Atlas Ejendomme A/S

Årsrapport for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

CVR-nr. 32 14 09 63

Godkendt på selskabets
generalforsamling den 25. maj 2020.

Dirigent: Claus Vange Mynster

M. Goldschmidt
Atlas Ejendomme A/S

Atlas Ejendomme A/S • Grønningen 25 • 1270 København K • Telefon 33 63 09 00

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger ... 3
Hoved- og nøgletal ... 4
Ledelsespåtegning ... 5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning ... 6
Ledelsesberetning ... 9
Totalindkomstopgørelse for perioden 01.01. - 31.12. ... 11
Balance ... 12
Egenkapitalopgørelse ... 14
Pengestrømsopgørelse ... 15
Noteoversigt ... 16
Noter ... 17
Virksomhedsoversigt ... 42

Selskabsoplysninger

Selskab
Atlas Ejendomme A/S
c/o M. Goldschmidt Holding A/S
Grønningen 25
1270 København K

Cvr-nr.	32 14 09 63
Hjemstedskommune	København
Telefon	3363 0900
Internet	www.mgh.dk
E-mail	mail@mgh.dk

Bestyrelsen
Niels Heering, formand
Peter Winther
Jens Peter Toft

Direktion
Mikael Goldschmidt
Søren Bjørn Hansen
Christian Bertelsen

Revision
PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling,
25. maj 2020

Dirigent

_____
Claus Vange Mynster

Hoved- og nøgletal

	01.01.2019-31.12.2019 t.kr.	01.01.2018-31.12.2018 t.kr.	01.01.2017-31.12.2017 t.kr.	01.01.2016-31.12.2016 t.kr.	01.01.2015-31.12.2015 t.kr.
5 års hovedtal					
Lejeindtægter	20.187	20.050	68.219	31.259	939
Resultat af primær drift	71.791	53.707	183.733	83.925	514
Resultat af finansielle poster	(5.386)	(2.654)	(19.231)	(11.520)	(298)
Resultat før skat	44.669	96.022	195.260	103.201	(96)
Årets resultat	30.200	84.559	160.002	88.747	(74)
Investeringsejendomme	237.900	453.370	317.000	1.247.777	140.458
Tilgange, materielle anlægsaktiver	28.521	94.096	1.412	1.086.298	140.458
Aktiver i alt	1.198.605	857.125	897.141	1.422.440	180.815
Egenkapital	707.641	374.833	640.275	480.273	35.688
Gældsforpligtelser	490.964	482.292	256.866	942.167	145.127
5 års nøgletal					
Driftsresultat ift. gns. egenkapital (%)*	13,3	10,6	32,8	32,5	1,4
Egenkapitalens forrentning (%)*	5,6	16,7	28,6	34,4	(0,2)
Soliditetsgrad (%)*	59,0	43,7	71,4	33,8	19,7
Afkastgrad (%)*	20,8	13,9	23,5	12,1	0,7

* Definitioner på de beregnede nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for Atlas Ejendomme A/S.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 25. maj 2020

Direktion

Mikael Goldschmidt

Søren Bjørn Hansen

Christian Bertelsen

Bestyrelse

Niels Heering
Formand

Peter Winther

Jens Peter Toft

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Atlas Ejendomme A/S

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Atlas Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (”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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar regnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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

Revisors ansvar for revisionen af 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 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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

København, 25. maj 2020

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Cvr.nr. 33 77 12 31

Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor
mne9777

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
mne26718

Ledelsesberetning

Atlas Ejendomme A/S er et 100% ejet datterselskab af M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

Atlas Ejendomme investerer i udlejnings- og udviklingsejendomme i Storkøbenhavn, hvor ejendommene erhverves med henblik på udvikling og optimering.

Datterselskabet MGE Frederiksbro ApS ejer 42.500 Em2 af det 120.000 Em2 store projekt på ca. 1.300 boliger, som skal danne bydelen Frederiksbro i Hillerød. Grundarealet og tilknyttede byggeretter vedrørende projektets etape 1 og 2 ejes af MGE Frederiksbro ApS og søsterselskabet MGE Bolig Hillerød P/S besidder 78.000 Em2. Det samlede projekts gennemførelse varetages af søsterselskabet MGE Bolig Hillerød P/S. Byggeriet af projektets etape 1 og 2, som besiddes af MGE Frederiksbro ApS, er påbegyndt i 2019. De første boliger forventes at være færdigbygget i efteråret 2020. De 1.300 boliger omfatter rækkehuse, lejligheder i punkthuse på op til 15 etager samt lejligheder i varierende størrelse i traditionel karrébebyggelse. Boligerne opføres med henblik på udlejning.

Resultat for 2019
Regnskabsåret 2019 omfatter perioden fra 1. januar – 31. december 2019. Selskabet har fra og med 2019 valgt ikke af aflægge koncernregnskab med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1.

Ejendomsaktiviteterne udviklede sig tilfredsstillende og i overensstemmelse med et forventede i 2019 og selskabets resultat efter skat udgjorde 30,2 mio. kr.

Ved udgangen af 2019 udgjorde selskabets samlede aktiver 1.199 mio. kr. og egenkapital 708 mio. kr., hvorved egenkapitalens andel af balancen udgjorde 59 %.

Egne aktier
Selskabet har i 2019 erhvervet 6.340 stk. egne aktier for 47,4 mio. kr. Aktierne er erhvervet, da den tidligere ejerstruktur ikke var hensigtsmæssig.

Udbytte
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udbetales et udbytte på 1.300 kr. pr. aktie af 100 kr., svarende til 1.300% af aktiekapitalen på 10 mio. kr. Årets udbytte udbetales direkte til moderselskabet umiddelbart efter generalforsamlingen.

Forventninger til 2020
Selskabet forventer et positivt resultat, eksklusive dagsværdireguleringer, for regnskabsåret 2020 på niveau med 2019. Resultatet kan på kort sigt blive påvirket negativt som følge af COVID-19 udbruddet jf. afsnittet ”Begivenheder efter balancedagen” nedenfor.

Udviklingen i selskabets aktiviteter

Markedsudvikling
De lave obligationsrenter i 2019 medførte en fortsat massiv interesse og efterspørgsel efter alternative investeringsmuligheder herunder fast ejendom bl.a. fra institutionelle investorer i ind- og udland.

Den store efterspørgsel efter investeringsejendomme pressede handelspriserne på fast ejendom yderligere op i 2019.

Ledelsesberetning (fortsat)

Tilkøb og frasalg af ejendomme
Foranlediget af den gunstige prisudvikling gennemførte selskabet et større frasalg i december 2019. Selskabet solgte ejendomme for 336,8 mio. kr. med en gevinst på 64,8 mio. kr. omfattende:

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

Henset til det høje prisniveau på gode ejendomme i København og omegn gennemførte selskabet ingen ejendomskøb i 2019.

Realkreditbelåning
I 2019 faldt markedsrenterne, hvilket medførte stigende obligationskurser og dermed negative kursreguleringer af realkreditgælden for -3,8 mio. kr. (2018: 0,4 mio. kr.).

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

Begivenheder efter balancedagen
Selskabets forventninger til fremtiden kan på kort sigt blive påvirket negativt som følge af COVID-19 udbruddet og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 23. Coronakrisen har foreløbigt medført at selskabet fra lejere mødes med anmodninger om henstand på lejebetalinger mv. Det er dog endnu for tidligt at udtale sig om hvor store de negative konsekvenser bliver for selskabets forventninger.

Den langsigtede effekt på selskabets aktiviteter afhænger bl.a. af de samlede samfundsmæssige økonomiske konsekvenser og den efterfølgende effekt på forbrugsmønstre, økonomiske aktivitet mv. Selskabet står godt rustet til at modstå Coronakrisen og er klar til at tage udfordringerne op når krisen er overstået.

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

Totalindkomstopgørelse for perioden 01.01. - 31.12.

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Lejeindtægter		20.187	20.050
Driftsomkostninger		(4.682)	(4.814)
Bruttoresultat		**15.505**	**15.236**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	62.848	44.242
Personaleomkostninger	4	(4.037)	(3.770)
Andre eksterne omkostninger		(2.355)	(2.001)
Driftsresultat før af- og nedskrivninger		71.961	53.707
Af- og nedskrivninger	5	(170)	0
Resultat af primær drift		**71.791**	**53.707**
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	6	(3.762)	358
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(17.974)	44.611
Andre finansielle indtægter	7	4.958	9.382
Andre finansielle omkostninger	8	(10.344)	(12.036)
Resultat før skat		**44.669**	**96.022**
Skat af årets resultat	9	(14.469)	(11.463)
Årets resultat		**30.200**	**84.559**
Anden totalindkomst		0	0
Totalindkomst		**30.200**	**84.559**
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		130.000	0
Reserve for nettoopskrivning		(17.974)	44.612
Overført til næste år		(81.826)	39.947
		30.200	**84.559**

Balance

	Note	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
Leasingaktiver		241	0
Materielle aktiver		**241**	**0**
Kapitalandele i datterselskaber	10	352.512	174.485
Finansielle aktiver		**352.512**	**174.485**
Investeringsejendomme	11	237.900	453.370
Andre langfristede aktiver		**237.900**	**453.370**
Langfristede aktiver i alt		**590.653**	**627.855**
Tilgodehavender hos lejere		731	968
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		273.597	227.354
Andre tilgodehavender	12	333.185	768
Periodeafgrænsningsposter		314	90
Tilgodehavender		**607.827**	**229.180**
Likvide beholdninger	**13**	**125**	**90**
Kortfristede aktiver i alt		**607.952**	**229.270**
Aktiver		**1.198.605**	**857.125**

Balance

	Note	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
Aktiekapital	14	10.000	10.000
Overført resultat		576.280	277.106
Reserve for egne aktier		(47.392)	0
Reserve for nettoopskrivning		38.753	87.727
Foreslået udbytte for regnskabsåret		130.000	0
Egenkapital		**707.641**	**374.833**
Udskudt skat	15	16.445	21.931
Prioritetsgæld	16	86.056	214.913
Bankgæld	17	184.599	173.805
Lejedeposita og forudbetalt leje	18	3.582	5.875
Leasingforpligtelser		126	0
Langfristede forpligtelser		**290.808**	**416.524**
Prioritetsgæld	16	131.414	2.287
Gæld til tilknyttede selskaber		13.933	60.042
Leverandør- og andre gældsforpligtelser	19	34.735	2.624
Leasingforpligtelser		118	0
Selskabsskat		19.956	815
Kortfristede forpligtelser		**200.156**	**65.768**
Forpligtelser i alt		**490.964**	**482.292**
Passiver		**1.198.605**	**857.125**

Egenkapitalopgørelse

	Aktie-kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Reserve for egne aktier t.kr.	Reserve for nettoop-skrivning t.kr.	Foreslået udbytte t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 01.01.2018	**10.000**	**237.159**	**0**	**43.115**	**350.000**	**640.274**
Årets resultat	0	39.947	0	44.612	0	84.559
Transaktioner med ejerne:						
Udloddet udbytte	0	0	0	0	(350.000)	(350.000)
Egenkapital 31.12.2018	**10.000**	**277.106**	**0**	**87.727**	**0**	**374.833**
Årets resultat	0	(81.826)	0	(17.974)	130.000	30.200
Udbytte fra dattervirksomheder	0	31.000	0	(31.000)	0	0
Transaktioner med ejerne:						
Skattefrit tilskud	0	350.000	0	0		350.000
Køb af egne aktier	0	0	(47.392)	0	0	(47.392)
Egenkapital 31.12.2019	**10.000**	**576.280**	**(47.392)**	**38.753**	**130.000**	**707.641**

Pengestrømsopgørelse

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Resultat af primær drift		71.791	53.707
Af- og nedskrivninger	5	170	0
Tilbageført værdiregulering af investeringsejendomme	11	(65.973)	(42.274)
Ændring i arbejdskapital	27	7.209	(10.817)
Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster		13.197	616
Modtagne renter		4.958	9.382
Betalte renter		(10.344)	(12.036)
Betalt selskabsskat		(811)	(48.263)
Pengestrømme vedrørende drift		7.000	(50.301)
Køb af langfristede aktiver	28	(28.521)	(94.096)
Pengestrømme vedrørende investeringer		**(28.521)**	**(94.096)**
Optagelse / indfrielse af prioritetsgæld	29	(27)	57.798
Forskydning på bankgæld		10.794	173.313
Afdrag på prioritetsgæld		(3.467)	(1.596)
Udloddet udbytte		0	(350.000)
Mellemværende med tilknyttede selskaber		14.256	240.266
Pengestrømme vedrørende finansiering	**30**	**21.556**	**119.781**
Ændring i likvider		35	(24.616)
Likvider primo		90	24.706
Likvider ultimo	**13**	**125**	**90**

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

Noteoversigt

Note 1. Anvendt regnskabspraksis
Note 2. Skøn og usikkerheder
Note 3. Dagsværdiregulering investeringsejendomme
Note 4. Personaleomkostninger
Note 5. Af- og nedskrivninger
Note 6. Dagsværdiregulering prioritetsgæld
Note 7. Andre finansielle indtægter
Note 8. Andre finansielle omkostninger
Note 9. Skat af årets resultat
Note 10. Kapitalandele i datterselskaber
Note 11. Investeringsejendomme
Note 12. Andre tilgodehavender
Note 13. Likvide beholdninger
Note 14. Aktiekapital
Note 15. Udskudt skat
Note 16. Prioritetsgæld
Note 17. Bankgæld
Note 18. Lejedeposita og forudbetalt leje
Note 19. Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser
Note 20. Eventualposter og sikkerhedsstillelser
Note 21. Dagsværdihierarki
Note 22. Finansielle risici
Note 23. Begivenheder efter balancedagen
Note 24. Aktionærforhold
Note 25. Koncernforhold
Note 26. Nærtstående parter
Note 27. Ændring i nettoarbejdskapital
Note 28. Køb af langfristede aktiver
Note 29. Prioritetsgæld
Note 30. Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2019 for Atlas Ejendomme A/S, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse C (mellemstor), jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med standarder og fortolkningsbidrag der gælder for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2019. Atlas Ejendomme A/S førtidsimplementerede IFRS 16 (leasing) i årsrapporten for 2018.

Den anvendte regnskabspraksis er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene.

Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion den 25.05.2020. Årsrapporten forelægges til Atlas Ejendomme A/S´ aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 25.05.2020.

Atlas Ejendomme A/S er hjemmehørende i Danmark.

Koncernregnskab
Selskabet har fra og med 2019 valgt ikke at aflægge koncernregnskab med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1. Årsregnskabet indgår i koncernregnskaberne for M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, 1270 København K, CVR-nr. 29194009 og M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25, 1270 København K, CVR-nr. 20651601.

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.

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

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

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

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra udskudt skat på midlertidige forskelle, der er opstået ved enten første indregning af goodwill eller ved første indregning af en transaktion, der ikke er en virksomhedssammenslutning, og hvor den midlertidige forskel konstateret på

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Atlas Ejendomme 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 selskabet i henhold til en indgået leasingaftale får stillet et identificerbart aktiv til rådighed i leasingperioden, og når selskabet opnår ret til stort set alle de økonomiske fordele fra brugen af det identificerede aktiv og retten til at bestemme over brugen af det identificerede aktiv.

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

Efterfølgende måles aktivet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Leasingaktivet afskrives over den korteste af leasingperioden og leasingaktivets brugstid. Afskrivningerne indregnes lineært i resultatopgørelsen.

Leasingaktivet justeres efterfølgende for ændringer i leasingforpligtelsen som følge af genberegning heraf som beskrevet nedenfor.

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

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 selskabet 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 selskabets kontrol, såsom gennemførelse af væsentlige investeringer i lokalerne og ved udløb af en periode.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

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

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

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

Dagsværdiregulering af prioritetsgæld
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld til dagsværdi m.m. omfatter årets urealiserede værdireguleringer af prioritetsgæld og gældsposter afledt af ejendomsinvesteringer.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger, gager, pension og øvrige personaleomkostninger. Selskabet benytter alene bidragsbaserede pensionsordninger. Selskabets løbende bidrag indregnes i resultatopgørelsen, i den periode, hvor de optjenes.

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

Finansielle poster
Andre finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på bankindeståender og -gæld, øvrige gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortisationstillæg eller - fradrag vedrørende gæld mv., tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der ikke er klassificeret som sikringsaftaler.

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

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomhed
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 ikke-afskrevet positiv henholdsvis negativ koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder vurderes ved udgangen af regnskabsåret, om der er indikationer på værdiforringelse. 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.

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

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

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 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0

Afskrivningsmetoder, brugstider og restværdier revurderes årligt. Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til forbedringer på ejendommene tillægges ejendommenes kostpris, såfremt det er sandsynligt at selskabet vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Øvrige efterfølgende omkostninger til bl.a. vedligeholdelse, omkostningsføres i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

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

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 pengeinstitut.

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

Hensatte forpligtelser
Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet 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 forskat diskonteringsfaktor, som afspejler samfundets generelle renteniveau og de konkrete risici, der knytter sig til forpligtelsen. Regnskabsårets forskydning i nutidsværdier indregnes under finansielle omkostninger.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Prioritetsgæld
Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter (prioritetsgæld) vedrørende selskabets 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 selskabets egen kreditværdighed, der indregnes i anden totalindkomst.

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

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.

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

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

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.

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 selskabets 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.

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 er relevante for Atlas Ejendomme A/S.

Nøgletal

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

Driftsresultat = Resultat af primær drift

Investeringsaktiver = Investeringsejendomme + Kapitalandele i ass.virksomheder + Værdipapirer

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

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

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

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

Noter

2. Skøn og usikkerheder

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

Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. ved dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af ejendomme
Investeringsejendomme måles til dagsværdi t.kr. 237.900 (2018: t.kr. 453.370), og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Der indgår også i datterselskaberne ejendomme indregnet til dagsværdi. Disse er samlet indregnet til t.kr. 603.800 (2018: t.kr. 594.351).

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

Målingen af selskabets ejendomme har for 2019 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på 62,8 mio. kr., mod en værdiregulering i regnskabsåret 2018 på 44,2 mio. kr. Ejendommene er værdiansat til et afkast mellem 4,75% til 6,25% (2018: 4,0% til 6,25%). Fordelingen er vist i note 11.

Effekten af en stigning i afkastprocenterne på 0,5% vil medføre en ændring i investeringsejendommenes dagsværdi på ca. -21,2 mio. kr. (2018: -45,5 mio. kr.), hvis afkastprocenten bliver nedsat med 0,5% vil det medføre en stigning 25,9 mio. kr. (2018: 56,5 mio. kr.) på dagsværdien af investeringsejendommene.

Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Investeringejendomme, jf. note 11	62.848	44.242
	62.848	**44.242**

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	3.942	3.655
Andre omkostninger til social sikring	63	57
Øvrige personaleomkostninger	32	58
	4.037	**3.770**
Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger	9	9

Der er ikke udbetalt løn eller gager til direktion og bestyrelse i Atlas Ejendomme A/S i 2018 og i 2019. Ledelsen er aflønnet i modervirksomheden M. Goldschmidt Ejendomme A/S. Det samlede vederlag til direktion i M. Goldschmidt Ejendomme A/S udgør t.kr. 1.700 (2018: t.kr. 1.950), mens det samlede vederlag til bestyrelsen udgør t.kr. 450 (2018: t.kr. 450).

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
5. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, leasingaktiver	170	0
	170	**0**

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
6. Dagsværdiregulering af prioritetsgæld		
Dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelse	(3.762)	358
Dagsværdiregulering indregnet i anden totalindkomst	0	0
	(3.762)	**358**
7. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	4.958	9.373
Andre renteindtægter	0	9
	4.958	**9.382**

Noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
8. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, bankgæld	3.421	2.485
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	737	656
Renteomkostninger vedr. gæld målt til amortiseret kostpris	4.158	3.141
Renteomkostninger, prioritetsgæld	3.202	2.708
Garantiprovision, tilknyttede virksomheder	1.320	2.531
Renter, leasing	8	0
Provisioner, gebyrer m.m.	1.656	3.656
	10.344	**12.036**

9. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan forklares således baseret på skatteprocenten for Atlas Ejendomme A/S på 22% (2018: 22%).

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Resultat før skat	44.669	96.022
Skatteprocent for Atlas Ejendomme A/S	22,0%	22,0%
Skat heraf	(9.828)	(21.125)
Regulering for:		
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	(3.954)	9.815
Ikke fradragsberettigede omkostninger	(687)	(66)
Korrektion sambeskatningsafregning	0	(87)
Skat af årets resultat	**(14.469)**	**(11.463)**
Årets skat sammensætter sig af:		
Aktuel skat for året	(19.956)	(815)
Ændring i udskudt skat	5.487	(10.561)
Korrektion sambeskatningsafregning	0	(87)
Skat af årets resultat	**(14.469)**	**(11.463)**

Noter

	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
10. Kapitalandele i datterselskaber		
Kostpris primo	86.759	74.159
Tilgang	227.000	12.600
Kostpris ultimo	313.759	86.759
Opskrivning primo	87.727	43.115
Resultatandel i dattervirksomhed	(17.974)	44.611
Udbytte	(31.000)	0
Opskrivning ultimo	38.753	87.726

Kapitalandele i datterselskaber omfatter:
M. Goldschmidt ejd., Ringsted ApS, Grønningen 25, København, 100%
MGE Frederiksbro ApS, Grønningen 25, København, 100%
MGE 13 ApS, Grønningen 25, København, 100%

Noter

	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
11. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	396.047	301.951
Tilgang ved køb af ejendomme	0	89.870
Tilgang forbedringer samt byggeomkostninger	28.521	4.226
Afgang	(215.216)	0
Kostpris ultimo	209.352	396.047
Dagsværdiregulering primo	57.323	15.049
Årets avance og dagsværdiregulering	1.188	42.274
Dagsværdiregulering, afgang	(29.963)	0
Dagsværdiregulering ultimo	28.548	57.323
Regnskabsmæssig værdi (dagsværdi)	**237.900**	**453.370**

Indregning i resultatopgørelsen i posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme:

	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.188	42.274
Årets avance og dagsværdiregulering ved salg af ejendomme	64.785	1.968
Regulering af avance på ejendomme solgt tidligere år	(3.125)	0
	62.848	**44.242**

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

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

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

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

Noter

11. Investeringsejendomme (fortsat)

vedligeholdelse i det omfang det påhviler udlejer. På erhvervsejendomme afholdes væsentlige andele af vedligeholdelsen af lejeren. Der indregnes derfor lavere vedligeholdelsesomkostninger på ejendomme som helt eller delvist anvendes til erhverv. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses endvidere til særlige forhold ved ejendommen, som kan påvirke omfanget af nødvendigt løbende vedligeholdelse. Hvor der måtte være behov for renovering eller omfattende vedligeholdelsesprojekter foretages korrektion til den beregnede dagsværdi.

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

31.12.2019

Region	Afkastprocent vægtet gns	Afkastprocent interval	Bolig-areal	Erhvervs-areal	Areal i alt	Samlet ejendomsværdi	Værdi pr. m2
København	5,2%	4,75%-6,25%	181	11.581	11.762	237.900	20.226
I alt	5,2%		181	11.581	11.762	237.900	20.226

31.12.2018

Region	Afkastprocent vægtet gns	Afkastprocent interval	Bolig-areal	Erhvervs-areal	Areal i alt	Samlet ejendomsværdi	Værdi pr. m2
København	4,8%	4,0%-6,25%	1.669	18.487	20.156	453.370	22.493
I alt	4,8%		1.669	18.487	20.156	453.370	22.493

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

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

	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
År 1	4.240	6.687
År 2	4.240	6.078
År 3	4.240	5.283
År 4	4.240	5.138
År 5	3.793	5.138
Efter år 5	1.177	10.923
	21.930	**39.247**

Noter

12. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender udgøres primært af deponeringskonti vedrørende frasolgte ejendomme, hvor provenuerne frigives til selskabet i 2020.

	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
13. Likvide beholdninger		
Indestående i pengeinstitutter, DKK	125	90
	125	**90**

14. Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 100.000 aktier a 100 kr. (fuldt indbetalt).

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

Egne aktier

	Antal stk 2019	Antal stk 2018	Nominel værdi t.kr 2019	Nominel værdi t.kr 2018	% af aktie-kapital 2019	% af aktie-kapital 2018
1. januar	0	0	0	0	0,00%	0,00%
Årets køb	6.340	0	634	0	6,34%	0,00%
31. december	**6.340**	**0**	**634**	**0**	**6,34%**	**0,00%**

Reserve for egne aktier
Reserve for egne aktier indeholder anskaffelsessummer for selskabets beholdning af egne aktier. Reserven er en fri reserve.

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

Kapitalstyring
Selskabet indgår i M. Goldschmidt Holding A/S koncernen, som varetager den samlede kapitalstyring for koncernen. Der er således ikke etableret politikker for kapitalstyring isoleret for Atlas Ejendomme A/S.

Noter

	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
15. Udskudt skat		
Udskudt skat primo	21.932	11.147
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(5.487)	10.561
Benyttet skattemæssigt underskud i sambeskatningen	0	223
Udskudt skat ultimo	**16.445**	**21.931**
Udskudt skat vedrører:		
Investeringsejendomme og andre materielle aktiver	16.638	22.266
Kortfristede aktiver	0	167
Langfristede gældsforpligtelser	(1.205)	(489)
Øvrige forpligtelser	1.012	(13)
	16.445	**21.931**

Noter

16. Prioritetsgæld

31.12.2019

Lånetype	Gns. kuponrente	Valuta	Rente-bindings-periode	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentede lån, Cibor	-0,23%	DKK	3-6 mdr	68.050
Variabelt forrentede lån, rentetilpasning	0,69%	DKK	4-6 år	83.859
Fastforrentede lån	1,74%	DKK	>10 år	65.561
				217.470

Prioritetsgæld til dagsværdi indregnes således i balancen:	
Langfristede forpligtelser	86.056
Kortfristede forpligtelser	131.414
	217.470

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

31.12.2018

Lånetype	Gns. kuponrente	Valuta	Rente-bindings-periode	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentede lån, Cibor	-0,12%	DKK	3-6 mdr	68.836
Variabelt forrentede lån, rentetilpasning	0,69%	DKK	4-10 år	81.705
Fastforrentede lån	2,30%	DKK	>10 år	66.659
				217.200

Prioritetsgæld til dagsværdi indregnes således i balancen:	
Langfristede forpligtelser	214.913
Kortfristede forpligtelser	2.287
	217.200

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 211.512 (2018: t.kr. 214.752), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og restgæld på t.kr. 5.958 (2018: t.kr. 2.448). Dagsværdi af gæld opgøres med udgangspunkt i børskursen for underliggende obligationer. Effekt af ændring i egen kreditrisiko på dagsværdimåling af gæld vurderes uvæsentlig.

Noter

17. Bankgæld

31.12.2019

Lånetype	Udløb	Valuta	Rente-bindings-periode	Rente p.a.	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2021	DKK	<1 mdr.	2,4%	85.136
Variabelt forrentet	2022	DKK	<1 mdr.	1,3%	99.463
					184.599

Bankgæld indregnes således i balancen:	
Langfristede forpligtelser	184.599
Kortfristede forpligtelser	0
	184.599

31.12.2018

Lånetype	Udløb	Valuta	Rente-bindings-periode	Rente p.a.	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2020	DKK	<1 mdr.	2,4%	77.822
Variabelt forrentet	2021	DKK	<1 mdr.	1,3%	95.983
					173.805

Bankgæld indregnes således i balancen:	
Langfristede forpligtelser	173.805
Kortfristede forpligtelser	0
	173.805

Noter

	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
18. Lejedeposita og forudbetalt leje		
Lejedeposita og forudbetalt leje er indregnet således i balancen:		
Langfristet del	3.582	5.875
Kortfristet del	0	0
	3.582	**5.380**

Dagsværdien svarer i al væsentlighed til den regnskabsmæssige værdi.

	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
19. Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser		
Leverandørgæld	10.742	836
Anden gæld og mellemværende med lejrene	23.993	1.788
	34.735	**2.624**
Forpligtelsen indregnes således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	0	0
Kortfristede forpligtelser	34.735	2.624
	34.735	**2.624**

Dagsværdien svarer i al væsentlighed til den regnskabsmæssige værdi.

I anden gæld indgår forpligtelser til renoveringsarbejder mv. på de i december 2019 solgte ejendomme.

Noter

20. Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Atlas Ejendomme A/S har stillet selvskyldnerkaution for datterselskabers realkreditgæld 386,0 mio. kr. (2018: 397,6 mio. kr.), samt for moderselskabets bankgæld 200 mio. kr. (2018: 200 mio. kr.)

Af andre tilgodehavender indestår 333 mio. kr. (2018: 0 mio. kr.) på deponeringskonto, oprettet i forbindelse med salg af ejendomme.

Investeringsejendomme med en samlet bogført værdi på 237.900 t.kr. (2018: 453.370 t.kr.) er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

Garantier

Moderselskabet har stillet garanti for 0 mio. kr. (2018: 19 mio. kr.).

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter/kildeskatter

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

Selskabet indgår i momsmæssig fællesregistrering med koncernforbundne selskaber, og hæfter derfor solidarisk for moms med de øvrige selskaber i fællesregistreringen.

21. Dagsværdihierarki

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

	(Niveau 1) Noterede priser t.kr.	(Niveau 2) Observer-bare input t.kr.	(Niveau 3) Ikke observer-bare input t.kr.	I alt t.kr.
Investeringsejendomme	0	0	237.900	237.900
Prioritetsgæld	0	(217.470)	0	(217.470)
I alt 31.12.2019	**0**	**(217.470)**	**237.900**	**20.430**
Investeringsejendomme	0	0	453.370	453.370
Prioritetsgæld	0	(217.200)	0	(217.200)
I alt 31.12.2018	**0**	**(217.200)**	**453.370**	**236.170**

Noter

22. Finansielle risici

Risikostyringspolitik generelt

De overordnede rammer for den finansielle risikostyring er fastlagt i koncernens finanspolitik i M. Goldschmidt Holding A/S, og der er således ikke implementeret en individuel risikostyring for Atlas Ejendomme A/S.

Atlas Ejendomme A/S er som følge af sine aktiviteter eksponeret overfor markedsrisici, likviditetsrisici og kreditrisici. Selskabet styrer de finansielle risici centralt. Moderselskabet følger en bestyrelsesgodkendt politik. Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici.

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici er er primært relateret til tilgodehavender fra udlejning og øvrige tilgodehavender samt indeståender hos pengeinstitutter.

Selskabet anser sin kreditrisiko for at være relativ lav, idet hovedparten af selskabets indtægter baserer sig på udlejning til lejere, hvor selskabet modtager lejen forud og samtidigt modtager deposita eller lignende ved lejers indflytning. Ved salg og udlejning, hvor selskabet 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.

Selskabet afskriver typisk de enkelte opståede tilgodehavender, når lejeren er under rekonstruktion eller konkursbehandling, hvorved betaling ikke længere forventes. I videst muligt omfang nedskrives til eventuel forventet konkursdividende. Når et tilgodehavende er afskrevet, foretages der typisk ikke yderligere bestræbelser på at inddrive tilgodehavendet. Der er i 2019 ikke foretaget afskrivning af tilgodehavender.

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 udlejning, hvor hensættelser foretages efter den simplificerede tabsmodel, hvilket medfører at det forventede tab over aktivets levetid indregnes straks i resultatopgørelsen. Der er ikke foretaget nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender i 2019.

Tilgodehavender fra udlejning

Selskabets lejere betaler forud og tilgodehavender fra udlejning opstår således alene i forbindelse med restancer. Forventede tab baseres på individuelle vurderinger af de enkelte tilgodehavender. Pr. 31. december 2019 udgør de samlede bruttotilgodehavender fra udlejning 0 t.kr. (31. december 2018: 0 t.kr.), hvoraf de forventede tab udgør 0 t.kr. (31. december 2018: t.kr. 0). Selskabet har historisk haft begrænsede tab på lejerestancer. Forventede tab opgøres efter modregning af sædvanlige deposita og andre sikkerhedsstillelser modtaget ved lejers indflytning, hvor selskabet i henhold til lejelovgivningen har en modregningsret i tilgodehavendet.

Noter

22. Finansielle risici (fortsat)

Øvrige tilgodehavender

For øvrige tilgodehavender foretages individuelle vurderinger af forventede tab. Vurderingerne foretages i overensstemmelse med den generelle tabsmodel, og dermed foretages alene en vurdering af det forventede tab i de kommende 12 måneder, såfremt det vurderes at der ikke er sket en væsentlig stigning i kreditrisikoen. Såfremt kreditrisikoen vurderes at være steget væsentligt, opgøres det forventede tab baseret på den samlede levetid. I vurderingen inddrages konkrete vurderinger af den samlede tabsrisiko sammenholdt med historiske erfaringer med risiko for manglende betalingsevne hos en modpart.

Pr. 31. december 2019 har selskabet ikke foretaget hensættelser til forventede tab på øvrige tilgodehavender, som indgår med følgende bruttoværdier i regnskabet:

	Nominelt t.kr.	Forventet tab t.kr.	I alt t.kr.
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	273.597	0	273.597
Andre tilgodehavender	333.185	0	333.185
	606.782	**0**	**606.782**

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

Valutarisici
Transaktioner foretages i al væsentlighed i DKK. Selskabet har ingen valutarisici, som kan få betydning på resultat og egenkapital.

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

Gæld
Realkreditgælden er overvægtet i rentetilpasningslån, hvilket gør at rentestigninger og fald hurtig får resultateffekt. Renten på selskabets bankgæld er relateret til danske dag til dag-renter.

Baseret på selskabets rentebærende gæld på balancedagen er selskabets samlede effekt på 12 mdrs. horisont af en rentestigning på 0,5% over hele rentekurven følgende:

- Stigende renteudgifter på den variable del af gælden vil øge renteudgiften før skat med 1,1 mio. kr. (2018: 1,0 mio. kr.).
- Kursreguleringer af den fastforrentede gæld vil reducere kursværdien med 2,2 mio. kr. (2018: 4,5 mio. kr.).
- Samlet set vil resultateffekten være positiv med 1,1 mio. kr. før skat (2018: 3,4 mio. kr.). Resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positivt med 0,9 mio. kr. (2018: 2,7 mio. kr.).

Noter

22. Finansielle risici (fortsat)

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

Selskabet gæld er som følge af indfrielser blevet nedbragt i januar 2020. Selskabets samlede effekt på 12 mdrs. horisont af en rentestigning på 0,5% over hele rentekurven er følgende baseret på den tilbageværende gæld:

- Stigende renteudgifter på den variable del af gælden vil øge renteudgiften før skat med 1,1 mio. kr.
- Kursreguleringer af den fastforrentede gæld vil reducere kursværdien med 0,1 mio. kr.
- Samlet set vil resultateffekten være negativ med 1,0 mio. kr. før skat. Resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes negativt med 0,7 mio. kr.

Likviditetsrisici
Selskabet er eksponeret over for likviditetsrisici, idet selskabet i mindre omfang er afhængig af likviditet uden selv at være i besiddelse af væsentlige likvide reserver, hvilket imidlertid indgår som en del af M. Goldschmidt Holding A/S koncernens samlede likviditetsstyring.

Det er selskabets politik i forbindelse med lånoptagelse mv. at sikre størst mulig fleksibilitet gennem spredning af lånoptagelsen i forhold til forfalds- og genforhandlingstidspunkter samt finansielle modparter under hensyntagen til prissætning mv.

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

Forfaldstidspunkter for finansielle forpligtelser er specificeret nedenfor fordelt på de tidsmæssige intervaller, der anvendes i selskabets likviditetsstyring. De specificerede beløb repræsenterer de beløb, der i fremtiden forfalder til betaling inklusive renter, bidrag og afdrag. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold.

	0-1 år t.kr.	1-5 år t.kr.	>5 år t.kr.	i alt t.kr	Regnskabsmæssig værdi t.kr.
31.12.2019					
Bankgæld	3.402	190.517	0	193.919	184.599
Prioritetsgæld	131.859	21.550	67.303	220.712	217.470
Gæld til tilknyttede selskaber	14.281	0	0	14.281	13.933
Leverandør- og andre gældsforpligtelser mv.	34.735	0	0	34.735	34.735
	184.277	**212.067**	**67.303**	**463.647**	**450.737**
31.12.2018					
Bankgæld	0	185.258	0	185.258	173.805
Prioritetsgæld	5.622	31.801	228.551	265.974	217.200
Gæld til tilknyttede selskaber	61.543	0	0	61.543	60.042
Leverandør- og andre gældsforpligtelser mv.	2.624	0	0	2.624	2.624
	69.789	**217.059**	**228.551**	**515.399**	**453.671**

Noter

22. Finansielle risici (fortsat)

Kategorier af finansielle instrumenter

	2019 kr.	2018 t.kr.
Likvider	125	90
Tilgodehavender hos lejere	731	968
Andre tilgodehavender	333.185	768
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	273.597	227.354
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	**607.638**	**229.180**
Bankgæld	184.599	173.805
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.933	60.042
Lejedeposita og forudbetalt leje	3.582	5.875
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	34.735	2.624
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	**236.849**	**242.346**
Prioritetsgæld	217.470	217.200
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi	**217.470**	**217.200**

23. Begivenheder efter balancedagen

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

Det betyder at vurderingerne af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er baseret på de på balancedagen gældende markedsforhold, herunder afkastkrav, markedsleje mv., som kan være forskellige fra de markedsforhold mv., som er gældende på tidspunktet for godkendelsen af årsrapporten.

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

Der er derudover ikke indtruffet begivenheder som forrykker vurderingen af årsrapporten.

24. Aktionærforhold

Følgende aktionærer ejer mere end 5% af selskabets aktiekapital:
M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København (100%).

25. Koncernforhold

Atlas Ejendomme A/S indgår i koncernregnskabet for M. Goldschmidt Ejendomme A/S og koncernregnskabet for M. Goldschmidt Holding A/S.

Noter

26. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse
Følgende parter har bestemmende indflydelse på Atlas Ejendomme A/S:

Navn	Hjemsted	Grundlag for indflydelse
Mikael Goldschmidt	København	Ultimativ ejer (100%)
M. Goldschmidt Holding A/S	København	Indirekte ejer (100%)
M. Goldschmidt Ejendomme A/S	København	Direkte 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 og M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

Transaktioner med nærtstående parter:

	31.12.2019	31.12.2018
Modervirksomheden	t.kr.	t.kr.
Koncernmellemværende ultimo, tilgodehavende	244.136	0
Koncernmellemværende ultimo, forpligtelse	0	28.672
Koncernmellemværende ultimo, renteindtægter	4.550	8.243
Koncernmellemværende ultimo, renteomkostninger	0	0
Garantiprovision hos tilknyttede selskaber	1.320	2.531
Administrationshonorar til moderselskab	1.103	1.058
Udlejet lokaler til koncernselskaber	3.631	3.596
Dattervirksomheden		
Koncernmellemværende ultimo, tilgodehavende	29.461	227.354
Koncernmellemværende ultimo, forpligtelse	13.933	31.370
Koncernmellemværende ultimo, renteindtægter	408	1.130
Koncernmellemværende ultimo, renteomkostninger	737	656
Administrationshonorar fra datterselskab	590	593
Viceværtshonorar fra datterselskab	3	3
Nærtstående		
Køb af ejendom*	0	8.000

*Købet i 2018 vedrører en transaktion med en person, der er ledelsesmedlem i det øverste moderselskab. Transaktionen omfatter køb af investeringsejendomme.

Noter

	Note	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
27. Ændring i nettoarbejdskapital			
Ændringer i tilgodehavender fra lejerne		237	19
Ændringer i øvrige tilgodehavender		4.354	(338)
Ændringer i periodeafgrænsningsposter		(224)	(47)
Ændringer i lejedeposita og forudbetalt leje		(2.293)	495
Ændringer i anden gæld mv.		5.135	(10.946)
		7.209	**(10.817)**
28. Køb af langfristede aktiver			
Køb/forbedring af investeringsejendomme	11	28.521	94.096
		28.521	**94.096**
29. Prioritetsgæld			
Optagelse af prioritetsgæld		9.551	0
Indfrielse af prioritetsgæld		(9.578)	57.798
		(27)	**57.798**

30. Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:	31.12.2019 t.kr.	31.12.2018 t.kr.
Mellemværende hos tilknyttede virksomheder	(259.664)	(167.312)
Prioritetsgæld	217.470	217.200
Bankgæld	184.599	173.805
	142.405	**223.693**

Årets ændringer specificeres således:

	Tilknyttede virksomheder t.kr.	Prioritetsgæld t.kr.	Bankgæld t.kr.
Nettogæld primo 2019	(167.312)	217.200	173.805
Pengestrømme	14.256	(3.494)	10.794
Ændringer i dagsværdi	0	3.762	0
Andre ikke-likvide bevægelser	(106.608)	2	0
Nettogæld ultimo 2019	**(259.664)**	**217.470**	**184.599**

Virksomhedsoversigt

Atlas Ejendomme koncernen består af Atlas Ejendomme A/S samt datterselskaber.

Datterselskaber:
M. Goldschmidt ejd., Ringsted ApS, Grønningen 25, København, 100%
MGE Frederiksbro ApS, Grønningen 25, København, 100%
MGE 13 ApS, Grønningen 25, København, 100%