

# MGE Frederiksbro ApS

Grønningen 25  
1270 København K

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

25/05/2020

Claus Vange Mynster  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

MGE Frederiksbro ApS  
Grønningen 25  
1270 København K

CVR-nr: 34072094  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44  
2900 Hellerup  
DK Danmark

CVR-nr: 33771231  
P-enhed: 1016959517

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for MGE Frederiksbro ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25/05/2020

## Direktion

Christian Bertelsen

Mikael Goldschmidt

Søren Bjørn Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MGE Frederiksbro ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for MGE Frederiksbro ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Hellerup, 25/05/2020

Gert Fisker Tomczyk , mne9777  
 Statsautoriseret Revisor  
 PRICEWATERHOUSECOOPERS  
 STATSAUTORISERET  
 REVISIONSPARTNERSELSKAB  
 CVR: 33771231

René Otto Poulsen , mne26718  
 Statsautoriseret revisor  
 PRICEWATERHOUSECOOPERS  
 STATSAUTORISERET  
 REVISIONSPARTNERSELSKAB  
 CVR: 33771231

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle, opføre, udleje, finansiere og administrere fast ejendom samt i forbindelse hermed stående aktiviteter efter ledelsens skøn.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for perioden 1. januar - 31. december 2019 udgør t.kr. -25.894 mod t.kr. -769 i sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 203.660 mod t.kr. 2.554 pr. 31. december 2018.

Årets resultat er negativt påvirket med 25.011 t.kr. vedr. kurstab realiseret ved omprioritering af realkreditlån.

Moderselskabet Atlas Ejendomme A/S har med virkning fra 25. januar 2019 forhøjet selskabets anpartskapital med 50 t.kr. til 200 t.kr. ved konvertering af mellemværende nominelt 227 mio. kr.

### **Frederiksbro**

M. Goldschmidt Holding A/S Koncernen ejer et stort jordstykke centralt i Hillerød med en byggeret på ca. 120.000 Em<sup>2</sup>. Grunden er beliggende på hjørnet af Herredsvejen og Roskildevej. Det samlede grundareal på 94.000 m<sup>2</sup> vil

danne grundlag for en helt ny bydel med den bedste beliggenhed i Hillerød, og med et for Nordsjælland helt unikt nærmiljø og rekreativt område. Bydelen benævnes Frederiksbro.

Fuldt udviklet vil Frederiksbro bestå af ca. 120.000 Em<sup>2</sup>, som primært er boligbyggeri og en mindre del til erhverv. Frederiksbro får endvidere både regional- og bybusser direkte til den nye station ved det kommende supersygehus, og får dermed nem adgang til de to vigtigste stationer i nærområdet.

Frederiksbro planlægges opført etapevis med i alt ca. 1.300 boliger, som omfatter rækkehuse, lejligheder i punkthuse på op til 15 etager samt lejligheder i varierende størrelse i traditionelt karrébebyggelse. Desuden opføres ungdoms- og studielejligheder. Boligerne opføres med henblik på udlejning.

Frederiksbro projektets bærende idé er *Livets cyklus*, idet grundtanken med den store bebyggelse er at huse alle generationer i trygge og attraktive rammer, og som en central del af projektet etableres en 16.000 m<sup>2</sup> grøn kile tværs igennem bebyggelsen, som bl.a. vil indeholde cykelstier, sø, en bro over Herredsvejen med adgang til skole som forbindes til Munkeengen på den modsatte side af Herredsvejen og med Bøllemosen, som støder direkte op til området. Bøllemosen er et fredet område, og dermed er der sikret et grønt element til trods for den nære bymæssige placering.

Grundarealet og tilknyttede byggeretter vedrørende projektets etape 1 og 2 ejes af MGE Frederiksbro ApS og søsterselskabet MGE Bolig Hillerød P/S besidder de resterende arealer, der forventes at bestå af ca. 78.000 Em<sup>2</sup>. Det samlede projekts gennemførelse varetages af søsterselskabet MGE Bolig Hillerød P/S.

Byggeriet af etape 1 og 2 er påbegyndt i 2019. De første boliger forventes at være færdigbygget i efteråret 2020.

## Væsentlige skøn

I forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendomme til dagsværdi, er der foretaget skøn vedrørende forventninger til udlejning af det færdigbyggede projekt mv.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabets forventninger forventes på kort sigt ikke i særligt omfang at blive påvirket som følge af Covid-19 udbruddet og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, idet fremdriften i byggeriet i det væsentligste ikke er påvirket.

Det er endnu for tidligt at udtale sig om hvordan de langsigtede konsekvenser bliver for selskabets forventninger. Den langsigtede effekt på selskabets aktiviteter kan påvirkes af bl.a. de samlede samfundsmæssige økonomiske konsekvenser af Covid-19 udbruddet og den efterfølgende effekt på forbrugsmønstre, økonomiske aktivitet mv. Selskabet står godt rustet til at modstå Coronakrisen og er klar til at tage udfordringerne op når krisen er overstået. Der henvises til note 7 for yderligere omtale vedrørende Covid-19 udbruddet.

Der er fra balancedagen og frem til i dag herudover ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Forventninger til 2020

I 2020 fortsætter byggeriet af projektets etape 1 og 2 inkl. tilknyttet byggemodning, infrastruktur m.v. og det forventes at de første boliger vil være klar til indflytning i efteråret 2020.

Selskabet forventer et beskedent negativt resultat i 2020.



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, samt kontorholdsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

### 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 med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. I udskudt skat indregnes værdi af rentefradragsbegrænsning efter EBITDA-reglen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med selskaber i M. Goldschmidt Holding A/S koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter selskabets Byggeprojekt i Hillerød, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til opførelsen af bygninger mv. tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt at selskabet vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Omkostninger til opførelsen omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af udviklingen.

Når dagsværdien kan måles pålideligt indregnes investeringsejendomme under opførelse til dagsværdi, opgjort som forventet værdi, når bygningerne er endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger. Bygningernes forventede værdi i færdiggjort stand opgøres på baggrund af en afkastbaseret model, hvor startafkastet tillægges en risikopræmie under hensyntagen til i hvilket omfang bygningerne er færdigudviklet, kontraheret og ibrugtaget. Den således opgjorte værdi 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.

Dagsværdireguleringer føres over resultatopgørelsen i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Eksterne omkostninger .....		-1.110.271	-15.453
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-4.443.957	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-5.554.228</b>	<b>-15.453</b>
Andre finansielle indtægter .....		238.518	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-27.881.808	-994.652
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-33.197.518</b>	<b>-1.010.105</b>
Skat af årets resultat .....	2	7.303.452	241.588
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-25.894.066</b>	<b>-768.517</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-25.894.066	-768.517
<b>I alt .....</b>		<b>-25.894.066</b>	<b>-768.517</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		646.480.265	251.076.259
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>646.480.265</b>	<b>251.076.259</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>646.480.265</b>	<b>251.076.259</b>
Udskudte skatteaktiver .....		9.758.073	2.527.537
Andre tilgodehavender .....	4	303.782.376	47.737.008
Periodeafgrænsningsposter .....		0	33
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>313.540.449</b>	<b>50.264.578</b>
Likvide beholdninger .....		143.781	8.902.330
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>313.684.230</b>	<b>59.166.908</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>960.164.495</b>	<b>310.243.167</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	200.000	150.000
Overført resultat .....		203.460.259	2.404.325
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>203.660.259</b>	<b>2.554.325</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		688.239.743	56.703.822
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>688.239.743</b>	<b>56.703.822</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.879.678	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		59.345.361	23.656.655
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		6.959.225	227.328.365
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		80.229	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>68.264.493</b>	<b>250.985.020</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>756.504.236</b>	<b>307.688.842</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>960.164.495</b>	<b>310.243.167</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger, bankgæld	1.374.051	406
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	407.537	994.246
Garantiprovision tilknyttede virksomheder	481.752	0
Kurstab ved omprioritering af lån	25.611.475	0
Depotgebyr mv.	6.993	0
	<b>27.881.808</b>	<b>994.652</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	-7.303.454	-222.223
Udnyttet sambeskatningsbidrag tidligere år	2	-19.365
	<b>-7.303.452</b>	<b>-241.588</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	251.076.259
Tilgang	399.847.963
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>650.924.222</b>
Dagsværdiregulering primo	0
Årets dagsværdiregulering	-4.443.957
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-4.443.957</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>646.480.265</b>

Selskabets investeringsejendomme består af Frederiksbros projektets etape 1 og 2. Begge etaper er kontraheret med entreprenører og byggeriet er påbegyndt.

Investeringsjendommene er værdiansat baseret på budget for opførelse og drift af byggeriet. Budget for såvel opførelse som drift er forbundet med usikkerhed, idet der er sædvanlige risici forbundet med projektet, ligesom der udestår indgåelse af lejekontrakter mv. Realiseres afvigelser i forhold til det budgetterede kan det påvirke den indregnede værdi. Den beregnede værdi pr. byggeret udgør pr. 31. december 2019 15.200 kr. (2018: 5.400 kr.). Antallet af budgetterede byggeretter udgør 42.500. Ved opgørelsen af bygningernes forventede værdi ved endelig opførelse er der for boligejendomme anvendt et startafkast på 4,0% (2018: 4,25%) inkl. risikotillæg og for erhvervsjendomme 5,0% (2018: 5,0%) inkl. et risikotillæg. De igangværende byggerier af ejendomme forventes færdigbygget og i brugtaget i løbet af efteråret 2020 og i 2021, og tidsmæssige aspekter mv. vurderes under hensyntagen til projektets fremdrift ikke at have en effekt for dagsværdien på balancedagen.

Årets dagsværdiregulering i resultatopgørelsen udgør -4.443.957 kr. (2018: 0 kr.). Årets indregning af renteomkostninger i kostprisen på investeringsejendomme udgør 13.630.054 kr. (2018: 90.352 kr.), hvorefter de akkumulerede indregnede renteomkostninger i kostprisen udgør 13.720.406 kr. (2018: 90.352 kr.).

Pr. 31. december 2019 har selskabet indgået aftaler, der forpligter selskabet til at opføre byggerier mv. for yderligere ca. 691 mio. kr.

### 4. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavende består primært af indestående på bankkonti jf. note 9.

## 5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 2.000 anparter a 100 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital pr. 01.01.2015	50.000
Tilgang 05.04.2017, kapitaludvidelse ved gældskonvertering	100.000
Tilgang 25.01.2019, kapitaludvidelse ved gældskonvertering	50.000
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>200.000</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Amortiseret kostpris kr.</b>	<b>Restgæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	690.119.421	731.091.356	1.879.678	721.533.618
	<b>690.119.421</b>	<b>731.091.356</b>	<b>1.879.678</b>	<b>721.533.618</b>

## 7. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

### Begivenheder efter balancedagen

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

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

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



## 8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har i mindre omfang modtaget krav om ekstrabetalinger fra entreprenører knyttet til selskabets investeringsejendomme under opførelse, bl.a. som følge af tidsforsinkelser af projektbyggeri, ekstrabetaling for udført arbejde og lign. Selskabet er i løbende forhandling med entreprenørerne om de pågældende krav, der anses for sædvanlige under hensyntagen til projektbyggeriets art og omfang. De pågældende krav påvirker, uanset udfald, ikke i væsentligt omfang de samlede forventede byggeomkostninger.

### Solidarisk hæftelse for selskabsskatter/kildeskatter

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

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

## 9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene med en bogført værdi på t.kr. 646.480.

Indestående på sikringskonti 303 mio. kr. indgår i regnskabsposten Andre tilgodehavender og består af indestående på bankkonti der frigives i takt med selskabets afholdelse af projektomkostninger.

## 10. Oplysning om ejerskab

### Koncernforhold

MGE Frederiksbro ApS indgår i koncernregnskab for: M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København cvr. nr. 29 19 40 09 og M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25, København cvr. nr. 20 65 16 01.

## 11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0