

MGE Frederiksbro II Holding A/S

Årsrapport 2021



Grønningen 25 • 1270 København K • CVR-nr. 34 07 20 51

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultat- og Totalindkomstopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Pengestrømsopgørelse | 11 |
| Noter..... | 12 |

Selskabsoplysninger

MGE Frederiksbro II Holding A/S
Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr. 34 07 20 51
Telefon 33 63 09 00
Hjemmeside www.frederiksbro.dk

Bestyrelsen

Mikael Goldschmidt, formand
Peter Winther
Jens Ole Udal Jepsen

Direktion

Søren Bjørn Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling,
8. april 2022

Dirigent

Claus Vange Mynster

Ledelsespåtegning

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

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

Efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 8. april 2022

Direktion

Søren Bjørn Hansen

Bestyrelse

Mikael Goldschmidt
Formand

Peter Winther

Jens Ole Uldal Jepsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i MGE Frederiksbro II Holding A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for MGE Frederiksbro II Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et 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, 8. april 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor
mne9777

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor
mne30141

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

MGE Frederiksbro II Holding A/S koncernens hovedaktivitet består af udvikling af boligprojektet "Frederiksbro" i Hillerød. MGE Frederiksbro II Holding A/S er moderselskab for MGE Frederiksbro II P/S, hvori udviklingsaktiviteterne pågår, og Komplementarselskabet MGE Frederiksbro II ApS.

Udvikling i året

M. Goldschmidt Holding A/S Koncernen ejer og udvikler et stort jordstykke centralt i Hillerød med en byggeret på ca. 120.000 Em², som vil danne grundlag for en helt ny bydel, benævnt "Frederiksbro".

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

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

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

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

Pr. 31. december 2021 besidder datterselskabet MGE Frederiksbro II P/S et byggefelt i etape 3 på ca. 13.000 byggeretter, hvor byggeri er igangsat ultimo 2021. Herudover ejer datterselskabet de resterende endnu ikke kontraherede byggefelter omfattende ca. 58.000 byggeretter. De øvrige byggefelter/ejendomme i Frederiksbro ejes af søsterselskabet MGE Frederiksbro ApS.

Selskabet er i regnskabsåret blevet overdraget fra M. Goldschmidt Holding A/S til Atlas Ejendomme A/S. I den forbindelse har selskabet skiftet navn fra MGE Bolig Hillerød Holding A/S til MGE Frederiksbro II Holding A/S.

Resultat for året 2021

Selskabets resultat efter skat i regnskabsåret udgør t.kr. -4.091 (2020: t.kr. 32.489). Pr. 31. december 2021 udgør selskabets egenkapital t.kr. 386.172 (pr. 31. december 2020: t.kr. 390.263).

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultat- og Totalindkomstopgørelse

| t.kr. | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|---------------|---------------|
| Andre eksterne omkostninger | | -142 | -755 |
| Resultat af primær drift | | -142 | -755 |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 6 | -5.174 | 41.907 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 3.932 | 4.062 |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | -3.978 | -3.334 |
| Resultat før skat | | -5.362 | 41.880 |
| Skat af årets resultat | 5 | 1.271 | -9.391 |
| Årets resultat | | -4.091 | 32.489 |
| Anden totalindkomst: | | | |
| Anden totalindkomst efter skat | | 0 | 0 |
| Totalindkomst | | -4.091 | 32.489 |

Balance

| t.kr. | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|----------------|----------------|
| Kapitalandele i tilknyttede selskaber | 6 | 403.826 | 371.800 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 403.826 | 371.800 |
| Langfristede aktiver i alt | | 403.826 | 371.800 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber | | 120.645 | 124.386 |
| Selskabsskat | | 0 | 1.629 |
| Tilgodehavender | | 120.645 | 126.015 |
| Likvide beholdninger | | 6 | 12 |
| Kortfristede aktiver i alt | | 120.651 | 126.027 |
| Aktiver | | 524.477 | 497.827 |

| t.kr. | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| Aktiekapital | | 1.600 | 1.600 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 39.196 | 44.370 |
| Overført resultat | | 220.376 | 344.293 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 125.000 | 0 |
| Egenkapital i alt | 7 | 386.172 | 390.263 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 9.266 | 11.703 |
| Langfristede forpligtelser i alt | | 9.266 | 11.703 |
| Leverandørgæld | | 70 | 384 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 128.969 | 95.477 |
| Kortfristede forpligtelser i alt | | 129.039 | 95.861 |
| Forpligtelser i alt | | 138.305 | 107.564 |
| Passiver | | 524.477 | 497.827 |

Egenkapitalopgørelse

| t.kr. | Aktiekapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Foreslået udbytte for regnskabs-året | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--------------------------------------|--------------|--|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 1.600 | 2.463 | 0 | 353.711 | 357.774 |
| Årets resultat | 0 | 41.907 | 0 | -9.418 | 32.489 |
| Anden totalindkomst | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 1.600 | 44.370 | 0 | 344.293 | 390.263 |
| Årets resultat | 0 | -5.174 | 125.000 | -123.917 | -4.091 |
| Anden totalindkomst | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 1.600 | 39.196 | 125.000 | 220.376 | 386.172 |

Pengestrømsopgørelse

| t.kr. | 2021 | 2020 |
|--|----------------|-------------|
| Resultat af primær drift | -142 | -755 |
| <i>Ændring i nettoarbejdskapital:</i> | | |
| Ændring i leverandørgæld | -315 | 235 |
| Pengestrømme fra primær drift | -457 | -520 |
| Modtagne renter | 3.933 | 4.062 |
| Betalte renter | -3.978 | -3.334 |
| Betalt/modtaget selskabsskat | 463 | -268 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | -39 | -60 |
| Kapitalandele i tilknyttede selskaber, kapitalforhøjelse | -37.200 | 0 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -37.200 | 0 |
| Koncernmellemværende, optagelse | 37.233 | 60 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | 37.233 | 60 |
| Ændring i likvider | -6 | 0 |
| Likvider primo | 12 | 12 |
| Likvider ultimo | 6 | 12 |

Noter

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MGE Frederiksbro II Holding A/S aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for regnskabsklasse B, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges på basis af historiske kostpriser.

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 2021. De nye standarder og fortolkningsbidrag har ikke haft væsentlig betydning for indregning og måling for 2021.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Selskabet er hjemmehørende i Danmark.

Koncernregnskab

Selskabet aflægges ikke koncernregnskab med henvisning til årsregnskabslovens § 110. Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, 1270 København K, CVR-nr. 29 19 40 09.

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

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

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

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.

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.

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

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investerings ejendomme under opførelse i dattervirksomheder

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

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme under opførelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Investerings ejendomme under opførelse reklassificeres til investerings ejendomme i balancen ved ibrugtagning.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

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

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser omfatter 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 finansiell omkostning over låneperioden.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser årets pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning. Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.

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

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

Note 1 - Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 og forskydning på koncernmellemværender.

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 MGE Frederiksbro II Holding A/S.

Note 2 - Skøn og usikkerheder

Væsentlige regnskabsmæssige skøn udøves i forbindelse med måling af kapitalandele i dattervirksomheder, t.kr. 403.826 (2020: t.kr. 371.800). Test for værdiforringelse af dattervirksomheder foretages, hvis begivenheder eller ændrede forhold indikerer, at den regnskabsmæssige værdi ikke er genindvindelig. Det væsentligste skøn i denne vurdering er værdien af et datterselskabs investeringsejendom under opførelse som måles til dagsværdi.

Målingen af ejendommens dagsværdi baseres på en DCF-model, hvori der indgår et budget for opførelse og drift af byggeriet. Budget for såvel opførelse som drift er forbundet med usikkerhed, idet der på nuværende tidspunkt ikke er indgået entreprisekontrakter vedrørende alle tilbageværende byggeretter, ligesom der udestår indgåelse af lejekontrakter mv. Realiseres afvigelser i forhold til det budgetterede kan det påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen, og dermed værdien af kapitalandelene i selskabet.

Note 3 - Andre finansielle indtægter

| t.kr. | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder | 3.932 | 4.062 |
| | 3.932 | 4.062 |

Note 4 - Andre finansielle omkostninger

| t.kr. | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder | 3.978 | 3.334 |
| | 3.978 | 3.334 |

Note 5 - Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan forklares således baseret på skatteprocenten for MGE Frederiksbro II Holding A/S

| t.kr. | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Resultat før skat | -5.362 | 41.880 |
| Indkomstskat heraf, 22% (2020: 22%) | -1.180 | 9.214 |
| <i>Regulering for:</i> | | |
| Ikke-fradragsberettigede omkostninger | 1 | 165 |
| Resultat af kapitalandele | -2 | 0 |
| Reguleringer til tidligere år | -90 | 12 |
| Skat af årets resultat | -1.271 | 9.391 |
| <i>Årets skat sammensætter sig af:</i> | | |
| Aktuel skat for året | 0 | -1.629 |
| Ændring i udskudt skat | -1.181 | 11.008 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -90 | 12 |
| Skat af årets resultat | -1.271 | 9.391 |

Note 6 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| t.kr. | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Kostpris primo | 327.430 | 327.430 |
| Tilgang | 37.200 | 0 |
| Kostpris ultimo | 364.630 | 327.430 |
| Værdireguleringer primo | 44.370 | 2.463 |
| Andel af årets resultat efter skat | -5.174 | 41.907 |
| Værdireguleringer ultimo | 39.196 | 44.370 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt | 403.826 | 371.800 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

MGE Frederiksbro II P/S, Grønningen 25, København, 100 %

Komplementarselskabet MGE Frederiksbro II ApS, Grønningen 25, København, 100%

Note 7 - Egenkapital

Selskabskapital

Aktiekapitalen består af 16.000 aktier a 100 kr. (fuldt indbetalt).

Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder eller begrænsninger til selskabskapitalen.

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 MGE Frederiksbro II Holding A/S.

Note 8 - Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Note 9 - Nærtstående parter

MGE Frederiksbro II Holding A/S ejes 100 % af Atlas Ejendomme A/S, Grønningen 25, København, CVR-nr. 32 14 09 63, der ultimativt ejes af Mikael Goldschmidt.

Transaktioner med nærtstående parter:

| t.kr. | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|
| Transaktioner med M. Goldschmidt Holding A/S | | |
| Koncernmellemværende ultimo, tilgodehavende | 120.645 | 124.386 |
| Renteindtægter | 3.932 | 4.062 |
| Transaktioner med dattervirksomheder | | |
| Koncernmellemværende ultimo, gæld | 128.969 | 95.477 |
| Renteudgifter | 3.978 | 3.334 |

Note 10 - Finansielle risici

De overordnede rammer for den finansielle risikostyring fastlægges på koncernniveau af moderselskabet M. Goldschmidt Holding A/S, og der er således ikke implementeret en individuel risikostyring for selskabet. De væsentligste finansielle risici i selskabet er beskrevet nedenfor.

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 koncernens samlede likviditetsstyring.

Selskabets finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris og består i det væsentligste af koncernmellemværender på anfordringsvilkår.

Kreditrisici

Selskabets finansielle aktiver måles til amortiseret kostpris og består i det væsentligste af koncerntilgodehavender på anfordringsvilkår. Selskabets kreditrisici er primært relateret til disse koncern-tilgodehavender samt i mindre omfang indeståender hos pengeinstitutter. Selskabet anser sin kreditrisiko for at være relativ lav.

Selskabet afskriver de enkelte opståede tilgodehavender, når modparten 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.

På tilgodehavender der ikke er afskrevet foretages der hensættelser til forventede tab på en samlekonto. For tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder 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.

I 2021 og pr. 31. december 2021 har selskabet ikke foretaget hensættelser til forventede tab på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, som indgår med følgende bruttoværdier i regnskabet t.kr. 120.645 (2020: t.kr. 124.386).

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