stor succes, og alle boliger blev lejet ud, idet interessen var og fortsat er stor. Den første og anden etape udgør tilsammen 42.500 kvm. Alle boligerne er moderne indrettet i høj kvalitet med altaner, terrasser, haver eller tagterrasser og med fokus på bæredygtighed, herunder brug af solcelleanlæg, grønne tage, ladestander osv. Frederiksbroparken er anlagt med henblik på at styrke biodiversiteten med bl.a. biologisk rensning af overfladevand før det ledes ud i Svanesøen.

I løbet af 2023 fortsættes udbygningen af Frederiksbro, og den første ejendom i tredje etape er taget i drift medio marts, helt som planlagt. Forhåndsudlejningen af de nye 114 lejligheder begyndte i slutningen af 2022 og også denne gang er udlejningen sket med stor succes. Byggeriet af den sidste ejendom i tredje etape, med 203 primært mindre lejligheder, følger tidsplanen og skal tages i brug i 2024. Dermed runder den færdigopførte del af Frederiksbro 64.000 kvm. ved udgangen af 2024. De resterende 56.500 kvm. byggeretter på Frederiksbro-projektet forventes opført etapevis over de kommende år.

Når Frederiksbro er færdigopført, vil området omfatte 120.500 kvm fordelt på 1.300 lejligheder med plads til mennesker fra alle generationer, unge som gamle, familier med børn, par og singler.

#### **Imerco Holding A/S**

Imerco er med et fysisk butiksnät på over 160 butikker og Danmarks største webshop markedsledende indenfor sit forretningssegment. Virksomheden er den af kunderne mest velkendte og absolut foretrukne detailhandler med det største udvalg af varer og brands inden for køkkenudstyr og borddækning – samt et stort sortiment inden for boligindretning, el-artikler og gaver. Alt det bedste med fokus på kvalitet, funktionalitet og godt design. Imerco forhandler både stærke og kendte brands samt egne mærker som f.eks. Cook & Baker, By Ditte Julie og Timm Vladimir Kitchen.

Webshoppen, Imerco.dk, har alle varer fra butikkerne og derudover et udvidet sortiment inden for alle kategorier til boligen.

Imerco er en omnichannel detailhandel, hvor kunden på tværs af kanaler i hele kæden tilbydes den samme gode serviceoplevelse i et unikt samspil mellem fysiske butikker, webshop og sociale medier, uanset om kunden køber, bytter eller returnerer varer, søger rådgivning og inspiration eller bruger sit medlemskab af ImercoPlus.

#### **Andre aktiviteter**

Koncernen ejer ca. 30 % af Aquaporin A/S, en højteknologisk virksomhed inden for vandrensning. Aquaporin A/S er noteret på NASDAQ i København.

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

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

Frederiksbro, Hillerød



## UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

### Resultatopgørelsen

Koncernens nettoomsætning udgjorde i 2022 1.693 mio. kr., hvilket er en stigning på 30 mio. kr. i forhold til 2021. Den væsentligste del af omsætningen kommer fra Imerco, der i 2022 realiserede en omsætning på 1.495 mio. kr., hvilket er på niveau med 2021. Imerco oplevede i begyndelsen af regnskabsåret en høj vækst, men Ruslands invasion af Ukraine, kraftigt stigende energipriser, stigende inflation og faldende forbrugertillid, ramte Imercos omsætnings- og indtjeningsvækst særligt i perioden marts til oktober. Imerco sluttede året positivt med omsætnings- og indtjeningsvækst i november og december, og særligt bemærkelsesværdigt blev der sat ny indtjeningsrekord i december måned.

Lejeindtægterne fra koncernens ejendomsaktiviteter steg i 2022 til 192 mio. kr., hvilket er en markant stigning på 42 mio. kr. i forhold til 2021. Stigningen skyldes helårseffekten af lejeindtægterne fra første og anden etape i Frederiksbro-projektet i Hillerød omfattende 89 rækkehuse og 334 lejligheder, der blev færdigopført og udlejet i løbet af 2021.

Driftsresultatet før af- og nedskrivninger (EBITDA) udgjorde 299 mio. kr. i 2022 mod 527 mio. kr. i 2021 og faldt således med 228 mio. kr. Faldet skyldes forskellige forhold. EBITDA hos Imerco var 44 mio. kr. mindre end i 2021, dagsværdireguleringen af investeringsejendomme var som følge af bl.a. stigende afkastkrav godt 180 mio. kr. lavere og afkastet af værdipapirer var i 2022 på 10 mio. kr. mod 50 mio. kr. i 2021. Modsat steg EBITDA i ejendomsforretningen med 32 mio. kr. til 106 mio. kr. mod 74 mio. kr. i 2021 - en stigning på 43 %.

Dagsværdireguleringen på investeringsejendomme i 2022 udgjorde 26 mio. kr. mod 208 mio. kr. i 2021. Den beskedne positive dagsværdiregulering af investeringsejendomme skal ses i lyset af en generel afmatning på ejendomsmarkedet og heraf højere afkastkrav, som værdimæssigt udvander den positive udvikling i driftsindtjeningen på koncernens ejendomme beskrevet ovenfor.

Kraftigt stigende renter i 2022 resulterede i betydelige dagsværdireguleringer på koncernens realkreditgæld, som i overvejende grad sammensætter sig af lange, fastforrentede lån. De positive dagsværdireguleringer af realkreditgæld udgjorde 564 mio. kr. mod 125 mio. kr. i 2021.

Kapitalandele i associerede virksomheder påvirkede i 2022 koncernens resultat med -39 mio. kr. mod 40 mio. kr. i 2021, hvor der blev realiseret en regnskabsmæssig gevinst på 98 mio. kr. i forbindelse med børsnoteringen af Aquaporin A/S.

Årets resultat på 422 mio. kr. var en stigning på 43 mio. kr. i forhold til 2021. Resultatet anses for tilfredsstillende, særligt under hensyntagen til de markeds-mæssige udfordringer i 2022, som medførte, at koncernens samlede driftsresultat eksklusive dagsværdireguleringer ikke kunne realiseres som oprindelig forventet.

### Balancen

Koncernens balance andrager 9.050 mio. kr., hvilket er en stigning på 497 mio. kr. i forhold til balancen pr. 31. december 2021.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme udgør pr. 31. december 2022 4.932 mio. kr. mod 4.860 mio. kr. pr. 31. december 2021, og er udover årets dagsværdireguleringer i mindre omfang værdimæssigt forøget ved afholdte forbedringsomkostninger. Koncernen har i 2022 desuden foretaget enkelte køb af mindre ejendomme.

Investeringsejendomme under opførelse består i det væsentligste af endnu ikke færdigudviklede byggeretter i Frederiksbro-projektet svarende til 78.000 byggeretsmeter, hvoraf to byggefelter omfattende 21.500 byggeretsmeter er kontraheret med entreprenører. Dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse udgør 869 mio. kr. (2021: 587 mio. kr.). Årets investeringer i Frederiksbro-projektet og øvrige projekter udgør 276 mio. kr. (2021: 403 mio. kr.)

Koncernens beholdninger af likvider og værdipapirer udgør pr. 31. december 2022 428 mio. kr. mod 430 mio. kr. pr. 31. december 2021.

Koncernens egenkapital andrager 3.570 mio. kr. pr. 31. december 2022 mod 3.188 mio. kr. pr. 31. december 2021. Gæld til realkreditinstitutter andrager, efter årets dagsværdireguleringer på 564 mio. kr., 2.839 mio. kr. og er netto reduceret i 2022 med 250 mio. kr. Den nominelle gæld er forøget med 313 mio. kr. (netto), hvilket hovedsageligt

skyldes hjemtagelse af nye lån til brug for Frederiksbro-projektet og øvrige projekter. Koncernens bankgæld andrager pr. 31. december 2022 978 mio. kr.

### **Pengestrømme**

Pengestrømme fra koncernens driftsaktiviteter udgør 50 mio. kr. mod 253 mio. kr. i 2021. Pengestrømmene er påvirket af øgede bindinger i Imercos arbejdskapital som følge af prisstigninger og en lavere omsætningshastighed.

Pengestrømme fra koncernens investeringsaktiviteter udgør i 2022 -451 mio. kr. mod -394 mio. kr. i 2021. Investeringer i Frederiksbro-projektet og øvrige projekter indgår i pengestrømme fra investeringsaktivitet med -263 mio. kr. i 2022 mod -386 mio. kr. i 2021. Endvidere indeholder pengestrømmene investeringer i værdipapirer på -64 mio. kr., hvoraf størstedelen udgør investering i let-omsættelige værdipapirer.

De samlede pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør 356 mio. kr. mod 174 mio. kr. i 2021. Årets pengestrømme fra finansieringsaktivitet er positivt påvirket af forøgelse af realkreditgæld med 313 mio. kr. (netto), som primært knytter sig til finansiering af byggeprojekter, og forøgelse af bankgæld med 220 mio. kr.

### **Moderselskab**

Moderselskabets resultat før skat udgjorde i 2022 417 mio. kr. mod 380 mio. kr. i 2021. Moderselskabets resultat ekskl. kapitalandele er i det væsentligste realiseret som forventet.

## **FORVENTNINGER TIL 2023**

Samlet set forventes det, at koncernens omsætning og den underliggende driftsindtjening vil blive forbedret i det kommende år.

M. Goldschmidt Ejendomme A/S forventer stigende lejeindtægter og forbedret driftsresultat blandt andet som følge af, at ejendommen Laurbærgården, som indgår i Frederiksbro-projektets tredje etape, er blevet taget i drift fra medio marts 2023. Laurbærgården omfatter 114 stk. 1-4 værelses lejligheder i størrelsen 37-126 kvm.

Imerco forventer at øge omsætningen og forbedre driftsresultatet i 2023. Imerco har styrket sin markedsposition markant ved investeringer i både digital forretningsudvikling, logistik og butiksværk.

Koncernens samlede EBITDA ekskl. dagsværdireguleringer forventes på den baggrund forbedret med 15 % - 20 % i forhold til 2022. Forventningerne til året er behæftet med større usikkerhed end normalt på grund af usikkerheden om udviklingen i samfundsøkonomien, den høje inflation og forbrugeradfærd.

## **USÆDVANLIGE FORHOLD OG RISICI**

Koncernens væsentligste aktiviteter er påvirket af markedsvilkårene på ejendomsmarkedet og inden for detailhandel. Således påvirkes ejendomsinvesteringerne hovedsageligt af udviklingen i markedsløse på erhvervs- og boliglejemål, markedsrenterne for finansiering og afkastprocenten for investeringer. Aktiviteterne inden for detailhandel er i høj grad påvirket af markeds konkurrencen samt udviklingen i forbrugsmønstre.

2022 har været et samfundsøkonomisk udfordrende år, som har medført markeds mæssige udfordringer på såvel ejendomsmarkedet som i detailhandlen, og dermed også for M. Goldschmidt Holding A/S koncernen.

For M. Goldschmidt Ejendomme A/S har de ændrede samfundsøkonomiske forhold påvirket ejendoms selskabers adgang til finansiering, og en ændring af lejelovgivningen har reguleret indekseringen af huslejen i bolig ejendommene. De driftsmæssige effekter af de omtalte forhold forventes – ligesom i 2022 – kun at påvirke koncernen i begrænset omfang i 2023 og de kommende år, om end forventningerne til fremtiden er forbundet med større usikkerhed end tidligere.

For M. Goldschmidt Ejendomme A/S har udviklingen i 2022 også forøget risici og omkostninger vedrørende nybyggeri og finansiering af samme. Byggerier, der allerede er kontraheret af koncernen, forventes ikke væsentligt påvirket af de anførte forhold. For ikke-kontraherede byggefelter er det forhåbningen, at såvel byggeomkostninger som vilkår for og adgang til finansiering inden for en overskuelig horisont vil tilpasse sig et niveau, som gør det attraktivt at fortsætte udviklingen af bl.a. Frederiksbro.

Imerco blev i 2022 – som følge af inflationære stigninger på bl.a. energipriser og meget lav forbrugertillid – særligt påvirket af stigende kostpriser og kraftigt stigende konkurrenceintensitet. Imerco har gennem de seneste år udbygget sin markedsposition ved historisk høje investeringer i digitalisering, logistik og butiksværk, og har således været godt rustet til at imødegå disse udfordringer. Imerco forventer også i 2023 et højt investeringsniveau i medarbejdere, markedsføring, butikker og fortsat digitalisering. Som konsekvens af de aktuelle samfundsøkonomiske forhold er der på kort sigt en større driftsmæssig usikkerhed end tidligere.

Vedrørende koncernens finansielle risici henvises til koncernregnskabet note 22.

## **BEGIVENHEDER EFTER BALANCEDAGEN**

Der er ikke indtruffet begivenheder i 2023 som væsentligt påvirker vurderingen af årsrapporten for 2022.

## **REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSSANSVAR**

Denne lovpligtige redegørelse for samfundsansvar jf. ÅRL § 99a for M. Goldschmidt Holding A/S koncernen dækker regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2022 og knytter sig til årsrapporten for 2022. I rapporteringen redegøres for politikker, handlinger og resultater af det løbende arbejde i den forbindelse. I nærværende redegørelse er M. Goldschmidt Holding A/S koncernens aktiviteter opdelt i tre forretningsområder:

### *Ejendomsforretningen*

1. Eksisterende ejendomme
2. Ejendomme under opførelse

### *Detailhandelsaktiviteterne*

3. Imerco

### **Forretningsmodel**

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

Den samlede koncerns aktiviteter og forretningsmodel er beskrevet på side 9.

### **Risici og politikker**

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

Koncernens tre forretningsområder foretager hver især en løbende vurdering af risici knyttet til samfundsansvarsforhold og har formuleret politikker til håndtering af disse. Ledelsen i M. Goldschmidt Holding A/S vurderer årligt forretningsområdernes indsats og resultater, og resultaterne heraf indgår i koncernens redegørelse for samfundsansvar.

På næste side fremgår en oversigt over identificerede risici fordelt på miljø- og klimaforhold, sociale og medarbejderforhold, menneskerettigheder og anti-korrupition på tværs af koncernens tre forretningsområder.

Forretnings- område / Risiko- område	Eksisterende ejendomme	Ejendomme under opførelse	Imerco
<b>Miljø- og klimaforhold</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klimabelastning ifm. materialevalg og kontrol med leverandører i forbindelse med materialers kvalitet.</li> <li>- Bygningers energiforbrug og reduktion af samme.</li> <li>- Energimærkninger.</li> <li>- Opnåelse og opretholdelse af certificeringer på ejendomme (DGNB).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klimabelastning ifm. materialevalg og kontrol med leverandører i forbindelse med materialers kvalitet.</li> <li>- Energioptimering i design og udformning.</li> <li>- Energimærkninger.</li> <li>- Certificering af ejendomme (DGNB).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produkter og materialer kan være fremstillet under uacceptable miljømæssige forhold.</li> <li>- Transport og logistik bør ske under hensyntagen til minimalt energiforbrug.</li> <li>- Overproduktion af affald, affaldssortering og genanvendelse.</li> <li>- Kunders og samarbejdspartneres forventninger til Imerco og virksomhedens tilgang til miljø og klima.</li> </ul>
<b>Sociale og medarbejderforhold</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sikkerhed, trivsel og tilfredshed blandt medarbejdere.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trivsel og tilfredshed blandt medarbejdere.</li> <li>- Krav om kontraktforhold for leverandøransatte.</li> <li>- Sikkerhed og sundhed på byggepladsen ift. overholdelse af arbejdstid, arbejdspositioner og brug af sikkerhedsudstyr.</li> <li>- Førstehjælpsberedskab.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sikre sunde arbejdsvilkår for medarbejdere i Imerco samt i forsyningskæden.</li> <li>- Produkter fremstillet under uacceptable etiske forhold.</li> </ul>
<b>Menneskerettigheder</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tryghedsskabelse, sikkerhed og etik.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tryghedsskabelse, sikkerhed og etik.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tryghedsskabelse, sikkerhed og etik.</li> </ul>
<b>Anti-korruption og bestikkelse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nul-tolerance overfor korruption.</li> <li>- Korruption og bestikkelse i forbindelse med indkøb og aftaler indgået med samarbejdspartnere.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nul-tolerance overfor korruption.</li> <li>- Korruption og bestikkelse i relation til samarbejdspartnere ved nybyggeri.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nul-tolerance overfor korruption.</li> <li>- Korruption og bestikkelse i relation til samarbejdspartnere forbundet med indkøb, produktion, distribution og salg af varer.</li> </ul>

### Miljø- og klimaforhold

Ejendomsforretningen arbejder løbende med at reducere den negative påvirkning af miljø og klima fx ved at søge at energioptimere eksisterende og nye ejendomme. Ejendomsforretningen opfører bygninger, der efterfølgende administreres og driftes i eget regi, og har derfor en egeninteresse i at optimere og kvalitetssikre bygningerne.

I Imerco er fokus på at reducere udledning fra butiksdrift ved at investere i miljøvenlige lyskilder og butiksinteriør, og at optimere produktion, indkøb og distribution ved at genanvende materialer og sortere affald.

### Ejendomsforretningen

Ejendomsforretningen oplever i stigende grad en interesse fra kunder og beboere om, at ejendommene er energioptimeret og certificeret til bæredygtigt byggeri, herunder DGNB-certificering. Det er ejendomsforretningens ambition, at alle ejendomme – nybyggede såvel som eksisterende og renoverede – skal certificeres efter DGNB-kriterierne. Ejendomsforretningen har en intern politik om at tilsigte et scoringskrav i DGNB-vurderingerne på

minimum 75%. I de kommende år forventer ejendomsforretningen at screene og certificere flere ejendomme samt opretholde opnåede DGNB-certifikater.

Ejendomsforretningen stræber ligeledes efter at optimere energiforbruget, og tilpasse ejendommene til klimaforandringer, blandt andet ved at etablere jordvarmeanlæg og solcelleanlæg i ejendomme, der giver mulighed for det. I 2022 har ejendomsforretningen udført en større renovation af Hellerup Park Hotel, herunder gennemisolering af bygningen, med henblik på energireduktion. Byggeaffald fra renoveringen er ligeledes bortkørt og affaldssorteret i henhold til gældende praksis.

Ejendomsforretningen anvender udelukkende danske underleverandører i sine byggeprojekter for at undgå samarbejdspartneres fokus på kortsigtede gevinster. I 2022 og 2023 er kravene i udbud og kontrakter til entreprenører yderligere skærpet, således at kontrakterne sikrer nybygningernes efterlevelse af kravene i EU Taksonomien, hvilket garanterer aktivernes værdi over tid som værende grønne. Det samme gør sig gældende for ejendomsforretningens leverandører af byggematerialer og serviceydelser. Blandt andet stilles konkrete krav om, at byggetræ skal være FSC-mærket.

Ejendomsforretningen ønsker hele tiden at optimere og mindske energiforbruget, og har i 2022 haft fokus på at gøre kommunikation med beboere digital ved udvikling af en beboerapp til erstatning for kommunikation per brev.

#### *Imerco*

I 2022 tilsluttede Imerco sig UN Global Compact for at signalere virksomhedens vilje til at arbejde med bæredygtighed og ansvarlighed. Som medlem støtter Imerco de ti principper for menneske- og arbejdstagerrettigheder, miljøbeskyttelse og bekæmpelse af korruption.

2022 var det første år med normaliseret butiksdrift efter nedlukninger og restriktioner i tidligere år. Imerco havde en plan om at opnå 100% bæredygtig energi inden 2022, men usikkerhed på energimarkedet har forsinket processen. I 2022 har Imerco kortlagt energiforbruget, og fundet ud af, at de største udfordringer findes i butiksdriften, herunder især belysning. Det er Imercos ambition at anvende 100% bæredygtig energi inden 2025, og generelt reducere energiforbruget ved investeringer i lavenergi lyskilder.

Imerco har en målsætning om at kunne opgøre CO<sub>2</sub> emissioner i hele værdikæden. Ambitionen er at være CO<sub>2</sub>-neutral i 2025 hvad angår emissioner fra egen brug af energi i henhold til klimaprotokollens Scope 1 (direkte emissioner fra brug af gas, benzin og diesel) og Scope 2 (indirekte emissioner fra brug af elektricitet og fjernvarme), samt CO<sub>2</sub>-neutral i Scope 3 (øvrige emissioner i Imercos fulde værdikæde) i 2030. Målsætningen gælder for aktiviteter i Danmark såvel som internationalt.

Imerco har desuden en målsætning om ikke at anvende plast i emballage senest i 2025, og at alt metalaffald og papaffald skal genanvendes inden 2030.

Se uddybende information i Imercos rapport om samfundsansvar på [imerco.dk/baeredygtighed](https://www.imerco.dk/baeredygtighed).

#### **Sociale og medarbejderforhold**

M. Goldschmidt Holding A/S har fokus på løbende at forbedre koncernens arbejdsmiljø, og sikre medarbejdernes trivsel, blandt andet ved at tilbyde gode og attraktive arbejdsvilkår for koncernens medarbejdere.

#### *Ejendomsforretningen*

Ejendomsforretningen tilstræber altid et højt sikkerhedsniveau. I ejendomsforretningens sikkerhedsorganisation holdes jævnligt møder vedr. ejendomme under opførelse, hvor arbejdsmiljø og sikkerhed er på dagsordenen, ligesom ejendomsforretningen ønsker at fastholde langvarige relationer til leverandører og samarbejdspartnere, der sikrer, at de er bekendte med ejendomsforretningens holdninger og værdier. I 2022 blev der afholdt fire møder i medarbejdersikkerhedsudvalget. I 2022 foretog ejendomsforretningen i lighed med tidligere år en arbejdspladsvurdering, med henblik på at evaluere sikkerheden på arbejdspladsen. Ejendomsforretningen har desuden en sikkerhedsformand, som sikrer forholdene på byggepladsen, og som medarbejderne kan henvende sig til med sager, der vedrører sikkerhed. Der har ikke været arbejdsskader i 2022.

Ejendomsforretningen baserer sin personalepolitik på åbenhed, tillid og samarbejde. Ejendomsforretningens værdier stiller krav til både ledelse og medarbejdere, idet vi tror på, at vi gennem tæt samarbejde og dialog kommer længst. I lighed med tidligere år afholdes der årlige medarbejderudviklingssamtaler. Det er ejendomsforretningens vurdering, at der er stor arbejdsglæde på arbejdspladsen, og ejendomsforretningen oplever en begrænset udskiftning af medarbejdere. Ejendomsforretningen vil i de kommende år fortsætte med at forbedre arbejdsvilkårene for medarbejderne.



### *Imerco*

Imercos sociale ansvar tæller ikke kun at sikre ordentlige forhold for Imercos egne ansatte, men også medarbejdere hos virksomhedens underleverandører og i leverandørkæden. Imerco arbejder løbende på at forbedre sig, og stiller fortsat skarpere krav til underleverandørerne, for at sikre, at alle Imercos aktiviteter er i overensstemmelse med de højeste etiske standarder.

Imerco har i 2022 gennemført en stor eNPS (employer net promoter score) undersøgelse for at afdække medarbejdernes motivation for at gå på arbejde, trivsel og tilfredshed. På trods af at resultatet ikke var lige så godt som sidste gang, vurderes det fortsat at være et tilfredsstillende resultat. Nye undersøgelser vil fremover blive udført med halvårige intervaller, således at scoren løbende kan måles og forbedres.

Imerco har desuden en whistleblowerordning. Der har ikke været henvendelser til whistleblowerordningen i 2022.

### **Menneskerettigheder**

M. Goldschmidt Holding A/S ønsker til enhver tid at handle ansvarligt og leve op til dansk lovgivning. Koncernen respekterer FN's verdenserklæring om menneskerettigheder, og ønsker at bidrage til at beskytte menneskerettighederne, blandt andet ved at sikre anstændige lønforhold og arbejdsstilladelser, et sikkert og sundt arbejdsmiljø og mangfoldighed på arbejdsmarkedet.

### *Ejendomsforretningen*

Tryghed, sikkerhed og etik er en integreret del af ejendomsforretningens måde at drive virksomhed på. Alle ejendomsforretningens medarbejdere - ansatte såvel som medarbejdere hos samarbejdspartnere og leverandører - er bekendt med ejendomsforretningens etiske regelsæt. Ejendomsforretningen sætter ligeledes krav til underentreprenørerne, som skal sikre ordentlige arbejdsforhold for virksomhedens medarbejdere. Såfremt en medarbejder oplever en overtrædelse af ejendomsforretningens etiske regelsæt, opfordres denne til at gå i dialog med nærmeste leder eller dennes leder. Ejendomsforretningen er for regnskabsåret 2022 ikke blevet gjort bekendt med sager om dårlige eller manglende etik i ejendomsforretningens ageren.

Tryghedsskabelse og sikkerhed er en del af ejendomsforretningens kerneværdier, og der arbejdes løbende på at øge værdien for ejendomsforretningens beboere. I 2022 har ejendomsforretningen sat en ny beboerapp i søen, som gør kommunikationsvejen for beboere kortere. Appen har til hensigt at bidrage til at skabe trygge rammer for beboerne, blandt andet ved at stille kontaktbare medarbejdere til rådighed dag og aften.

Ejendomsforretningen vil i de kommende år forsætte arbejdet med at opretholde et sundt og sikkert arbejdsmiljø for virksomhedens ansatte og samarbejdspartnere, og sikre overholdelse af det etiske regelsæt.

### *Imerco*

Imerco støtter FN's Global Compact og dets ti principper, og Imerco har en forpligtelse til at skabe sikre og sunde arbejdsvilkår for medarbejdere i Imerco og i forsyningskæden. Alle leverandører er forpligtede til at underskrive Imercos Code of Conduct, som redegør for Imercos forventninger og krav til håndtering af menneskerettigheder, arbejdsvilkår, lønforhold og personale. Imerco sikrer sig ligeledes, at alle nye leverandører tilslutter sig en eller flere anerkendte sociale compliance standarder såsom BSCI, FSC eller Sedex, som sætter yderligere fokus på de væsentlige aspekter inden for leverandør- og forsyningskædeansvar herunder miljøbeskyttelse, arbejdsmiljø, menneskerettigheder samt forretningsetik.

Imercos kunder skal til enhver tid være trygge ved Imercos produkters sikkerhed og være forvisset om at de er fremstillet under ordentlige sociale og etiske forhold.

### **Anti-korruption og bestikkelse**

M. Goldschmidt Holding A/S har en nul-tolerance over for korruption og accepterer ingen former for bestikkelse, bedrageri, tyveri eller lignende i hele koncernen. Koncernen ønsker tydeligt at kommunikere nul-tolerance over for korruption og bestikkelse til medarbejdere, leverandører og samarbejdspartnere.

Medarbejdere bliver bedt om aktivt at forholde sig til koncernens politik og sikre overholdelse i alle aspekter af deres arbejde. Såfremt en medarbejder bliver opmærksom på mistænkelige forhold, opfordres denne til at gå i dialog med nærmeste leder, eller anvende tilgængelig whistleblowerordning (Imerco).

### *Ejendomsforretningen*

Ejendomsforretningen orienterer løbende medarbejdere, leverandører og samarbejdspartnere om risici for at blive udsat for korruption. Ejendomsforretningen ønsker at imødekomme risikoen for korruption, blandt andet ved at have ekstra fokus på at sikre kontraktforhold hos leverandøransatte. Hvis det kan bevises, at en leverandør eller samarbejdspartner overtræder ejendomsforretningens politik, vil der omgående blive reageret, og overtrædelse af politikken kan føre til eksklusion af leverandøren eller samarbejdspartneren.

I regnskabsåret 2022 har ejendomsforretningen fortsat med at informere og uddanne medarbejdere, leverandører og samarbejdspartnere om ejendomsforretningens politik om nultolerance overfor korruption og bestikkelse, og vil ligeledes fortsætte dette arbejde fremover. Ejendomsforretningen er ikke bekendt med sager der vedrører korruption og bestikkelse.

### *Imerco*

Imerco benytter UN Global Compact som referenceramme for deres Code of Conduct, som alle leverandører skal underskrive. Imercos Code of Conduct omfatter blandt andet anti-korruption, og beskriver Imercos nultolerance i relation til korruption, bestikkelse og overtrædelse af menneskerettigheder af enhver art, overalt, hvor Imerco er aktive. Overholdelse af Imercos Code of Conduct kan kontrolleres på stedet af Imercos repræsentant, en uvildige tredjeparts auditorer på vegne af Imerco, eller Imercos samarbejdspartnere og leverandører.

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

Imerco er ikke bekendt med sager, der vedrører korruption og bestikkelse.

## **MÅLTAL OG POLITIK FOR DEN KØNSMÆSSIGE SAMMENSÆTNING AF KONCERNENS LEDELSE**

M. Goldschmidt Holding A/S koncernen, er på koncernniveau omfattet af reglerne om måltal og politik for den køns-mæssige sammensætning af ledelsen. M. Goldschmidt Holding A/S har som moderselskab opstillet måltal og udarbejdet politik på koncernniveau.

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

### **Måltal for bestyrelse**

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

Måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelserne i de respektive selskaber udgør 40 % svarende til ligelig kønsfordeling i henhold til Erhvervsstyrelsens vejledning af 1. marts 2016.

I 2022 er måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelserne opnået i alle 4 selskaber, og dermed har alle selskaberne pr. 31. december 2022 en ligelig kønsfordeling i bestyrelserne, som sammensætter sig således:

- I M. Goldschmidt Holding A/S og i M. Goldschmidt Ejendomme A/S sammensætter bestyrelserne sig af 2 kvinder og 5 mænd.
- I Imerco Holding A/S og Imerco A/S sammensætter bestyrelserne sig af 2 kvinder og 4 mænd.

Koncernens selskaber omfattet af ÅRL §99b har i henholdsvis december 2022 og januar 2023 vedtaget nye måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen under hensyntagen til skærpede krav til måltal og politikker vedtaget i 2022 gældende for regnskabsår der begynder 1. januar 2023 eller senere. I de nye måltal og politikker fastholdes måltallet for andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelserne på 40 % svarende til ligelig kønsfordeling i henhold til Erhvervsstyrelsens vejledning af 1. marts 2016.

### 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.

### DATAETIK

M. Goldschmidt Holding A/S koncernen indsamler og behandler mange typer af data, herunder kundedata vedrørende koncernens lejere i M. Goldschmidt Ejendomme koncernen og kundeklub i Imerco, kunders adfærdsdata på koncernens hjemmesider, samt data om koncernens medarbejdere. Disse data anvendes såvel i den daglige drift som til optimering af kundeoplevelsen generelt. Koncernen tager håndtering af data og dataetik alvorligt og har derfor i februar 2022 vedtaget en politik for dataetik, som tager udgangspunkt i følgende 6 grundlæggende principper for dataetik:

1. *Retten til egne data*  
Retten til egne data betyder, at det enkelte individ har kontrol og råderet over egne data. Dvs. at kunder og medarbejdere i videst muligt omfang skal kunne bestemme over hvad deres data bruges til og hvor de bruges.
2. *Sikker omgang med data*  
Sikker omgang med data betyder, at Koncernen sikrer data mod risici og trusler som IT-kriminalitet, utilsigtet deling og tab af data. Koncernen skal løbende arbejde på, at rammerne for behandling af data, herunder adgang, opbevaring, beskyttelse og deling af data, designes med denne sikring for øje.
3. *Kritisk stillingtagen til leverandørvalg*  
Kritisk stillingtagen til leverandørvalg betyder, at koncernen ved datadeling tilstræber kun at benytte eksterne leverandører, som har en ansvarlig og transparent dataanvendelse samt lever op til indholdet i EU's persondataforordning.
4. *Åbenhed og transparens*  
Åbenhed og transparens betyder, at det skal være nemt at forstå hvordan, hvornår og til hvad, Koncernen bruger data. Kunder og medarbejdere skal nemt og gennemskeligt kunne få indsigt i, hvordan koncernen bruger deres data.
5. *Ansvarlighed*  
Ansvarlighed betyder, at Koncernen i overensstemmelse med de dataetiske principper behandler data på en systematisk og sikker facon, at Koncernen lærer af sine fejl og gennem åbenhed forbedrer Koncernens arbejde med data. Koncernens medarbejdere skal gennem træning og uddannelse være velinformerede om Koncernens dataetiske principper, datasikkerhed og korrekt omgang med data.
6. *Ingen salg af data*  
Ingen salg af data betyder, at Koncernen forpligter sig til ikke at sælge kunde- og medarbejderdata. Hvis data indsamles af eller videregives til eksterne leverandører, sikres bl.a. via databehandleraftaler, at leverandørerne tilsvarende forpligtes til ikke at sælge koncernens data.

Principperne gælder for alle koncernens selskaber og bidrager til at data håndteres og behandles med respekt for det enkelte individ. Koncernens politik for dataetik er godkendt af bestyrelsen i M. Goldschmidt Holding A/S og ansvaret for det dataetiske arbejde er forankret i direktionen, som har etableret en styregruppe til at overvåge koncernens håndtering af data i forhold til de vedtagne dataetiske principper. Styregruppen har i 2022 implementeret koncernens politik for dataetik og etableret rutiner for at overvåge koncernens håndtering af data i forhold til de dataetiske principper med primær fokus på rutiner for evaluering af leverandører og samarbejdspartnere. Der er i 2022 afholdt 4 møder i styregruppen.

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for M. Goldschmidt Holding A/S.

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

Efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 28. marts 2023

### Direktion

Søren Bjørn Hansen  
Administrerende direktør

Christian Bertelsen  
Viceadministrerende direktør

### Bestyrelse

Mikael Goldschmidt  
Formand

Jens Peter Toft  
Næstformand

Daniel Goldschmidt

Anne-Sofie Rønnow Goldschmidt

Peter Winther

Lene Espersen

Christian Richter



Mikael Goldschmidt  
*Bestyrelsesformand*



Jens Peter Toft  
*Næstformand*



Daniel Goldschmidt



Peter Winther



Anne-Sofie Rønnow Goldschmidt



Lene Espersen



Christian Richter

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i M. Goldschmidt Holding A/S

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for M. Goldschmidt Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

### Grundlag for konklusion

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

København, 28. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr.nr. 33 77 12 31

Anders Stig Lauritsen  
statsautoriseret revisor  
mne32800

Thomas Wraae Holm  
statsautoriseret revisor  
mne30141

# M. Goldschmidt Holding A/S

(Koncernregnskab)



## Koncernens resultat- og totalindkomstopgørelse

Mio. kr.	Note	2022	2021
Nettoomsætning	3	1.693,1	1.662,9
Vareforbrug		-818,9	-817,7
Driftsomkostninger vedrørende ejendomsdrift		-48,7	-42,6
<b>Bruttoresultat</b>		<b>825,5</b>	<b>802,6</b>
Afkast af værdipapirer	4	9,5	49,8
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.	5	26,0	207,6
Personaleomkostninger	6	-367,9	-355,0
Andre eksterne omkostninger	7	-193,8	-178,1
<b>Driftsresultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>299,3</b>	<b>526,9</b>
Af- og nedskrivninger	8	-170,5	-142,0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>128,8</b>	<b>384,9</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		-38,6	40,0
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld		563,6	125,3
Andre finansielle indtægter		1,8	1,4
Andre finansielle omkostninger	9	-103,1	-83,0
<b>Resultat før skat</b>		<b>552,5</b>	<b>468,6</b>
Skat af årets resultat	10	-130,3	-89,0
<b>Koncernens resultat</b>		<b>422,2</b>	<b>379,6</b>
Fordeles således:			
Minoritetsaktionærer		0,6	2,3
Aktionærer i M. Goldschmidt Holding A/S		421,6	377,3
		<b>422,2</b>	<b>379,6</b>
<b>Anden totalindkomst:</b>			
<i>Poster der kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen:</i>			
Valutakursregulering i associerede virksomheder		0,0	1,0
Anden totalindkomst efter skat		0,0	1,0
<b>Koncernens totalindkomst</b>		<b>422,2</b>	<b>380,6</b>
Fordeles således:			
Minoritetsaktionærer		0,6	2,3
Aktionærer i M. Goldschmidt Holding A/S		421,6	378,3
		<b>422,2</b>	<b>380,6</b>

## Koncernens balance

Mio. kr.	Note	2022	2021
Goodwill	11	1.311,8	1.311,8
Andre immaterielle aktiver		58,7	19,8
<b>Immaterielle aktiver</b>		<b>1.370,5</b>	<b>1.331,6</b>
Domicilejendomme		37,4	35,3
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		38,2	77,2
Leasingaktiver	12	440,3	283,6
Indretning af lejede lokaler		10,1	12,6
<b>Materielle aktiver</b>		<b>526,0</b>	<b>408,7</b>
Investeringsjendomme under opførelse	13	869,0	586,5
Investeringsjendomme	14	4.931,8	4.860,4
<b>Investeringsjendomme</b>		<b>5.800,8</b>	<b>5.446,9</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	15	269,1	307,7
Deposita		20,0	21,7
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>289,1</b>	<b>329,4</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>7.986,4</b>	<b>7.516,6</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>425,9</b>	<b>397,3</b>
Tilgodehavender		200,5	198,2
Periodeafgrænsningsposter		9,0	10,1
<b>Tilgodehavender</b>		<b>209,5</b>	<b>208,3</b>
<b>Værdipapirer</b>	16	<b>175,8</b>	<b>132,5</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>252,3</b>	<b>297,8</b>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>1.063,5</b>	<b>1.035,9</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.049,9</b>	<b>8.552,5</b>

## Koncernens balance

Mio. kr.	Note	2022	2021
Aktiekapital	17	50,0	50,0
Overført resultat		3.459,7	3.087,9
Foreslået udbytte for regnskabsåret		40,0	30,0
<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer</b>		<b>3.549,7</b>	<b>3.167,9</b>
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		20,3	20,0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.570,0</b>	<b>3.187,9</b>
Prioritetsgæld	18	2.805,8	3.062,2
Bankgæld	19	12,1	19,6
Leasingforpligtelser	12	308,6	173,1
Lejedeposita og forudbetalt leje		71,2	78,1
Andre gældsforpligtelser		96,9	159,2
Hensættelse til udskudt skat	20	332,5	205,0
Hensatte forpligtelser		11,3	11,8
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>3.638,4</b>	<b>3.709,0</b>
Prioritetsgæld	18	33,4	27,2
Bankgæld	19	966,0	738,6
Leasingforpligtelser	12	145,2	132,6
Leverandørgæld		376,1	454,9
Andre gældsforpligtelser		272,8	265,0
Lejedeposita og forudbetalt leje		14,5	2,6
Gæld til hovedaktionær		11,9	11,5
Kontraktforpligtelser		10,4	14,9
Hensatte forpligtelser		11,2	8,3
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>1.841,5</b>	<b>1.655,6</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>5.479,9</b>	<b>5.364,6</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.049,9</b>	<b>8.552,5</b>

## Koncernens egenkapitalopgørelse

Mio. kr.	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået	M. Goldschmidt Holding i alt	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
			udbytte for regnskabsåret			
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	50,0	2.754,6	15,0	2.819,6	17,6	2.837,3
Årets resultat	0,0	347,3	30,0	377,3	2,3	379,6
<i>Anden totalindkomst</i>						
Valutakursregulering i associerede selskaber m.m.	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0	1,0
Totalindkomst i alt	0,0	348,3	30,0	378,3	2,3	380,6
<i>Transaktioner med ejere</i>						
Betalt ordinært udbytte	0,0	0,0	-15,0	-15,0	0,0	-15,0
Betalt ekstraordinært udbytte	0,0	-15,0	0,0	-15,0	0,0	-15,0
Transaktioner med ejere i alt	0,0	-15,0	-15,0	-30,0	0,0	-30,0
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50,0</b>	<b>3.087,9</b>	<b>30,0</b>	<b>3.167,9</b>	<b>20,0</b>	<b>3.187,9</b>
Egenkapitalpost i dattervirksomhed	0,0	-9,8	0,0	-9,8	-0,3	-10,1
Årets resultat	0,0	381,6	40,0	421,6	0,6	422,2
<i>Anden totalindkomst</i>						
Valutakursregulering i associerede selskaber m.m.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalindkomst i alt	0,0	381,6	40,0	421,6	0,6	422,2
<i>Transaktioner med ejere</i>						
Betalt ordinært udbytte	0,0	0,0	-30,0	-30,0	0,0	-30,0
Transaktioner med ejere i alt	0,0	0,0	-30,0	-30,0	0,0	-30,0
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50,0</b>	<b>3.459,7</b>	<b>40,0</b>	<b>3.549,7</b>	<b>20,3</b>	<b>3.570,0</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	Note	2022	2021
Resultat af primær drift		128,8	384,9
<i>Korrektion for ikke kontante poster:</i>			
Af- og nedskrivninger		170,5	142,0
Tilbageført værdiregulering af investeringsejendomme		-25,8	-210,0
Urealiseret tab/gevinst, værdipapirer		20,4	-36,8
Øvrige ikke kontante poster		-0,2	30,8
Ændring i nettoarbejdskapital	24	-129,8	39,8
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>		<b>163,9</b>	<b>350,7</b>
Modtagne renter		1,8	1,4
Betalte renter		-106,0	-93,8
Betalte renter, leasingforpligtelser		-10,0	-6,0
Modtaget/betalt selskabsskat		0,0	0,4
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>49,7</b>	<b>252,7</b>
Andre immaterielle anlægsaktiver, køb		-26,2	0,0
Investeringsejendomme under opførelse, køb/tilgange		-262,7	-385,9
Investeringsejendomme, køb/forbedringer		-60,3	-40,7
Investeringsejendomme, salg		7,8	7,8
Øvrige materielle anlægsaktiver, køb		-22,8	-38,3
Kapitalandele i associerede virksomheder, kapitalforhøjelse		0,0	-35,0
Kapitalandele i associerede virksomheder, salg		0,0	97,0
Afdrag på gæld vedr. køb af datterselskaber tidligere år		-23,4	-20,4
Værdipapirer, køb		-64,3	-29,0
Værdipapirer, salg		0,6	50,1
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-451,3</b>	<b>-394,4</b>
Forskydning i sikringskonti		-8,7	-43,5
Prioritetsgæld, afdrag		-29,8	-26,8
Prioritetsgæld, optagelse		361,7	326,9
Prioritetsgæld, indfrielse		-18,5	-55,7
Bankgæld		219,9	150,0
Leasingforpligtelser, afdrag		-137,0	-126,7
Udbetalt udbytte		-30,0	-30,0
Afdrag på gæld til tidligere aktionærer		-1,5	-20,7
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>25</b>	<b>356,1</b>	<b>173,5</b>
Pengestrømme i alt		-45,5	31,8
Likvider primo		297,8	266,0
<b>Likvider ultimo</b>		<b>252,3</b>	<b>297,8</b>

## Noteoversigt

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

## Noter

### Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

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

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

Årsrapporten præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste million kr.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med standarder og fortolkningsbidrag der gælder for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2022. De nye standarder og fortolkningsbidrag har ikke haft væsentlig betydning for indregning og måling for 2022.

Koncernen har foretaget en mindre korrektion af behandling af tilgodebeviser, der udstedes til kunder. Den samlede effekt af korrektionen udgør 10,1 mio. kr., som er indregnet i egenkapitalen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion den 28. marts 2023. Årsrapporten forelægges til M. Goldschmidt Holding A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 28. marts 2023.

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

#### **Standarder og fortolkningsbidrag der endnu ikke er trådt i kraft**

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

#### **Koncernregnskabet**

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

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

#### **Konsolideringsprincipper**

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

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

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

## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Virksomhedssammenslutninger**

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

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

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

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

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

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

### **Minoritetsinteresser**

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

### **Køb og salg af minoritetsinteresser**

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

### **Omregning af fremmed valuta**

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

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



## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat

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

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

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

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede 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.

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 elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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

### Leasing

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

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

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

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

## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

### Resultatopgørelsen

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning vedrører primært salg af handelsvarer og lejeindtægter.

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 eller ved udløb. 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.

Lejeindtægter vedrører indtægter ved udlejning af koncernens ejendomme (operationel leasing). Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden.

#### **Vareforbrug**

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

#### **Driftsomkostninger vedrørende ejendomsdrift**

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

#### **Afkast af værdipapirer**

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

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.**

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

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger, gager, pensioner og øvrige personaleomkostninger.

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

Tilskud modtaget i forbindelse med COVID-19 hjælpepakke, er modregnet i andre eksterne omkostninger.

## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Dagsværdiregulering af prioritetsgæld

Dagsværdiregulering af prioritetsgæld til dagsværdi omfatter årets realiserede og urealiserede værdireguleringer af prioritetsgæld tilknyttet ejendomsinvesteringer.

### Finansielle poster

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

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

## Balancen

### Goodwill

Goodwill indregnes og måles ved første indregning i balancen til kostpris jf. beskrivelsen under afsnittet om virksomhedssammenslutninger. Efterfølgende måles goodwill til kostpris med fradrag af akkumulerede nedskrivninger.

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

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

### Andre immaterielle aktiver

Andre immaterielle aktiver, herunder immaterielle aktiver erhvervet i forbindelse med virksomhedssammenslutninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Andre immaterielle aktiver afskrives lineært over den forventede brugstid, der udgør 3-10 år.

### Materielle aktiver

Domicilejendomme, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi i %
Domicilejendomme, bygninger	20-25 år	Op til 50 %
Domicilejendomme, øvrige bestanddele	20-25 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0
Indretning af lejede lokaler	3-10 år	0
Leasingaktiver	2-10 år	0

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

## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Investeringsjendomme under opførelse**

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

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

Ændringer i dagsværdien af investeringsjendomme under opførelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår. Investeringsjendomme under opførelse reklassificeres til investeringsjendomme i balancen ved ibrugtagning.

### **Investeringsjendomme**

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

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

### **Kapitalandele i associerede virksomheder i koncernregnskabet**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i koncernregnskabet efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes opgjorte regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med henholdsvis fradrag og tillæg af forholdsmæssige interne fortjenester og tab, og med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill samt øvrige immaterielle aktiver.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedernes resultat efter skat og eliminering af urealiserede forholdsmæssige interne fortjenester og tab og med fradrag af eventuel nedskrivning af goodwill samt afskrivning på immaterielle aktiver. I koncernens anden totalindkomst indregnes den forholdsmæssige andel af alle transaktioner og begivenheder, der er indregnet direkte i anden totalindkomst i de associerede virksomheder.

Kapitalandele i associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi, hvis koncernen har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

### **Værdipapirer**

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

## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

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

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

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. Varebeholdninger består udelukkende af handelsvarer. Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Udbytte**

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

## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Hensatte forpligtelser**

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

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

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

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

### **Prioritetsgæld**

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter (prioritetsgæld) vedrørende koncernens investeringsejendomme måles ved første indregning til dagsværdien af det modtagne vederlag. Efter første indregning måles prioritetsgæld til dagsværdi ligesom investeringsejendommene som følge af, at risiko styres fælles for aktivet og tilhørende forpligtelse. Dagsværdireguleringer vedrørende prioritetsgæld indregnes i resultatopgørelsen, bortset fra den del af dagsværdireguleringerne der kan henføres til koncernens egen kreditværdighed, der indregnes i anden totalindkomst.

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

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Kontraktforpligtelser**

Kontraktforpligtelser omfatter returneringsforpligtelser vedrørende varer, som forventes taget retur baseret på erfaringer om faktiske returneringsprocenter samt forpligtelser vedrørende optjente point i henhold til loyalitetsprogrammer. Kontraktforpligtelser vedrørende returneringsforpligtelser måles til salgsprisen for de underliggende varer. Kontraktforpligtelser vedrørende optjente point i henhold til loyalitetsprogrammer består af det ved salget allokerede beløb med fradrag af kundens forbrug af pointene m.m.

### **Øvrige forpligtelser**

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

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

## Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Pengestrømsopgørelsen

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

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som resultat af primær drift reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital, modtagne og betalte renter inkl. renteelement af leasingforpligtelser samt selskabsskat.

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

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Nøgletal

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

$$\text{Bruttoresultat i \% af nettoomsætning} = \frac{\text{Bruttoresultat}}{\text{Nettoomsætning}}$$

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

$$\text{Driftsresultat excl. værdireg. i \% af nettoomsætning} = \frac{\text{Resultat af primær drift excl. værdireguleringer} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

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

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

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

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

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

$$\text{Indre værdi pr. aktie} = \frac{\text{Egenkapital}}{\text{Antal aktier}}$$

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

## Note 2 - Skøn og usikkerheder

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

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme målt til dagsværdi udgør pr. 31. december 2022 4.931,8 mio. kr. (2021: 4.860,4 mio. kr.), og dagsværdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en discounted cash flow model (DCF-model).

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

Målingen af koncernens investeringsejendomme har for 2022 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på 18,9 mio. kr. (2021: 207,0 mio. kr.). Ved målingen er anvendt afkastprocenter mellem 3,1 % og 8,0 % (2021: 3,0 % til 8,0 %). Fordelingen er vist i note 14.

En stigning i afkastprocenterne på 0,25 %-point vil medføre en reduktion i investeringsejendommens dagsværdi på -311,7 mio. kr. (2021: -318,5 mio. kr.). Hvis afkastprocenterne bliver nedsat med 0,25 %-point vil det medføre en stigning på 358,7 mio. kr. (2021: 368,3 mio. kr.) i dagsværdien af investeringsejendommene.

En stigning i lejeniveauet på 5 % vil medføre en stigning i investeringsejendommens dagsværdi på 270,5 mio. kr. (2021: 277,0 mio. kr.). Hvis lejeniveauet bliver nedsat med 5 % vil det medføre et fald i dagsværdien på -270,5 mio. kr. (2021: -277,0 mio. kr.).

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse der hovedsageligt består af koncernens ejendomsprojekt i Hillerød benævnt "Frederiksbro", er pr. 31. december 2022 målt til 869,0 mio. kr. (2021: 586,5 mio. kr.) svarende til skønnet dagsværdi. I skønnet over ejendommens dagsværdi indgår bl.a. forudsætninger om forventet drift/salgsværdi for færdigbygget ejendom, opførelsesomkostninger samt startafkast, diskonteringsratser mv.

Målingen af koncernens investeringsejendomme under opførelse har i 2022 resulteret i en dagsværdiregulering på 6,9 mio. kr. (2021: 3,0 mio. kr.). Ved opgørelsen af projektets forventede værdi efter afslutning af igangværende og fremtidige byggerier anvendes for boligejendomme et startafkast på 4,0 %-4,25 % (2021: 4,0 %) og for erhvervsjendomme anvendes et startafkast på 4,5 %-4,75 % (2021: 4,5 %-4,75 %).

En stigning i ovenstående startafkastprocenter på 0,25 %-point vil medføre en reduktion i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse på -132,0 mio. kr. (2021: -125,0 mio. kr.). Hvis startafkastprocenterne bliver nedsat med 0,25 %-point vil det medføre en stigning på 149,1 mio. kr. (2021: 141,0 mio. kr.) i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse.

En stigning i lejeniveauet på 5 % vil medføre en stigning i dagsværdien på investeringsejendomme under opførelse på 137,3 mio. kr. (2021: 127,8 mio. kr.). Hvis lejeniveauet bliver nedsat med 5 % vil det medføre et fald i dagsværdien på -137,3 mio. kr. (2021: -127,8 mio. kr.).



## Note 2 - Skøn og usikkerheder (fortsat)

### Nedskrivningstest for goodwill

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill pr. 31. december 2022 udgør 1.311,8 mio. kr. (2021: 1.311,8 mio. kr.).

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

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

### Genindvinding af udskudte skatteaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af udskudte skatteforpligtelser udgør 332,5 mio. kr. pr. 31. december 2022 (2021: 205,0 mio. kr.)

I udskudte skatteforpligtelser modregnes værdien af ikke udnyttede skattemæssige underskud og tabssaldi, i den udstrækning det anses for sandsynligt, at der inden for en overskuelig årrække realiseres skattemæssige overskud og gevinster, hvori underskuddene og tabssaldi kan modregnes. Fastlæggelse af hvor stort et beløb der kan indregnes for udskudte skatteaktiver, baseres på skøn over det sandsynlige tidspunkt og størrelse af fremtidige skattepligtige overskud og gevinster. Realisation af positive resultater i Imerco A/S samt realisation af ejendomsavancer er de væsentligste forudsætninger for realisation af det fremførbare underskud.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i de associerede virksomheder Aquaporin A/S og Danish Aerospace Company A/S udgør 269,1 mio. kr. pr. 31. december 2022 (2021: 307,7 mio. kr.).

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke er nedskrivningsbehov på kapitalandelene pr. 31. december 2022.

### Leasing

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

**Note 3 - Nettoomsætning**

Mio. kr.	2022	2021
Salg af varer	1.495,4	1.509,8
Salg af tjenesteydelser	5,5	3,6
	1.500,9	1.513,4
Lejeindtægter	192,2	149,5
	<b>1.693,1</b>	<b>1.662,9</b>

Andelen af digital omsætning udgør i 2022 28 % (2021: 33 %) af det samlede varesalg.

**Note 4 - Afkast af værdipapirer**

Mio. kr.	2022	2021
Afkast af værdipapirer til dagsværdi	7,2	47,3
Udbytter	2,3	2,1
Øvrige afkast	0,0	0,4
	<b>9,5</b>	<b>49,8</b>

**Note 5 - Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.**

Mio. kr.	2022	2021
Værdiregulering af investeringsejendomme	18,9	207,0
Værdiregulering af investeringsejendomme under opførelse	6,9	3,0
Tab vedrørende solgte ejendomme	-0,2	-0,9
Regulering af avance på ejendomme solgt i tidligere år	0,4	-1,5
	<b>26,0</b>	<b>207,6</b>

**Note 6 - Personaleomkostninger**

Mio. kr.	2022	2021
Gager og lønninger	341,8	329,5
Bidragbaserede pensionsordninger	19,4	20,0
Andre omkostninger til social sikring	7,9	7,6
Øvrige personaleomkostninger	8,1	7,3
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>377,2</b>	<b>364,4</b>
Aktiveret løn ifm. opførelse af investeringsejendomme	-9,3	-9,4
<b>Personaleomkostninger indeholdt i resultatopgørelsen</b>	<b>367,9</b>	<b>355,0</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger</b>	<b>918</b>	<b>919</b>
<b>Aflønning af bestyrelse</b>		
Honorar	11,1	9,6
<b>Aflønning af direktion</b>		
Gager	8,8	9,7

Der ikke er pensionsforpligtelser eller særlige incitamentsprogrammer for ledelsen.

I gager og lønninger er der i 2022 modregnet et tilskud på 3,2 mio. kr. (2021: 24,0 mio. kr.) fra COVID-19 hjælpepakker for lønkomensation.

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

Mio. kr.	2022	2021
Lovpligtig revision	1,3	1,7
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0,1	0,1
Skatte- og momsmæssig rådgivning	0,6	0,6
Andre ydelser	0,2	0,2
	<b>2,2</b>	<b>2,6</b>

I regnskabslinjen andre eksterne omkostninger er der modregnet et tilskud på 1,2 mio. kr. vedrørende COVID-19 hjælpepakker (2021: 10,6 mio. kr.).

**Note 8 - Af- og nedskrivninger**

Mio. kr.	2022	2021
Afskrivninger, andre immaterielle aktiver	23,6	7,5
Afskrivninger, domicilejendomme	0,2	1,8
Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11,4	25,9
Af- og nedskrivninger, leasingaktiver	128,4	96,4
Afskrivninger, indretning af lejede lokaler	6,9	10,4
	<b>170,5</b>	<b>142,0</b>

I af- og nedskrivninger er der under "af- og nedskrivninger, leasingaktiver" i 2021 modregnet et tilskud på 30,3 mio. kr. vedrørende COVID-19 hjælpepakker.

**Note 9 - Andre finansielle omkostninger**

Mio. kr.	2022	2021
Renteomkostninger, prioritetsgæld (amortiseret kostpris)	0,8	0,6
Renteomkostninger, bankgæld	27,3	19,2
Renteomkostninger, øvrige	0,9	0,6
Renteomkostninger vedrørende forpligtelser målt til amortiseret kostpris	<b>29,0</b>	<b>20,4</b>
Renteomkostninger, prioritetsgæld (dagsværdi)	55,6	45,8
Valutakursreguleringer	0,4	1,4
Provisioner, gebyrer m.m.	9,3	14,3
Renteelement, leasing	10,0	6,0
Renter aktiveret på investeringsejendomme under opførelse	-12,9	-16,8
Andre finansielle omkostninger	11,7	11,9
	<b>103,1</b>	<b>83,0</b>

Der er i regnskabsåret indregnet renteomkostninger på 12,9 mio. kr. (2021: 16,8 mio. kr.) i kostprisen på investeringsejendomme under opførelse. Renteomkostningerne er opgjort på baggrund af faktisk afholdte renteomkostninger på lån vedrørende de pågældende projekter.

I finansielle omkostninger er der under "Renteelement, leasing" i 2021 modregnet et tilskud på 2,9 mio. kr. vedrørende COVID-19 hjælpepakker.

**Note 10 - Skat af årets resultat**

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

Mio. kr.	2022	2021
<b>Resultat før skat</b>	<b>552,5</b>	<b>468,6</b>
Indkomstskat heraf, 22% (2021: 22%)	121,6	103,1
<i>Regulering for:</i>		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	0,8	1,1
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder m.m.	7,9	-7,6
Reguleringer til tidligere år	0,0	-6,0
Indregning af skatteaktiv	0,0	-1,6
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>130,3</b>	<b>89,0</b>
<i>Årets skat sammensætter sig af:</i>		
Aktuel skat for året	0,0	0,0
Ændring i udskudt skat	130,3	95,0
Reguleringer til tidligere år	0,0	-6,0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>130,3</b>	<b>89,0</b>

**Note 11 - Goodwill**

Mio. kr.	2022	2021
Kostpris primo	1.311,8	1.311,8
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.311,8</b>	<b>1.311,8</b>
Nedskrivning primo	0,0	0,0
<b>Nedskrivning ultimo</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>1.311,8</b>	<b>1.311,8</b>

Goodwill vedrører Imerco Holding A/S.

**Imerco Holding A/S**

Ledelsen har pr. 31. december 2022 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 2023, fremskrivninger for årene 2024-2027, en terminalværdi og med en kapitalomkostning før skat på 12,1 % (9,4 % efter skat) (2021: før skat 10,7 % (8,4 % efter skat)).

Omsætningen i fremskrivningsperioden forventes øget med 6,4 % årligt i gennemsnit. Den vægtede gennemsnitlige terminalvækstrate brugt til ekstrapolering af forventede nettopengestrømme efter 2027 er 2,0 % (2021: 1,5 %). Vækstraterne er udtrykt i nominelle termer og indeholder derved både inflation og økonomisk realvækst. Vækstraten vurderes ikke at overstige den gennemsnitlige vækstrate på selskabets marked.

De væsentligste forudsætninger er knyttet til Imercos forventede vækst samt mulighed for at øge 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.

Den i værdiforringelsestesten opgjorte genindvindingsværdi overstiger den indregnede værdi af aktiver med ca. 68 mio. kr. (2021: 103 mio. kr.). I beregningen af genindvindingsværdien anses væksten i fremskrivningsperioden, væksten i terminalperioden og afkastprocenten før skat (WACC) for at være væsentlige forudsætninger.

**Note 11 - Goodwill (fortsat)**

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

%-point	2022	2021
Vækst i fremskrivningsperiode	-0,2	-0,4
Vækst i terminalperiode	-0,3	-0,5
Afkastkrav før skat (WACC)	0,4	0,5

**Note 12 - Leasing****Leasingaktiver**

Mio. kr.	2022	2021
Regnskabsmæssig værdi primo	283,6	310,8
Tilgang, netto	285,1	99,5
Årets afskrivninger	-128,4	-126,7
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>440,3</b>	<b>283,6</b>

**Leasingforpligtelser****Forfaldsanalyse**

Mio. kr.	2022	2021
Under 1 år	151,6	136,3
Mellem 1-5 år	292,6	186,2
Over 5 år	45,1	1,6
<b>Total ikke-diskonteret leasingforpligtelse ultimo</b>	<b>489,3</b>	<b>324,1</b>

*Nutidsværdien af ovenstående leasingforpligtelser er indregnet således i balancen:*

Kortfristet	145,2	132,6
Langfristet	308,6	173,1
	<b>453,8</b>	<b>305,7</b>

**Beløb indregnet i resultatopgørelsen**

Mio. kr.	2022	2021
Renteomkostninger relateret til leasingforpligtelser	10,0	8,9
Variable leasingbetalinger ikke indregnet som en del af leasingforpligtelsen	5,5	5,3
Samlede betalte udgifter til leasingydelse	147,0	135,6

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

Ved en revurdering af skøn over leasingperioden, f.eks. ved generel forlængelse af alle butikslejemål i ét år, vil den i balancen indregnede leasingforpligtelse skulle forøges med 140-150 mio. kr. pr. år.

**Note 13 - Investeringsejendomme under opførelse**

Mio. kr.	2022	2021
Kostpris primo	484,8	1.368,5
Tilgang projektomkostninger	275,6	402,7
Overført til investeringsejendomme	0,0	-1.286,4
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>760,4</b>	<b>484,8</b>
Dagsværdiregulering primo	101,7	151,4
Årets dagsværdiregulering	6,9	3,0
Overført til investeringsejendomme	0,0	-52,7
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>108,6</b>	<b>101,7</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>869,0</b>	<b>586,5</b>

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

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

Resterende byggeretter udgør ca. 78.000 etagemeter, hvoraf byggefelter omfattende 21.500 etagemeter er kontraheret med entreprenører. Pr. 31. december 2022 har koncernen indgået aftaler, der forpligter koncernen til at opføre byggerier mv. for yderligere 266,8 mio. kr. (2021: 456,1 mio. kr.), som leveres i henholdsvis 2023 og 2024.

Ejendommenes dagsværdi baseres på niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Koncernens vurdering af dagsværdien pr. 31. december 2022 er understøttet af en vurdering af dagsværdien fra en ekstern vurderingsmand.

Elementer i værdiansættelsesmodellen for Frederiksbro-projektet omfatter bl.a.:

*Drift/salgsværdi*

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

Ved beregning af ejendommenes forventede værdi, når de er endelig opført, er for boligejendomme anvendt en forventet lejeindtægt på ca. 1.690 kr. pr. kvm. (2021: ca. 1.640 kr. pr. kvm.) og et startafkast på 4,0 %-4,13 % (2021: 4,0 %), og for erhvervsjendomme er anvendt en forventet lejeindtægt på ca. 1.640 kr. pr. kvm. (2021: ca. 1.670 kr. pr. kvm.) og et startafkast på 4,5 %-4,75 % (2021: 4,5 %-4,75 %).

*Opførelsesomkostninger*

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

*Diskonteringsatsen*

De i DCF-modellen anvendte diskonteringssatser over den resterende opførelsesperiode er i lighed med 2021 fastsat til 5,5 % for ikke-kontraherede byggefelter og 2,0 % for kontraherede byggefelter.

**Note 14 - Investeringsejendomme**

Mio. kr.	2022	2021
Kostpris primo	3.247,1	1.928,5
Tilgang ved køb af ejendomme	9,4	1,7
Tilgang forbedringer	50,9	39,0
Afgang	-7,8	-8,5
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	0,0	1.286,4
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.299,6</b>	<b>3.247,1</b>
Dagsværdiregulering primo	1.613,3	1.352,9
Årets dagsværdiregulering	18,9	207,0
Afgang	0,0	0,7
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	0,0	52,7
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>1.632,2</b>	<b>1.613,3</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>4.931,8</b>	<b>4.860,4</b>

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balance-dagen forventes at kunne sælges for i en sædvanlig handel på normale markedsmæssige vilkår.

Ejendommenes dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) revurderes årligt på baggrund af en discounted cash flow model (DCF-model). Ved vurderingen pr. 31. december 2022 er anvendt en ekstern vurderingsmand til bekræftelse af dagsværdien på hovedparten af selskabets investeringsejendomme.

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

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

De væsentligste input i værdiansættelsen er:

*Lejeindtægter*

Lejeindtægter fastsættes med udgangspunkt i de budgetterede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen anslået. Ved væsentlig tomgang budgetteres med markedsleje, og den forventede tomgang i budgetperioden fratrækkes. Lejen indekseres med 2 % p.a. svarende til forventet inflation efter 2023.

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

*Drift- og vedligeholdelsesomkostninger*

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

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

**Note 14 - Investeringsejendomme (fortsat)***Afkastprocenter*

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

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

*Nøgletal vedrørende koncernens portefølje af investeringsejendomme pr. region:*

	København	Sjælland	Øvrige	I alt
<b>2022</b>				
<b>Ejendomsværdi</b>				
Ejendomsværdi, i alt (mio. kr.)	2.581,9	2.174,2	175,7	4.931,8
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	44.797	29.947	-	36.519
<b>Arealer</b>				
Bolig (kvm.)	21.804	66.325	-	88.129
Erhverv (kvm.)	35.831	6.277	-	42.108
I alt (kvm.)	57.636	72.602	-	130.238
<b>Afkastprocent</b>				
Interval for afkastprocenter, bolig	3,13%	3,88%-4,25%	-	3,13%-4,25%
Interval for afkastprocenter, erhverv	3,38%-6,25%	5,50%-8,00%	-	3,38%-8,00%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,42%	4,08%	-	3,72%
<b>Lejeniveauer</b>				
Lejeniveau i terminalår, bolig (kr. pr. kvm.)	1.732	1.560	-	1.603
Lejeniveau i terminalår, erhverv (kr. pr. kvm.)	1.877	1.258	-	1.785
<b>2021</b>				
<b>Ejendomsværdi</b>				
Ejendomsværdi, i alt (mio. kr.)	2.538,0	2.143,0	179,4	4.860,4
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	43.994	29.689	-	36.043
<b>Arealer</b>				
Bolig (kvm.)	21.247	65.903	-	87.150
Erhverv (kvm.)	36.443	6.277	-	42.720
I alt (kvm.)	57.690	72.180	-	129.870
<b>Afkastprocent</b>				
Interval for afkastprocenter, bolig	3,00%	3,75%-4,13%	-	3,0%-4,13%
Interval for afkastprocenter, erhverv	3,25%-6,25%	5,00%-8,00%	-	3,25%-8,00%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	3,30%	3,90%	-	3,60%
<b>Lejeniveauer</b>				
Lejeniveau i terminalår, bolig (kr. pr. kvm.)	1.693	1.489	-	1.539
Lejeniveau i terminalår, erhverv (kr. pr. kvm.)	1.771	1.256	-	1.695

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



**Note 14 - Investeringsejendomme (fortsat)**

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

Mio. kr.	2022	2021
År 1	43,8	35,2
År 2	18,2	19,5
År 3	19,8	15,7
År 4	17,3	12,4
År 5	12,1	9,8
Efter år 5	91,3	36,1
	<b>202,5</b>	<b>128,7</b>

**Note 15 - Kapitalandele i associerede virksomheder**

Mio. kr.	2022	2021
Kostpris primo	430,6	477,9
Tilgang	0,0	35,0
Afgang	0,0	-82,3
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>430,6</b>	<b>430,6</b>
Værdireguleringer primo	-122,9	-149,2
Andel af årets resultat efter skat	-38,6	-58,1
Egenkapitalposter m.m.	0,0	1,0
Afgang	0,0	33,5
Gevinst ved udvanding	0,0	49,9
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-161,5</b>	<b>-122,9</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>269,1</b>	<b>307,7</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Aquaporin A/S, Nymøllevej 78, Kongens Lyngby, ejerandel 31,05 %\* (2021: 31,05 %)

Danish Aerospace Company A/S, Hvidkærvej 31A st., Odense, ejerandel 34,32 % (2021: 34,32 %)

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

	2022	2021
Anlægsaktiver	203,3	204,5
Omsætningsaktiver	67,3	180,8
Langfristede forpligtelser	56,4	57,0
Kortfristede forpligtelser	55,0	57,8
Omsætning	30,6	8,9
Resultat efter skat	-112,1	-131,8
Anden totalindkomst	1,5	0,4
Totalindkomst	-110,6	-131,4
<i>Afstemning af regnskabsmæssig værdi:</i>		
M. Goldschmidt Holding A/S' andel af egenkapital	50,5	84,0
Goodwill og patenter	193,6	199,2
Regnskabsmæssig værdi	244,1	283,2
Dagsværdi af aktiepost iht. børskurs	226,5	349,2

\*Ejerandelen i Aquaporin A/S er i februar 2023 reduceret til 29,75 % i forbindelse med en kapitaludstedelse i selskabet.

**Note 16 - Værdipapirer**

Mio. kr.	2022	2021
Børsnoterede obligationer	48,4	0,0
Børsnoterede aktier	35,6	21,8
Unoterede investeringsforeninger	91,8	110,7
	<b>175,8</b>	<b>132,5</b>

**Note 17 - 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 2021 og 2022 ikke været bevægelser i aktiekapitalen.

**Udbytte**

Det i regnskabsåret 2022 udbetalte ordinære udbytte vedrørende regnskabsåret 2021 udgør 30 mio. kr.

Der er i årsregnskabet for 2022 foreslået udbytte på 40 mio. kr.

**Kapitalstyring**

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje kapitalens størrelse i forhold til koncernens driftsaktiviteter, fremmedfinansiering og finansielle gearing. Koncernen ønsker så vidt muligt lange bindinger på lån hos kreditinstitutter, og afpasser derfor kapitalstrukturens sammensætning under hensyntagen hertil, herunder bl.a. med henblik på til enhver tid at sikre, at koncernen opfylder de minimumskrav der gælder til kapitalstruktur mv. i låneaftaler med kreditinstitutter. Pr. 31. december 2022 overholder koncernen alle covenants.

**Note 18 - Prioritetsgæld****2022**

<b>Lånetype</b>	<b>Gennemsnitlig kuponrente</b>	<b>Valuta</b>	<b>Rentebindings- periode</b>	<b>Regnskabs- mæssig værdi mio. kr.</b>
Variabelt, cibor	2,7%	DKK	3-6 mdr	130,2
Variabelt, rentetilpasning	1,2%	DKK	4-10 år	1.037,2
Fastforrentet	1,3%	DKK	>10 år	1.671,8
				<b>2.839,2</b>

*Prioritetsgæld indregnes således i balancen:*

	<b>Gæld målt til dagsværdi mio. kr.</b>	<b>Gæld målt til amortiseret kostpris mio. kr.</b>	<b>Regnskabs- mæssig værdi mio. kr.</b>
Langfristede forpligtelser	2.738,0	67,8	2.805,8
Kortfristede forpligtelser	29,3	4,1	33,4
	<b>2.767,3</b>	<b>71,9</b>	<b>2.839,2</b>

**2021**

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

*Prioritetsgæld indregnes således i balancen:*

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

Den totale nominelle restgæld udgør 3.481,5 mio. kr. (2021: 3.162,2 mio. kr.), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og restgæld på -642,3 mio. kr. (2021: -72,8 mio. kr.). Dagsværdi af gæld opgøres med udgangspunkt i børskursen for underliggende obligationer. Effekt af ændring i egen kreditrisiko på dagsværdimåling af gæld vurderes uvæsentlig.

**Note 19 - Bankgæld**

Lånetype	Udløb	Valuta	Rentebindingsperiode	Rente p.a.	Regnskabsmæssig værdi* Mio. kr.
<b>2022</b>					
Variabelt forrentet	2023	DKK	<1 mdr.	2,9-3,9%	935,1
Variabelt forrentet	2023	€	3 mdr.	4,5%	30,0
Variabelt forrentet	2028	€	3 mdr.	4,2-4,3%	13,0
					<b>978,1</b>
<i>Bankgæld indregnes i balancen således:</i>					
Langfristede forpligtelser					12,1
Kortfristede forpligtelse					966,0
					<b>978,1</b>
<b>2021</b>					
Variabelt forrentet	2022	DKK	<1 mdr.	1,3-2,4%	678,4
Variabelt forrentet	2022	£	<1 mdr.	3,2%	11,6
Variabelt forrentet	2022	€	3 mdr.	1,8%	47,4
Variabelt forrentet	2028	€	3 mdr.	2,5%	20,8
					<b>758,2</b>
<i>Bankgæld indregnes i balancen således:</i>					
Langfristede forpligtelser					19,6
Kortfristede forpligtelse					738,6
					<b>758,2</b>

\*Regnskabsmæssig værdi svarer i al væsentlighed til dagsværdi.

**Note 20 - Hensættelse til udskudt skat**

Mio. kr.	2022	2021
Udskudt skat primo	205,0	115,5
Korrektion til tidligere år	0,0	-5,5
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	130,3	95,0
Øvrige reguleringer	-2,8	0,0
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>332,5</b>	<b>205,0</b>
<i>Udskudt skat vedrører:</i>		
Immaterielle aktiver	13,4	13,4
Investeringsejendomme og andre materielle aktiver	341,7	329,8
Værdipapirer	-17,9	-18,7
Fremførbare underskud	-123,6	-115,9
Finansielle gældsforpligtelser	118,9	-3,6
	<b>332,5</b>	<b>205,0</b>

## Note 21 - 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 2022.

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

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

### Sikkerhedsstillelser

Domicilejendomme, investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse med en samlet regnskabsmæssig værdi på 5.800,3 mio. kr. (2021: 5.482,2 mio. kr.) er stillet til sikkerhed for realkreditlån og gæld til pengeinstitutter.

Af tilgodehavenderne indestår 0,6 mio. kr. (2021: 0,7 mio. kr.) på deponeringskonti vedrørende ejendomssalg og 129,6 mio. kr. (2021: 120,9 mio. kr.) på sikringskonti vedrørende ejendomme under opførelse.

Koncernen har for et engagement med et pengeinstitut stillet værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på 70,2 mio. kr. (2021: 92,5 mio. kr.) til sikkerhed.

Koncernen har til sikkerhed for skadesløsholdelse af, hvad datterselskabet Imerco A/S til enhver tid måtte være kreditinstitutter skyldig, dog ikke udover 135 mio. kr., givet panteret i, hvad Imerco A/S ejer og fremtidig erhverver inden for følgende aktivtyper: Simple fordringer fra salg af varer og tjenesteydelser, varelagre, driftsinventar og driftsmateriel samt goodwill, domænenavne og rettigheder.

**Note 22 - Finansielle risici****Kategorier af finansielle instrumenter**

Mio. kr.	2022	2021
Værdipapirer	175,8	132,5
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>175,8</b>	<b>132,5</b>
Tilgodehavender	200,5	198,2
Likvider	252,3	297,8
<b>Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>452,8</b>	<b>496,0</b>
Prioritetsgæld	71,9	57,0
Bankgæld	978,1	758,2
Lejedesposita og forudbetalt leje	85,7	80,7
Gæld til hovedaktionær	11,9	11,5
Leverandørgæld	376,1	454,9
Andre gældsforpligtelser	369,7	424,2
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>1.893,4</b>	<b>1.786,5</b>
Prioritetsgæld	2.767,3	3.032,4
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi</b>	<b>2.767,3</b>	<b>3.032,4</b>

**Risikostyringspolitik generelt**

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

**Likviditetsrisici**

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

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

Mio. kr.	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Regnskabs- mæssig værdi
<b>2022</b>					
Prioritetsgæld	98,2	497,5	4.112,8	4.708,5	2.839,2
Bankgæld	1.001,4	5,0	9,8	1.016,2	978,1
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	650,9	79,4	33,8	764,1	745,8
Lejedesposita og forudbetalt leje	14,5	71,2	0,0	85,7	85,7
Gæld til hovedaktionær	12,2	0,0	0,0	12,2	11,9
	<b>1.777,2</b>	<b>653,1</b>	<b>4.156,4</b>	<b>6.586,7</b>	<b>4.660,7</b>
<b>2021</b>					
Prioritetsgæld	76,7	345,4	3.457,0	3.879,1	3.089,4
Bankgæld	752,8	5,0	15,0	772,9	758,2
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	725,8	76,7	99,5	902,1	879,1
Lejedesposita og forudbetalt leje	2,6	78,1	0,0	80,7	80,7
Gæld til hovedaktionær	11,8	0,0	0,0	11,8	11,5
	<b>1.569,7</b>	<b>505,2</b>	<b>3.571,5</b>	<b>5.646,6</b>	<b>4.818,9</b>

## Note 22 - Finansielle risici (fortsat)

Koncernens bankgæld sammensætter sig i det væsentligste af løbende kreditter der genforhandles én gang om året. Forfaldstidspunktet for bankgæld i ovenstående tabel udtrykker således sådanne genforhandlingstidspunkter. Omfattet bankgæld forventes forlænget ved forfald.

### Renterisiko

Koncernen har som følge af sine investerings- og finansieringsaktiviteter en risikoeksponering i forhold til udsving i renteniveauet i Danmark. Koncernen afdækker renterisici på lån, når det vurderes, at rentebetalingerne kan sikres på et tilfredsstillende niveau i forhold til omkostningerne forbundet hermed. Koncernen har ingen derivater pr. 31. december 2022.

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

Koncernens banklån er variabelt forrentede med korte rentebindingsperioder. Hovedparten af koncernens banklån er optaget i DKK og rentesatsen spænder mellem 2,9 % og 4,5 % (2021: 1,3 %-3,2 %).

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

- Ændrede renter på den variable del af gælden og likvide beholdninger vil øge renteudgiften (netto) før skat med 4,2 mio. kr. (2021: 3,8 mio. kr.).
- Kursværdien af prioritetsgæld vil blive reduceret med 91,4 mio. kr. (2021: 100,0 mio. kr.).
- Samlet set, alt andet lige, vil resultateffekten være positiv med 87,2 mio. kr. før skat (2021: 96,2 mio. kr.) og resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positivt med 68,0 mio. kr. (2021: 75,0 mio. kr.).

Herudover vil koncernen påvirkes i mindre omfang af dagsværdiudsving på obligationer. Et rentefald på 0,5 %-point over hele rentekurven forventes at have en tilsvarende effekt med modsat fortegn.

### Kreditrisici

Koncernens kreditrisici er primært relateret til tilgodehavender fra salg, udlejning og andre tilgodehavender, obligationsbeholdninger 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, ligesom koncernen alene investerer i obligationer med høj kreditværdighed, herunder særligt danske realkreditobligationer.

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 2022 foretaget afskrivning af tilgodehavender i mindre omfang.

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

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

**Note 22 - Finansielle risici (fortsat)****Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter indregnet til dagsværdi**

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

Mio. kr.	Niveau 1 - Noterede priser	Niveau 2 - Observer- bare input	Niveau 3 - Ikke observer- bare input	I alt
Investeringsejendomme under opførelse	0,0	0,0	869,0	869,0
Investeringsejendomme	0,0	0,0	4.931,8	4.931,8
Værdipapirer	84,0	0,0	91,8	175,8
Prioritetsgæld	0,0	-2.767,3	0,0	-2.767,3
<b>I alt 31.12.2022</b>	<b>84,0</b>	<b>-2.767,3</b>	<b>5.892,6</b>	<b>3.209,3</b>
Investeringsejendomme under opførelse	0,0	0,0	586,5	586,5
Investeringsejendomme	0,0	0,0	4.860,4	4.860,4
Værdipapirer	21,8	0,0	110,7	132,5
Prioritetsgæld	0,0	-3.032,4	0,0	-3.032,4
<b>I alt 31.12.2021</b>	<b>21,8</b>	<b>-3.032,4</b>	<b>5.557,6</b>	<b>2.547,0</b>

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

Værdipapirer i niveau 3 omfatter investeringer gennem unoterede investeringsforeninger og kapitalselskaber, der løbende indregnes efter de af kapitalforvalterne rapporterede indre værdier, der opgøres baseret på nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i forudsætningerne vil alene have en uvæsentlig påvirkning på årets resultat. Dagsværdien af niveau 3 investeringer udgjorde i starten af regnskabsåret 110,7 mio. kr. (2021: 66,6 mio. kr.). Tilgang i regnskabsåret udgør 4,3 mio. kr. (2021: 15,7 mio. kr.) og afgang i form af udlodninger udgør 27,6 mio. kr. (2021: 11,1 mio. kr.) Gevinst indregnet i resultatopgørelsen under afkast af værdipapirer udgør 4,4 mio. kr. (2021: 39,5 mio. kr.). Værdi ultimo udgør 91,8 mio. kr. (2021: 110,7 mio. kr.).

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

**Note 23 - Nærtstående parter og ejerforhold****Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

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

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

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



**Note 23 - Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)****Transaktioner med nærtstående:**

Mio. kr.	2022	2021
<b>Nøglepersoner</b>		
Gæld til hovedaktionær, ultimo (anfordringsvilkår)	11,9	11,5
Renteomkostninger vedrørende gæld til hovedaktionær	0,6	0,3
Ydelser leveret til hovedaktionær	0,7	0,4
<b>Andre nærtstående parter</b>		
Udlån til virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	25,6	25,1
Renteindtægter vedrørende udlån til virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	0,8	0,7
Udlån fra virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	6,0	7,5
Leverede ydelser til virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	0,2	0,5
Modtagne ydelser fra virksomhed hvori et ledelsesmedlem er ansat	0,0	0,2

Information om vederlag til ledelsen er oplyst i note 6.

**Note 24 - Ændring i nettoarbejdskapital**

Mio. kr.	2022	2021
Ændringer i tilgodehavender fra salg og lejere	-2,0	2,4
Ændringer i øvrige tilgodehavender	10,1	0,3
Ændringer i lejedeposita, forudbetalt leje	5,0	33,2
Ændringer i varebeholdninger	-28,6	-32,3
Ændringer i periodeafgrænsningsposter	1,1	1,4
Ændringer i leverandørgæld og anden gæld	-111,3	22,6
Ændringer i kontraktforpligtelser	-4,5	7,2
Øvrige ændringer	0,4	5,0
	<b>-129,8</b>	<b>39,8</b>

**Note 25 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet**

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:

Mio. kr.	Prioritetsgæld	Bankgæld	Leasinggæld	Gæld til tidligere
				aktionærer
Nettogæld primo 2021	2.970,3	608,2	332,9	28,2
Pengestrømme	244,4	150,0	-126,7	-20,7
Ændringer i dagsværdi	-125,3	0,0	0,0	0,0
Andre ikke-likvide bevægelser	0,0	0,0	99,5	0,0
<b>Nettogæld ultimo 2021</b>	<b>3.089,4</b>	<b>758,2</b>	<b>305,7</b>	<b>7,5</b>
Pengestrømme	313,4	219,9	-137,0	-1,5
Ændringer i dagsværdi	-563,6	0,0	0,0	0,0
Andre ikke-likvide bevægelser	0,0	0,0	285,1	0,0
<b>Nettogæld ultimo 2022</b>	<b>2.839,2</b>	<b>978,1</b>	<b>453,8</b>	<b>6,0</b>

# M. Goldschmidt Holding A/S

(Moterselskabsregnskab)

**Moderselskabets resultat- og totalindkomstopgørelse**

Mio. kr.	Note	2022	2021
Nettoomsætning		5,7	4,2
Afkast af værdipapirer	3	9,5	49,8
Personaleomkostninger	4	-29,5	-29,9
Andre eksterne omkostninger		-20,5	-14,4
Af- og nedskrivninger		-0,8	-0,8
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-35,6</b>	<b>8,9</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		443,2	365,3
Andre finansielle indtægter	5	21,5	19,8
Andre finansielle omkostninger	6	-12,5	-13,9
<b>Resultat før skat</b>		<b>416,6</b>	<b>380,1</b>
Skat af årets resultat	7	5,0	-2,8
<b>Årets resultat</b>		<b>421,6</b>	<b>377,3</b>
<b>Anden totalindkomst:</b>			
<i>Poster der kan blive reklassificeret til resultatopgørelsen:</i>			
Anden totalindkomst efter skat i dattervirksomheder mv.		0,0	1,0
<b>Totalindkomst</b>		<b>421,6</b>	<b>378,3</b>

## Moderselskabets balance

Mio. kr.	Note	2022	2021
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8,3	8,5
<b>Materielle aktiver</b>		<b>8,3</b>	<b>8,5</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	3.285,9	2.971,2
Udsudte skatteaktiver		38,7	33,7
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.324,6</b>	<b>3.004,9</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>3.332,9</b>	<b>3.013,4</b>
Tilgodehavender		38,2	43,8
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		276,8	306,4
Periodeafgrænsningsposter		0,5	0,4
<b>Tilgodehavender</b>		<b>315,5</b>	<b>350,6</b>
<b>Værdipapirer</b>	9	<b>175,8</b>	<b>132,5</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>85,3</b>	<b>141,2</b>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>576,6</b>	<b>624,3</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.909,5</b>	<b>3.637,7</b>

Mio. kr.	Note	2022	2021
Aktiekapital	10	50,0	50,0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.611,4	1.308,0
Overført resultat		1.848,3	1.779,9
Foreslået udbytte for regnskabsåret		40,0	30,0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.549,7</b>	<b>3.167,9</b>
Andre gældsforpligtelser		5,6	7,1
Andre hensatte forpligtelser		0,0	4,0
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>5,6</b>	<b>11,1</b>
Bankgæld	11	322,2	316,6
Leverandørgæld		1,5	2,0
Andre gældsforpligtelser		7,5	9,0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5,3	120,6
Gæld til hovedaktionær		10,8	10,5
Hensatte forpligtelser		6,9	0,0
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>354,2</b>	<b>458,7</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>359,8</b>	<b>469,8</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.909,5</b>	<b>3.637,7</b>

## Moderselskabets egenkapitalopgørelse

Mio. kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>50,0</b>	<b>1.048,8</b>	<b>1.705,9</b>	<b>15,0</b>	<b>2.819,6</b>
Årets resultat	0,0	365,3	-18,0	30,0	377,3
Anden totalindkomst	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0
Udbytte fra dattervirksomheder	0,0	-107,0	107,0	0,0	0,0
Totalindkomst i alt	0,0	259,3	89,0	30,0	378,3
<i>Transaktioner med ejeren</i>					
Betalt ordinært udbytte	0,0	0,0	0,0	-15,0	-15,0
Betalt ekstraordinært udbytte	0,0	0,0	-15,0	0,0	-15,0
Transaktioner med ejeren i alt	0,0	0,0	-15,0	-15,0	-30,0
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50,0</b>	<b>1.308,0</b>	<b>1.779,9</b>	<b>30,0</b>	<b>3.167,9</b>
Egenkapitalpost i dattervirksomhed	0,0	-9,8	0,0	0,0	-9,8
Årets resultat	0,0	443,2	-61,6	40,0	421,6
Udbytte fra dattervirksomheder	0,0	-130,0	130,0	0,0	0,0
Totalindkomst i alt	0,0	313,2	68,4	40,0	421,6
<i>Transaktioner med ejeren</i>					
Betalt ordinært udbytte	0,0	0,0	0,0	-30,0	-30,0
Transaktioner med ejeren i alt	0,0	0,0	0,0	-30,0	-30,0
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50,0</b>	<b>1.611,4</b>	<b>1.848,3</b>	<b>40,0</b>	<b>3.549,7</b>

## Moderselskabets pengestrømsopgørelse

Mio. kr.	Note	2022	2021
Resultat af primær drift		-35,6	8,9
<i>Korrektion for Ikke-kontante poster:</i>			
Af- og nedskrivninger		0,8	0,8
Urealiseret tab/gevinster, værdipapirer		20,4	-36,8
Øvrige ikke kontante poster		2,8	0,0
Ændring i nettoarbejdskapital	15	3,8	-2,0
<b>Pengestrømme fra primær drift</b>		<b>-7,8</b>	<b>-29,1</b>
Modtagne renter		21,5	19,8
Betalte renter		-12,5	-13,8
Modtaget sambeskatningsbidrag		0,0	1,9
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>1,2</b>	<b>-21,2</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, køb		-0,7	-0,9
Værdipapirer, køb		-64,3	-29,0
Værdipapirer, salg		0,6	50,1
Modtagne udbytter		130,0	107,0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>65,6</b>	<b>127,2</b>
Bankgæld		5,6	146,0
Koncernmellemværende, optagelse/indfrielse		-96,8	-227,1
Udbetalt udbytte		-30,0	-30,0
Afdrag på gæld vedrørende øvrige gældsforpligtelser		-1,5	-1,5
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>16</b>	<b>-122,7</b>	<b>-112,6</b>
Pengestrømme i alt		-55,9	-6,7
Likvider primo		141,2	147,9
<b>Likvider ultimo</b>		<b>85,3</b>	<b>141,2</b>

## Noteoversigt

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

## Noter

### Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

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

M. Goldschmidt Holding A/S har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag der gælder for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2022. De nye standarder og fortolkningsbidrag har ikke haft væsentlig betydning for indregning og måling for 2022.

#### Beskrivelse af anvendt praksis

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

#### Kapitalandele i datterselskaber i moderselskabets årsregnskab

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

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

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

#### Ny regnskabsregulering

Vedrørende ny regnskabsregulering henvises til note 1 i koncernregnskabet.

### Note 2 - Skøn og usikkerheder

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

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



**Note 3 - Afkast af værdipapirer**

Mio. kr.	2022	2021
Afkast af værdipapirer til dagsværdi	7,2	47,3
Udbytter og renter	2,3	2,1
Øvrige afkast	0,0	0,4
	<b>9,5</b>	<b>49,8</b>

**Note 4 - Personaleomkostninger**

Mio. kr.	2022	2021
Gager og lønninger	27,1	27,3
Andre omkostninger til social sikring	0,1	0,1
Øvrige personaleomkostninger	2,3	2,5
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>29,5</b>	<b>29,9</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger</b>	<b>18</b>	<b>17</b>
<b>Aflønning af bestyrelse</b>		
Honorar	6,2	9,0
<b>Aflønning af direktion</b>		
Gager	8,8	7,2

**Note 5 - Andre finansielle indtægter**

Mio. kr.	2022	2021
Renteindtægter, bankindeståender	0,4	0,0
Valutakursreguleringer	0,8	0,8
Garantiprovisioner, tilknyttede virksomheder	8,1	8,0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	11,2	10,2
Øvrige finansielle indtægter	1,0	0,8
	<b>21,5</b>	<b>19,8</b>

**Note 6 - Andre finansielle omkostninger**

Mio. kr.	2022	2021
Renteomkostninger, bankgæld	7,7	4,8
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	1,7	5,3
Renteomkostninger, øvrige	0,6	0,3
Renteomkostninger vedrørende forpligtelser målt til amortiseret kostpris	<b>10,0</b>	<b>10,4</b>
Provisioner, gebyrer m.m.	2,5	3,5
	<b>12,5</b>	<b>13,9</b>

**Note 7 - Skat af årets resultat**

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

Mio. kr.	2022	2021
<b>Resultat før skat</b>	<b>416,6</b>	<b>380,1</b>
Indkomstskat heraf, 22% (2021: 22%)	91,7	83,6
<i>Regulering for:</i>		
Ikke-skattepligtige indkomster	0,0	-0,3
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	0,7	0,5
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder m.m.	-97,5	-80,3
Reguleringer til tidligere år	0,1	-0,7
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-5,0</b>	<b>2,8</b>
<i>Årets skat sammensætter sig af:</i>		
Ændring i udskudt skat	-5,1	3,5
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0,1	-0,7
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-5,0</b>	<b>2,8</b>

**Note 8 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Mio. kr.	2022	2021
Kostpris primo	1.649,7	1.649,7
Tilgang	24,8	0,0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.674,5</b>	<b>1.649,7</b>
Værdireguleringer primo	1.308,0	1.048,7
Andel af årets resultat efter skat	443,2	365,3
Udbytte	-130,0	-107,0
Anden totalindkomst i dattervirksomheder mv.	0,0	1,0
Egenkapitalpost i dattervirksomhed	-9,8	0,0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>1.611,4</b>	<b>1.308,0</b>
Kapitalandele med negativ værdi, nedskrevet over tilgodehavender	0,0	13,5
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>3.285,9</b>	<b>2.971,2</b>

Kapitalandele i datterselskaber omfatter:

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

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

Slotshotellet ApS, Grønningen 25, København, 100 %

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

MGE France SARL, Nice, Frankrig, 100 %

Komplet oversigt over alle koncernens dattervirksomheder fremgår af virksomhedsoversigten på side 72.

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

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

**Note 9 - Værdipapirer**

Mio. kr.	2022	2021
Børsnoterede obligationer	48,4	0,0
Børsnoterede aktier	35,6	21,8
Unoterede investeringsforeninger	91,8	110,7
	<b>175,8</b>	<b>132,5</b>

**Note 10 - Aktiekapital****Selskabskapital**

Aktiekapitalen består af 50.000 aktier á 1.000 kr. (fuldt indbetalt). Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne. Der har i 2021 og 2022 ikke været bevægelser i aktiekapitalen.

**Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.**

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

**Udbytte**

Det i regnskabsåret 2022 udbetalte ordinære udbytte vedrørende regnskabsåret 2021 udgør 30 mio. kr.

Der er i årsregnskabet for 2022 foreslået udbytte på 40 mio. kr.

**Kapitalstyring**

Kapitalstyring foretages for koncernen som helhed, hvorfor der ikke er opsat individuelle mål eller politikker for moderselskabet. Der henvises til note 17 i koncernregnskabet.

**Note 11 - Bankgæld**

Lånetype	Udløb	Valuta	Rente-bindings- periode	Rente p.a.	Regnskabs- mæssig værdi* Mio. kr.
<b>2022</b>					
Variabelt forrentet	2023	DKK	<1 mdr.	2,9-3,9%	292,2
Variabelt forrentet	2023	EUR	3 mdr.	4,5%	30,0
					<b>322,2</b>
<b>2021</b>					
Variabelt forrentet	2022	DKK	<1 mdr.	1,3-1,7%	269,2
Variabelt forrentet	2022	EUR	3 mdr.	1,8%	47,4
					<b>316,6</b>

\*Regnskabsmæssig værdi svarer i al væsentlighed til dagsværdi.

## **Note 12 - 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 administrations­ selskab i forhold til fællesregistreringen.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. M. Goldschmidt Holding A/S er administrations­ selskab 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 703 mio. kr. (2021: 690 mio. kr.).

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernens realkreditgæld på 3.413 mio. kr. (2021: 3.156 mio. kr.).

Moderselskabet har for eget engagement med et pengeinstitut stillet værdipapirer med en regnskabs­ mæssig værdi på 70,2 mio. kr. (2021: 92,5 mio. kr.) til sikkerhed.

Moderselskabet indestår som selvskyldnerkautionist for datterselskabers forpligtelser i henhold til entre­ prise­ kontrakter vedrørende projektbyggeri på investeringsejendomme under opførelse. Den samlede kontrakts­ sum i henhold omfattede entre­ prisekontrakter udgør ca. 500 mio. kr. (2021: 500 mio. kr.).

**Note 13 - Finansielle risici****Kategorier af finansielle instrumenter**

Mio. kr.	2022	2021
Værdipapirer	175,8	132,5
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>175,8</b>	<b>132,5</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	276,8	319,9
Tilgodehavender	38,2	43,8
Likvider	85,3	141,2
<b>Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>400,3</b>	<b>504,9</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	5,3	120,6
Bankgæld	322,2	316,6
Gæld til selskabsdeltager	10,8	10,5
Leverandørgæld	1,5	2,0
Andre gældsforpligtelser	13,1	16,1
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>352,9</b>	<b>465,8</b>

**Risikostyringspolitik generelt**

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

**Likviditetsrisici**

Det er selskabets målsætning at have et højt likviditetsberedskab for at imødegå likviditetsrisici. Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor fordelt på de tidsmæssige intervaller, der anvendes i selskabets likviditetsstyring. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der forfalder til betaling inklusive renter mv.

Mio. kr.	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Regnskabs- mæssig værdi
<b>2022</b>					
Bankgæld	335,1	0,0	0,0	335,1	322,2
Gæld til tilknyttede virksomheder	5,5	0,0	0,0	5,5	5,3
Andre gældsforpligtelser	9,0	4,5	1,1	14,6	14,6
Gæld til hovedaktionær	11,1	0,0	0,0	11,1	10,8
	<b>360,7</b>	<b>4,5</b>	<b>1,1</b>	<b>366,3</b>	<b>352,9</b>
<b>2021</b>					
Bankgæld	322,9	0,0	0,0	322,9	316,6
Gæld til tilknyttede virksomheder	124,2	0,0	0,0	124,2	120,6
Andre gældsforpligtelser	10,9	6,0	1,2	18,1	18,1
Gæld til hovedaktionær	10,8	0,0	0,0	10,8	10,5
	<b>468,8</b>	<b>6,0</b>	<b>1,2</b>	<b>476,0</b>	<b>465,8</b>

Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede kontraherede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold. Vedrørende kautioner stillet for dattervirksomheder henvises til note 12.

Selskabets bankgæld sammensætter sig i det væsentligste af løbende kreditter der genforhandles én gang om året. Forfaldstidspunktet for bankgæld i ovenstående tabel udtrykker således sådanne genforhandlingstidspunkter. Omfattet bankgæld forventes forlænget ved forfald.

## Note 13 - Finansielle risici (fortsat)

### Renterisiko

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

En stigning i renteniveauet på 0,5 %-point i forhold til balancedagens renteniveau, vil alt andet lige have en negativ indvirkning på resultat før skat med 1,6 mio. kr. (2021: 1,6 mio. kr.) som konsekvens af højere renteudgifter. Resultat efter skat og egenkapitalen vil påvirkes negativt med på 1,2 mio. kr. (2021: 1,2 mio. kr.). Et rentefald på 0,5 %-point over hele rentekurven, forventes approksimativt at have en tilsvarende effekt med modsat fortegn. Udover øgede renteudgifter vil selskabets resultat påvirkes af dagsværdiudsving på obligationer i mindre omfang.

### Kreditrisici

Moderselskabets kreditrisici er primært relateret til koncernmellemværender og kautioner til koncernselskaber, indeståender i pengeinstitutter, obligationsbeholdning 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 2022 har selskabet ikke foretaget hensættelser til forventede tab på andre tilgodehavender, koncernmellemværender og kautioner til koncernselskaber.

Selskabet investerer alene i obligationer med høj kreditværdighed, herunder særligt danske realkreditobligationer. Bankindeståender indskydes kun i systemvigtige pengeinstitutter.

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

### Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter indregnet til dagsværdi

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

Mio. kr.	Niveau 1 - Noterede priser	Niveau 2 - Observer- bare input	Niveau 3 - Ikke observer- bare input	I alt
Værdipapirer	84,0	0,0	91,8	175,8
<b>I alt 2022</b>	<b>84,0</b>	<b>0,0</b>	<b>91,8</b>	<b>175,8</b>
Værdipapirer	21,8	0,0	110,7	132,5
<b>I alt 2021</b>	<b>21,8</b>	<b>0,0</b>	<b>110,7</b>	<b>132,5</b>

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

Værdipapirer i niveau 3 omfatter investeringer gennem unoterede investeringsforeninger og kapitalselskaber, der løbende indregnes efter de af kapitalforvalterne rapporterede indre værdier, der opgøres baseret på nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme. Ændringer i forudsætningerne vil alene have en uvæsentlig påvirkning på årets resultat. Dagsværdien af niveau 3 investeringer udgjorde i starten af regnskabsåret 110,7 mio. kr. (2021: 66,6 mio. kr.). Tilgang i regnskabsåret udgør 4,3 mio. kr. (2021: 15,7 mio. kr.) og afgang i form af udlodninger udgør 27,6 mio. kr. (2021: 11,1 mio. kr.). Gevinst indregnet i resultatopgørelsen under afkast af værdipapirer udgør 4,4 mio. kr. (2021: 39,5 mio. kr.). Værdi ultimo udgør 91,8 mio. kr. (2021: 110,7 mio. kr.).

**Note 14 - Nærtstående parter og ejerforhold****Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

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

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

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

Transaktioner med nærtstående:

Mio. kr.	2022	2021
<b>Transaktioner med dattervirksomheder</b>		
Koncernmellemværender, ultimo, tilgodehavender	276,8	319,9
Koncernmellemværender, ultimo, forpligtelser	5,3	120,6
Koncernmellemværender, renteindtægter	11,2	10,2
Koncernmellemværender, renteomkostninger	1,7	5,3
Administrationshonorar (indtægt)	5,3	3,8
Garantiprovisioner (indtægt)	8,1	8,0
Udbytte fra dattervirksomheder	130,0	107,0
Husleje (omkostning)	4,7	4,5
<b>Nøglepersoner</b>		
Gæld til hovedaktionær, ultimo (anfordringsvilkår)	10,8	10,5
Renteomkostninger vedrørende gæld til hovedaktionær	0,5	0,3
Ydelser leveret til hovedaktionær	0,4	0,4
<b>Andre nærtstående parter</b>		
Udlån til virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	25,6	25,1
Renteindtægter vedrørende udlån til virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	0,8	0,7
Udlån fra virksomheder ejet af ledelsesmedlemmer	6,0	7,5

Information om vederlag til ledelsen er oplyst i note 4. Selskabet har afgivet garantier og stillet sikkerhed for koncernselskaber jf. note 12.

**Note 15 - Ændring i nettoarbejdskapital**

Mio. kr.	2022	2021
Ændringer i tilgodehavender	5,5	-11,8
Ændringer i periodeafgrænsningsposter	-0,1	0,3
Ændringer i leverandørgæld	-0,5	-0,1
Ændringer i anden gæld	-1,4	4,6
Øvrige ændringer	0,3	5,0
	<b>3,8</b>	<b>-2,0</b>

**Note 16 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet**

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:

Mio. kr.	Gæld til		Øvrige gældsforpligtelser
	tilknyttede virksomheder	Bankgæld	
Nettogæld primo 2021	36,4	170,6	9,0
Pengestrømme	-227,1	146,0	-1,5
Andre ikke-likvide bevægelser	4,9	0,0	0,0
<b>Nettogæld ultimo 2021</b>	<b>-185,8</b>	<b>316,6</b>	<b>7,5</b>
Pengestrømme	-96,8	5,6	-1,5
Andre ikke-likvide bevægelser	11,1	0,0	0,0
<b>Nettogæld ultimo 2022</b>	<b>-271,5</b>	<b>322,2</b>	<b>6,0</b>

**Virksomhedsoversigt**

M. Goldschmidt Holding koncernen består pr. 31. december 2022 af M. Goldschmidt Holding A/S samt følgende datterselskaber og associerede virksomheder.

**Datterselskaber:**

- M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København, 100 %
  - Atlas Ejendomme A/S, Grønningen 25, København, 100 %
    - M. Goldschmidt Ejd., Ringsted ApS, Grønningen 25, København, 100 %
    - MGE Frederiksbro ApS, Grønningen 25, København, 100 %
    - MGE13 ApS, Grønningen 25, København, 100 %
    - MGE Frederiksbro II Holding A/S, Grønningen 25, København, 100 %
      - MGE Frederiksbro II P/S, Grønningen 25, København, 100 %
      - Komplementarselskabet Frederiksbro II ApS, Grønningen 25, København, 100 %
  - MGE Trekronergården ApS, Grønningen 25, København, 100 %
  - Kokkedal Slot ApS, Grønningen 25, København, 100 %
  - MGE Marienbergvej 108, Vordingborg ApS, Grønningen 25, København, 100 %
  - MGE14 ApS, Grønningen 25, København, 100 %
  - MGE16 ApS, Grønningen 25, København, 100 %
  - Atlas Security ApS, Grønningen 25, København, 100 %
  - MGE Hornbæk ApS, Grønningen 25, København, 100 %
  - 19 PS Holding Ltd, London, England, 100 %
    - 9H Eaton Square Limited, London, England 100 %
- Slotshotellet ApS, Grønningen 25, København, 100 %
- M. Goldschmidt Capital A/S, Grønningen 25, København, 100 %
  - Imerco Holding A/S, Smedeholm 16, Herlev, 97,60 %
    - Imerco A/S, Smedeholm 16, Herlev, 100 %
      - Inspiration A/S, Smedeholm 16, Herlev, 100 %
      - Erik Bagger A/S, Smedeholm 16, Herlev, 80 %
- MGE France SARL, Nice, Frankrig, 100 %
- MG Yacht Construction and Broker ApS, Grønningen 25, København, 100 %

**Associerede virksomheder:**

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

\*Ejerandelen i Aquaporin A/S er i februar 2023 reduceret til 29,75 % i forbindelse med en kapitaludstedelse i selskabet.