Atlas Ejendomme A/S

Årsrapport 2022

Atlas Ejendomme A/S

Grønningen 25 • 1270 København K • CVR-nr. 32 14 09 63

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger 3
Hoved- og nøgletal 4
Ledelsespåtegning 5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 6
Ledelsesberetning 8
Resultat- og totalindkomstopgørelse 9
Balance 10
Egenkapitalopgørelse 11
Pengestrømsopgørelse 12
Noteoversigt 13
Noter 14
Virksomhedsoversigt 32

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab
Atlas Ejendomme A/S
Grønningen 25
1270 København K

Cvr-nr.	32 14 09 63
Telefon	33 63 09 00
Hjemmeside	www.mgh.dk

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

Direktion
Søren Bjørn Hansen
Christian Bertelsen

Revision
PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling,
28. marts 2023

Dirigent

_____
Claus Vange Mynster

HOVED- OG NØGLETAL

t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
5 års hovedtal					
Lejeindtægter	9.438	12.004	13.220	20.187	20.050
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.794	-182	-654	62.848	44.242
Resultat af primær drift	-2.393	623	1.500	71.791	53.707
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	2.328	545	545	-3.762	358
Finansielle poster ekskl. resultat af kapitalandele	-2.571	-374	681	-5.386	-2.654
Resultat før skat	318.136	175.582	-21.268	44.669	96.022
Årets resultat	318.713	175.407	-21.636	30.200	84.559
Investeringsejendomme	276.913	253.245	247.900	237.900	453.370
Tilgang, materielle anlægsaktiver	28.830	10.923	406	28.521	94.096
Aktiver i alt	1.622.197	1.322.287	802.456	1.198.605	857.125
Egenkapital	1.311.297	1.117.584	556.005	707.641	374.833
Gældsforpligtelser	310.900	204.703	246.451	490.964	482.292
5 års nøgletal					
Driftsresultat i forhold til gns. egenkapital (%)	-0,2	0,1	0,2	13,3	10,6
Egenkapitalens forrentning (%)	26,2	21,0	-3,4	5,6	16,7
Soliditetsgrad (%)	80,8	84,5	69,3	59,0	43,7
Afkastgrad af investeringsaktiver (%)	-0,9	0,2	0,6	20,8	13,9

Definitioner på de beregnede nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Atlas Ejendomme 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 årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af 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

Christian Bertelsen

Bestyrelse

Mikael Goldschmidt
Formand

Jens Peter Toft
Næstformand

Daniel Goldschmidt

Anne-Sofie Rønnow Goldschmidt

Christian Richter

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 2022 samt af resultatet af 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 årsregnskabet for Atlas Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

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.

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

LEDELSESBERETNING

Atlas Ejendomme A/S er et helejet 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat ekskl. dagsværdireguleringer og resultat af kapitalandele udviklede sig tilfredsstillende og på niveau med det forventede for 2022.

Resultatet for 2022 er positivt påvirket af resultat af kapitalandele i dattervirksomheder med 321 mio. kr. Resultatet i dattervirksomhederne er særligt påvirket af positive dagsværdireguleringer på selskabernes realkreditgæld.

Ved udgangen af 2022 udgør selskabets samlede aktiver 1.622 mio. kr. og egenkapital 1.311 mio. kr., hvorved egenkapitalens andel af balancen udgør 81 %.

Datterselskaberne MGE Frederiksbro ApS og MGE Frederiksbro II P/S ejer og udvikler en ny bydel i Hillerød, Frederiksbro. Når Frederiksbro er færdigopført omfatter bydelen 120.500 kvm fordelt på ca. 1.300 lejeboliger.

Pr. 31. december 2022 er 42.500 af ovennævnte byggeretter færdigopført og idriftsat, to byggefelter bestående af 21.500 byggeretter er kontraheret og leveres i henholdsvis 2023 og 2024, og 56.500 byggeretter er endnu ikke kontraheret.

For yderligere beskrivelse af Frederiksbro-projektet henvises til årsrapporten for 2022 for moderselskabet M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

2022 har været præget af samfundsøkonomiske udfordringer, bl.a. høj inflation, stigende byggeomkostninger, stigende renter m.m., hvilket har forøget risici og omkostninger vedrørende nybyggeri og finansiering af samme.

Byggerier der allerede er kontraheret af dattervirksomhederne forventes ikke væsentligt påvirket af ovennævnte 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 Frederiksbro.

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

Forventninger til 2023
Selskabet forventer et negativt resultat, eksklusive dagsværdireguleringer og resultat af kapitalandele, for regnskabsåret 2023 på niveau 4-6 mio. kr., hvilket skyldes dels at en renovering af en ejendom pågår og afsluttes i slutningen af 2023 samt højere renteudgifter.

RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

t.kr.	Note	2022	2021
Lejeindtægter		9.438	12.004
Driftsomkostninger vedrørende ejendomsdrift		-2.937	-6.017
Bruttoresultat		**6.501**	**5.987**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.	3	-4.794	-182
Personaleomkostninger	4	-2.656	-3.541
Andre eksterne omkostninger		-1.444	-1.641
Resultat af primær drift		**-2.393**	**623**
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		320.772	174.788
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld		2.328	545
Andre finansielle indtægter	5	4.255	4.596
Andre finansielle omkostninger	6	-6.826	-4.970
Resultat før skat		**318.136**	**175.582**
Skat af årets resultat	7	577	-175
Årets resultat		**318.713**	**175.407**

Årets resultat svarer til årets totalindkomst.

BALANCE

t.kr.	Note	2022	2021
Investeringsejendomme	8	276.913	253.245
Investeringsejendomme i alt		**276.913**	**253.245**
Kapitalandele i tilknyttede selskaber	9	1.160.657	976.785
Finansielle anlægsaktiver		**1.160.657**	**976.785**
Langfristede aktiver i alt		**1.437.570**	**1.230.030**
Tilgodehavender		657	799
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		183.793	91.245
Periodeafgrænsningsposter		25	9
Tilgodehavender		**184.475**	**92.053**
Likvide beholdninger		**152**	**204**
Kortfristede aktiver i alt		**184.627**	**92.257**
Aktiver		**1.622.197**	**1.322.287**

t.kr.	Note	2022	2021
Aktiekapital	10	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		316.726	132.854
Overført resultat		1.031.963	897.122
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	125.000
Reserve for egne aktier		-47.392	-47.392
Egenkapital i alt		**1.311.297**	**1.117.584**
Prioritetsgæld	11	167.105	72.746
Lejedeposita og forudbetalt leje		14.901	14.635
Andre gældsforpligtelser		188	184
Hensættelse til udskudt skat		17.990	17.499
Langfristede forpligtelser i alt		**200.184**	**105.064**
Prioritetsgæld	11	9.286	4.939
Bankgæld	12	80.613	79.379
Leverandørgæld		3.779	1.264
Andre gældsforpligtelser		100	2.144
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.938	11.913
Kortfristede forpligtelser i alt		**110.716**	**99.639**
Forpligtelser i alt		**310.900**	**204.703**
Passiver		**1.622.197**	**1.322.287**

EGENKAPITALOPGØRELSE

t.kr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Reserve for egne aktier	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs-året	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2021	**10.000**	**2.066**	**-47.392**	**591.331**	**0**	**556.005**
Årets resultat	0	174.788	0	-124.381	125.000	175.407
Udbytte fra dattervirksomheder	0	-44.000	0	44.000	0	0
Totalindkomst i alt	0	130.788	0	-80.381	125.000	175.407
Transaktioner med ejeren						
Tilskud	0	0	0	382.723	0	382.723
Andre bevægelser	0	0	0	3.449	0	3.449
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	0	0
Transaktioner med ejeren i alt	0	0	0	386.172	0	386.172
Egenkapital 31. december 2021	**10.000**	**132.854**	**-47.392**	**897.122**	**125.000**	**1.117.584**
Årets resultat	0	320.772	0	-2.059	0	318.713
Udbytte fra dattervirksomheder	0	-136.900	0	136.900	0	0
Totalindkomst i alt	0	183.872	0	134.841	0	318.713
Transaktioner med ejeren						
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-125.000	-125.000
Transaktioner med ejeren i alt	0	0	0	0	-125.000	-125.000
Egenkapital 31. december 2022	**10.000**	**316.726**	**-47.392**	**1.031.963**	**0**	**1.311.297**

Egenkapitalen blev den 31. december 2021 styrket med t.kr. 382.723 ved et koncerninternt kapitalejertilskud af kapitalandelene i selskabet MGE Frederiksbro II Holding A/S.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

t.kr.	Note	2022	2021
Resultat af primær drift		-2.393	623
Korrektion for Ikke kontante poster:			
Tilbageført værdiregulering af investeringsejendomme		5.162	-2.222
Ændring i nettoarbejdskapital	17	868	10.559
Pengestrømme fra primær drift		**3.637**	**8.960**
Modtagne renter		4.255	4.596
Betalte renter		-6.826	-4.970
Modtaget selskabsskat (sambeskatningsbidrag)		1.068	525
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**2.134**	**9.111**
Modtagne udbytter		136.900	44.000
Investeringsejendomme, køb/forbedringer		-28.830	-10.923
Investeringsejendomme, salg		0	7.800
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		**108.070**	**40.877**
Prioritetsgæld, afdrag		-6.200	-5.024
Prioritetsgæld, optagelse		107.233	0
Prioritetsgæld, indfrielse		0	-3.571
Bankgæld		1.234	-10.133
Koncernmellemværende, optagelse/indfrielse		-87.523	-34.153
Udbetalt udbytte		-125.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	**18**	**-110.256**	**-52.881**
Ændring i likvider		-52	-2.893
Likvider primo		204	3.097
Likvider ultimo		**152**	**204**

NOTEOVERSIGT

Note 1. Anvendt regnskabspraksis
Note 2. Skøn og usikkerheder
Note 3. Dagsværdiregulering investeringsejendomme m.m.
Note 4. Personaleomkostninger
Note 5. Andre finansielle indtægter
Note 6. Andre finansielle omkostninger
Note 7. Skat af årets resultat
Note 8. Investeringsejendomme
Note 9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Note 10. Aktiekapital
Note 11. Prioritetsgæld
Note 12. Bankgæld
Note 13. Eventualposter og sikkerhedsstillelser
Note 14. Dagsværdihierarki
Note 15. Finansielle risici
Note 16. Transaktioner med nærtstående parter
Note 17. Ændring i nettoarbejdskapital
Note 18. Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

NOTER

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2022 for Atlas Ejendomme A/S, aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere 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 og prioritetsgæld, 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 2022. De nye standarder og fortolkningsbidrag har ikke haft væsentlig betydning for indregning og måling for 2022.

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

Regnskabet er godkendt af bestyrelse og direktion den 28. marts 2023. Årsrapporten forelægges til Atlas Ejendomme A/S´ aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 28. marts 2023.

Atlas Ejendomme A/S er hjemmehørende i Danmark.

Koncernregnskab
Selskabet aflægger ikke 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.

Virksomhedssammenslutninger – koncerninterne
Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes bogført værdi-metoden. Herved sammenlægges de omfattede virksomheder til bogførte værdier og der foretages ikke revurdering af aktiver og forpligtelser til dagsværdi. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i de overtagne virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen. Bogført værdi-metoden gennemføres på overtagelsesdagen, og der tilrettes ikke sammenligningstal.

Ovenstående praksis er oplyst da den er relevant ift. indregning af datterselskaber efter den indre værdis metode.

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.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

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.

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 vedr. ejendomsdrift
Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, 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.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder
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.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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, indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balancedagen forventes at kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt ved anvendelse af en discounted cash flow model (DCF-model).

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

Investeringsejendomme under opførelse i dattervirksomheder
Investeringsejendomme under opførelse i dattervirksomheder er ejendomme, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme 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 ejendommenes kostpris, såfremt det er sandsynligt at selskabet 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.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme under opførelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår. Investeringsejendomme under opførelse reklassificeres til investeringsejendomme i balancen ved ibrugtagning.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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.

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

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 forventes at have væsentlig effekt for Atlas Ejendomme A/S.

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

Driftsresultat = Resultat af primær drift

Investeringsaktiver = Investeringsejendomme

Driftsresultat i forhold til gns. egenkapital =	Driftsresultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Egenkapitalens forrentning =	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Soliditetsgrad =	Egenkapital x 100 / Aktiver
Afkastgrad =	Driftsresultat x 100 / Gennemsnitlige investeringsaktiver

Note 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. 276.913 (2021: t.kr. 253.245), og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en discounted cash flow model (DCF-model).

Der indgår også i datterselskaberne investeringsejendomme indregnet til dagsværdi. Disse er samlet indregnet til t.kr. 2.147.564 (2021: t.kr. 2.125.650). Herudover indgår der i datterselskaberne investeringsejendomme under opførelse målt til dagsværdi med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.kr. 801.744 (2021: t.kr. 556.135).

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 selskabets investeringsejendomme har for 2022 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på t.kr. -5.162 (2021: t.kr. 2.222). Ejendommene er værdiansat til et afkast mellem 4,3 % til 6,5 % (2021: 4,3 % til 6,0 %) jf. note 8.

En stigning i afkastprocenterne på 0,25 %-point vil medføre en reduktion i investeringsejendommenes dagsværdi på t.kr. -16.149 (2021: t.kr. -15.105). Hvis afkastprocenterne bliver nedsat med 0,25 %-point vil det medføre en stigning på t.kr. 18.052 (2021: t.kr. 17.090) i dagsværdien af investeringsejendommene.

En stigning i lejeniveauet på 5 % vil medføre en stigning i investeringsejendommenes dagsværdi på t.kr. 16.004 (2021: t.kr. 15.782). Hvis lejeniveauet bliver nedsat med 5 % vil det medføre et fald i dagsværdien på t.kr. -16.004 (2021: t.kr. -15.782).

Note 3 - Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.m.

t.kr.	2022	2021
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.162	2.222
Tab vedrørende solgte ejendomme	0	-915
Regulering af avance på ejendomme solgt i tidligere år	368	-1.489
	-4.794	**-182**

Note 4 - Personaleomkostninger

t.kr.	2022	2021
Gager og lønninger	2.606	3.568
Andre omkostninger til social sikring	46	51
Øvrige personaleomkostninger	4	-78
Personaleomkostninger i alt	**2.656**	**3.541**
Gennemsnitligt antal medarbejdere, omregnet til fuldtidsstillinger	**4**	**7**
Aflønning af bestyrelse		
Honorar	443	0

Der er ikke udbetalt løn eller gager til direktion i Atlas Ejendomme A/S i 2022 og 2021. Der afregnes et ledelseshonorar til modervirksomheder jf. note 16.

Note 5 - Andre finansielle indtægter

t.kr.	2022	2021
Renteindtægter, bankindeståender	2	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	4.253	4.596
	4.255	**4.596**

Note 6 - Andre finansielle omkostninger

t.kr.	2022	2021
Renteomkostninger, bankgæld	2.339	2.111
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	838	744
Renteomkostninger, øvrige	4	4
Renteomkostninger vedrørende forpligtelser målt til amortiseret kostpris	**3.181**	**2.859**
Renteomkostninger, prioritetsgæld (dagsværdi)	1.933	593
Provisioner, gebyrer m.m.	1.078	894
Garantiprovisioner, tilknyttede virksomheder	475	500
Kautioner, tilknyttede virksomheder	159	124
	6.826	**4.970**

Note 7 - Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan forklares således baseret på skatteprocenten for Atlas Ejendomme A/S:

t.kr.	2022	2021
Resultat før skat	**318.136**	**175.582**
Indkomstskat heraf, 22% (2021: 22%)	69.990	38.628
Regulering for:		
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	0	0
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder m.m.	-70.570	-38.453
Reguleringer til tidligere år	3	0
Skat af årets resultat	**-577**	**175**
Årets skat sammensætter sig af:		
Aktuel skat for året	0	0
Ændring i udskudt skat	-580	175
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3	0
Skat af årets resultat	**-577**	**175**

Note 8 - Investeringsejendomme

t.kr.	2022	2021
Kostpris primo	212.144	209.758
Tilgang forbedringer	28.830	10.923
Afgang	0	-8.537
Kostpris ultimo	**240.974**	**212.144**
Dagsværdiregulering primo	41.101	38.142
Årets dagsværdiregulering	-5.162	2.222
Afgang	0	737
Dagsværdiregulering ultimo	**35.939**	**41.101**
Regnskabsmæssig værdi	**276.913**	**253.245**

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balancedagen 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

Note 8 - Investeringsejendomme (fortsat)

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 renovering eller omfattende vedligeholdelsesprojekter inkluderes dette i budgetperioden.

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 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 på næste side fremgår det for terminalperioden fastsatte lejeniveau (opgjort i nutidskroner) samt anvendte afkastprocenter.

Note 8 - Investeringsejendomme (fortsat)

Nøgletal vedrørende selskabets portefølje af investeringsejendomme beliggende i København-området:

	I alt
2022	
Ejendomsværdi	
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	276.913
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	24.385
Arealer	
Erhverv (kvm.)	11.356
I alt (kvm.)	11.356
Afkastprocent	
Interval for afkastprocenter	4,3%-6,5%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	4,8%
Lejeniveau	
Lejeniveau i terminalår, erhverv (kr. pr. kvm.)	1.357
2021	
Ejendomsværdi	
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	253.245
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	22.301
Arealer	
Erhverv (kvm.)	11.356
I alt (kvm.)	11.356
Afkastprocent	
Interval for afkastprocenter, erhverv	4,3%-6,0%
Afkastprocent, vægtet gennemsnit	4,8%
Lejeniveau	
Lejeniveau i terminalår, erhverv (kr. pr. kvm.)	1.331

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:

t.kr.	2022	2021
År 1	6.934	6.569
År 2	8.654	6.569
År 3	10.558	6.050
År 4	8.379	3.408
År 5	7.312	1.696
Efter år 5	67.404	6.986
	109.241	**31.278**

Note 9 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

t.kr.	2022	2021
Kostpris primo	843.931	313.759
Tilgang	0	530.172
Kostpris ultimo	**843.931**	**843.931**
Værdireguleringer primo	132.854	2.066
Andel af årets resultat efter skat	320.772	174.788
Udbytte	-136.900	-44.000
Værdireguleringer ultimo	**316.726**	**132.854**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	**1.160.657**	**976.785**

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter:
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 %

Fuld oversigt over alle dattervirksomheder fremgår af virksomhedsoversigt på side 32.

Note 10 – Aktiekapital

Selskabskapital
Aktiekapitalen består af 100.000 aktier a 100 kr. (fuldt indbetalt).
Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder eller begrænsninger til selskabskapitalen. Aktiekapitalen har været uændret siden 2017.

Egne aktier

	Antal stk. 2022	Antal stk. 2021	Nominel værdi t.kr 2022	Nominel værdi t.kr 2021	% af aktie-kapital 2022	% af aktie-kapital 2021
1. januar	6.340	6.340	634	634	6,34%	6,34%
Årets køb	0	0	0	0	0,00%	0,00%
31. december	**6.340**	**6.340**	**634**	**634**	**6,34%**	**6,34%**

Reserve for egne aktier
Reserve for egne aktier indeholder anskaffelsessummer for selskabets beholdning af egne aktier.

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.

Note 11 - Prioritetsgæld

2022

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings-periode	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	2,8%	DKK	3-6 mdr	65.179
Variabelt, rentetilpasning	2,4%	DKK	5 år	111.212
				176.391

Prioritetsgæld indregnes således i balancen:

	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Langfristede forpligtelser	167.105
Kortfristede forpligtelser	9.286
	176.391

2021

Lånetype	Gennemsnitlig kuponrente	Valuta	Rentebindings-periode	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt, cibor	-0,3%	DKK	3-6 mdr	63.695
Variabelt, rentetilpasning	0,2%	DKK	5 år	13.990
				77.685

Prioritetsgæld indregnes således i balancen:

	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Langfristede forpligtelser	72.746
Kortfristede forpligtelser	4.939
	77.685

Den totale nominelle restgæld udgør t.kr. 179.776 (2021: t.kr. 77.225), hvilket svarer til en forskel mellem dagsværdi og restgæld på t.kr. 3.385 (2021: t.kr. 460). Dagsværdi af gæld opgøres med udgangspunkt i børskursen for underliggende obligationer. Effekt af ændring i egen kreditrisiko på dagsværdimåling af gæld vurderes uvæsentlig.

Note 12 - Bankgæld

2022

Lånetype	Udløb	Valuta	Rente-bindings-periode	Rente p.a.	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2023	DKK	<1 mdr.	3,8%	80.613
					80.613
Bankgæld indregnes således i balancen:					
Langfristede forpligtelser					0
Kortfristede forpligtelser					80.613
					80.613

2021

Lånetype	Udløb	Valuta	Rente-bindings-periode	Rente p.a.	Regnskabs-mæssig værdi t.kr.
Variabelt forrentet	2022	DKK	<1 mdr.	2,4%	79.379
					79.379
Bankgæld indregnes således i balancen:					
Langfristede forpligtelser					0
Kortfristede forpligtelser					79.379
					79.379

Note 13 - Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Atlas Ejendomme A/S har stillet selvskyldnerkaution for datterselskabers realkreditgæld på t.kr. 424.013 (2021: t.kr. 425.198), samt for moderselskabers bankgæld på t.kr. 166.667 (2021: t.kr. 200.000). Atlas Ejendomme A/S har givet pant på t.kr. 77.223 i en investeringsejendom med en bogført værdi på t.kr. 212.402 til sikkerhed for bankgæld i moderselskaber.

Af andre tilgodehavender indestår t.kr. 641 (2021: t.kr. 746) på deponeringskonto, oprettet i forbindelse med salg af ejendomme.

Investeringsejendomme med en samlet bogført værdi på t.kr. 276.913 (2021: t.kr. 253.245) er stillet til sikkerhed for realkreditlån.

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter og 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.

Note 14 - Dagsværdihierarki

Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter indregnet til dagsværdi

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.

t.kr.	**Niveau 1 - Noterede priser**	**Niveau 2 - Observer-bare input**	**Niveau 3 - Ikke observer-bare input**	**I alt**
Investeringsejendomme	0	0	276.913	276.913
Prioritetsgæld	0	-176.391	0	-176.391
I alt 31.12.2022	**0**	**-176.391**	**276.913**	**100.522**
Investeringsejendomme	0	0	253.245	253.245
Prioritetsgæld	0	-77.685	0	-77.685
I alt 31.12.2021	**0**	**-77.685**	**253.245**	**175.560**

Bevægelser vedrørende investeringsejendomme (niveau 3) fremgår af note 8.

Note 15 - Finansielle risici

Risikostyringspolitik generelt

De overordnede rammer for den finansielle risikostyring fastlægges af M. Goldschmidt Holding A/S på koncernniveau, 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. Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici.

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici 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 2022 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 2022.

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 2022 udgør de samlede bruttotilgodehavender fra udlejning t.kr. 9 (31. december 2021: t.kr. 53), hvoraf de forventede tab udgør t.kr. 0 (31. december 2021: 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.

Note 15 - 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 2022 har selskabet ikke foretaget hensættelser til forventede tab på øvrige tilgodehavender, som indgår med følgende bruttoværdier i regnskabet:

t.kr.	**Nominelt**	**Forventet tab**	**I alt**
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	183.793	0	183.793
Tilgodehavender	603	0	603
	184.396	**0**	**184.396**

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

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

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 måneders horisont af en rentestigning på 0,5 %-point over hele rentekurven følgende:

- Stigende renteudgifter på den variable del af gælden vil øge renteudgiften før skat med t.kr. 606 (2021: t.kr. 554).
- Kursværdien af prioritetsgæld vil blive reduceret med t.kr. 1.333 (2021: t.kr. 20).
- Samlet set vil resultateffekten, alt andet lige, være positiv med t.kr. 727 før skat (2021: t.kr. -534). Resultat efter skat og egenkapitalen påvirkes positivt med t.kr. 567 (2021: t.kr. -417).

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

Note 15 - Finansielle risici (fortsat)

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.

I forbindelse med lånoptagelse mv. sikres 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.

t.kr.	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt	Regnskabs-mæssig værdi
2022					
Prioritetsgæld	16.359	65.035	165.217	246.611	176.391
Bankgæld	83.031	0	0	83.031	80.613
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.446	0	0	17.446	16.938
Leverandørgæld	3.779	0	0	3.779	3.779
Andre gældsforpligtelser	100	0	188	288	288
Lejedeposita og forudbetalt leje	0	8.714	6.188	14.901	14.901
	120.716	**73.749**	**171.593**	**366.057**	**292.910**
2021					
Prioritetsgæld	5.426	21.228	54.570	81.224	77.685
Bankgæld	81.244	0	0	81.244	79.379
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.270	0	0	12.270	11.913
Leverandørgæld	1.264	0	0	1.264	1.264
Andre gældsforpligtelser	2.144	0	184	2.328	2.328
Lejedeposita og forudbetalt leje	0	8.035	6.600	14.634	14.635
	102.348	**29.263**	**61.354**	**192.964**	**187.204**

Selskabets bankgæld består af løbende kreditter der genforhandles årligt. Forfaldstidspunktet for bankgæld i ovenstående tabel udtrykker således genforhandlingstidspunktet. Omfattet bankgæld forventes forlænget ved forfald.

Kategorier af finansielle instrumenter

t.kr.	2022	2021
Tilgodehavender	657	799
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	183.793	91.245
Likvider	152	204
Finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris	**184.602**	**92.248**
Bankgæld	80.613	79.379
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.938	11.913
Lejedeposita og forudbetalt leje	14.901	14.635
Leverandørgæld	3.779	1.264
Andre gældsforpligtelser	288	2.328
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	**116.519**	**109.519**
Prioritetsgæld	176.391	77.685
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi	**176.391**	**77.685**

Note 16 - Transaktioner med 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:

t.kr.	2022	2021
Transaktioner med modervirksomheder		
Koncernmellemværende ultimo, tilgodehavende	99.856	41.021
Koncernmellemværende, renteindtægter	985	2.691
Administrations- og ledelseshonorar (omkostninger)	1.037	1.093
Garantiprovisioner	475	624
Udlejet lokaler til koncernselskaber	3.225	3.133
Transaktioner med dattervirksomheder		
Koncernmellemværende ultimo, tilgodehavende	83.937	50.224
Koncernmellemværende ultimo, forpligtelse	16.938	11.913
Koncernmellemværende, renteindtægter	2.741	1.905
Koncernmellemværende, renteomkostninger	312	744
Administrationshonorar (indtægt)	1.088	1.136
Viceværthonorar	4	6

Note 17 - Ændring i nettoarbejdskapital

t.kr.	2022	2021
Ændringer i tilgodehavender fra salg og lejere	32	3.734
Ændringer i øvrige tilgodehavender	110	-2.103
Ændringer i lejedeposita, forudbetalt leje og deposita	267	10.735
Ændringer i periodeafgrænsningsposter	-16	10
Ændringer i leverandørgæld	2.515	175
Ændringer i anden gæld	-2.040	-1.992
	868	**10.559**

Note 18 - Gældsforpligtelser fra finansieringsaktivitet

Passiver knyttet til finansieringsaktiviteter omfatter:

t.kr.	Prioritetsgæld	Bankgæld	Tilgode hos tilknyttede selskaber
Nettogæld primo 2021	86.825	89.512	-189.179
Pengestrømme	-8.595	-10.133	-34.153
Ændringer i dagsværdi	-545	0	0
Øvrige bevægelser	0	0	144.000
Nettogæld ultimo 2021	**77.685**	**79.379**	**-79.332**
Pengestrømme	101.034	1.234	-87.523
Ændringer i dagsværdi	-2.328	0	0
Nettogæld ultimo 2022	**176.391**	**80.613**	**-166.855**

VIRKSOMHEDSOVERSIGT

Atlas Ejendomme A/S-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 %
- 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 %