

---

# MGE Frederiksbro II P/S

**CVR-nr.: 29808821**

Grønningen 25  
1270 København K

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**10/03/2025**

---

**Claus Vange Mynster**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	MGE Frederiksbro II P/S Grønningen 25 1270 København K
	CVR-nr.: 29808821 Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup DK Danmark
	CVR-nr.: 33771231 P-enhed: 1016959517

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for MGE Frederiksbro II P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10/03/2025

## Direktion

Søren Bjørn Hansen

Christian Bertelsen

## Bestyrelse

Mikael Goldschmidt

Jens Peter Toft

Daniel Tage Rønnow Goldschmidt

Anne-Sofie Rønnow Goldschmidt

Christian Torben Richter

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i MGE Frederiksbro II P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har revideret årsregnskabet for MGE Frederiksbro II P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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.

## 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 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.

### **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.

København, den 10/03/2025

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33771231

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Anders Stig Lauritsen, mne32800

CVR-nr.: 33771231

Thomas Wraae Holm, mne30141

# 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 2024 udgør t.kr. - 6.651 mod t.kr. -3.327 i sidste regnskabsperiode.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 424.113 mod t.kr. 430.764 pr. 31. december 2023.

Årets resultat er positivt påvirket med t.kr. 20.170 vedrørende dagsværdiregulering af investeringsejendomme mod t.kr. 2.419 pr. 31. december 2023.

M. Goldschmidt Ejendomme A/S koncernen 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 2024 besidder MGE Frederiksbro II P/S ca. 70.000 af ovennævnte 120.500 byggeretter omfattende byggefelt 11 på ca. 13.500 byggeretter, der er færdigopført i 2024, samt ca. 7.200 kontraherede byggeretter. For yderligere beskrivelse af Frederiksbro-projektet henvises til årsrapporten 2024 for moderselskabet M. Goldschmidt Ejendomme A/S.

2024 har været præget af samfundsøkonomiske udfordringer, bl.a. høj inflation, stigende byggeomkostninger, stigende renter mm., hvilket har forøget risici og omkostninger vedrørende nybyggeri og finansiering af samme. Byggerier der allerede er kontraheret af MGE Frederiksbro II P/S forventes ikke væsentligt påvirket af disse 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.

## Væsentlige skøn

Ved fastsættelse af værdien af investeringsejendomme under opførelse, er der taget udgangspunkt i en beregning af residualværdien. Metoden anskuer værdien af det enkelte byggefelt og dets anvendelse som en funktion af værdien af den færdigudviklede ejendom i nøglefærdig stand minus samtlige direkte og indirekte byggeomkostninger inklusive fradrag for developer fee.

Opgørelsen er forbundet med en vis usikkerhed, idet der på nuværende tidspunkt ikke er indgået entreprisetrakter vedrørende ca. 49.300 byggeretter, ligesom der udestår indgåelse af lejekontrakter mv. Realiseres afvigelser i forhold til det budgetterede kan det påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene, og dermed værdien af kapitalandelene i selskabet.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode. Årsregnskabet aflægges i danske kroner (kr.).

## 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter fra udlejning af lejligheder og parkeringspladser.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter vederlag for projektudvikling og projektledelse mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift, i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne.

### Eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter selskabets projektbeholdninger, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme 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 og indirekte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af udviklingen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ved fastsættelse af værdien af kontraherede byggefelter er der taget udgangspunkt i den forventede værdi af ejendommene, når de er endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger og et skønsmæssigt fastsat developer fee. Ejendommens forventede værdi opgøres på baggrund af en afkastbaseret DCF-model.

Ved fastsættelse af værdien af ikke-kontraherede byggefelter er der taget udgangspunkt i en beregning af residualværdien. Metoden anskuer værdien af det enkelte byggefelt og dets anvendelse som en funktion af værdien af den færdigudviklede ejendom i nøglefærdig stand minus samtlige direkte og indirekte byggeomkostninger inklusive fradrag for developer fee.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Egenkapital

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

**Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de udgifter, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

**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 renteomkostning over låneperioden.

**Skat**

Selskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt, og der er således ikke indregnet skat.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		1.846.212	446.761
Eksterne omkostninger		-4.082.765	-1.863.604
Ejendomsomkostninger		-4.208.812	-2.602.698
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-6.445.365</b>	<b>-4.019.541</b>
Personaleomkostninger	1	-1.073.512	-1.962.675
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-29.005	-3.783
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-7.547.882</b>	<b>-5.985.999</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	20.169.913	2.419.149
Andre finansielle indtægter	3	267.823	1.568.653
Øvrige finansielle omkostninger	4	-19.540.585	-1.328.432
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-6.650.731</b>	<b>-3.326.629</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6.650.731</b>	<b>-3.326.629</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-6.650.731	-3.326.629
<b>I alt</b>		<b>-6.650.731</b>	<b>-3.326.629</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		832.124.686	705.676.311
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		118.545	71.884
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5</b>	<b>832.243.231</b>	<b>705.748.195</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>832.243.231</b>	<b>705.748.195</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	19.181.111
Andre tilgodehavender		1.434.774	73.085.135
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		28.500.000	28.500.000
Periodeafgrænsningsposter		116.761	1.128.015
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>30.051.535</b>	<b>121.894.261</b>
Likvide beholdninger		125.960	156.565
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>30.177.495</b>	<b>122.050.826</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>862.420.726</b>	<b>827.799.021</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		83.900.000	83.900.000
Ikke indbetalt registreret kapital mv.		28.500.000	28.500.000
Overført resultat		311.712.851	318.363.585
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>424.112.851</b>	<b>430.763.585</b>
Gæld til realkreditinstitutter		402.895.042	386.857.674
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		472.344	458.142
Deposita		7.442.800	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6</b>	<b>410.810.186</b>	<b>387.315.816</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.999.571	8.849.796
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		21.993.550	131.265
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		504.568	738.559
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>27.497.689</b>	<b>9.719.620</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>438.307.875</b>	<b>397.035.436</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>862.420.726</b>	<b>827.799.021</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	8.212.688	10.779.653
Andre omkostninger til social sikring	65.683	85.908
Andre personaleomkostninger	96.226	127.606
Indregnet i kostpris på investeringsejendom	-7.301.085	-9.030.493
	<b>1.073.512</b>	<b>1.962.675</b>

### Aflønning af bestyrelse

Bestyrelsesvederlag er t.kr. 450 (2023: t.kr. 450)

## 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	20.169.913	2.419.149
	<b>20.169.913</b>	<b>2.419.149</b>

## 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter tilknyttede virksomheder	107.759	1.161.081
Renteindtægter	160.064	407.572
	<b>267.823</b>	<b>1.568.653</b>

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	607.112	479.668
Øvrige finansielle omkostninger	18.933.473	848.764
	<b>19.540.585</b>	<b>1.328.432</b>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme under opførelse kr.	Investeringsejendomme kr.	I alt kr.
Kostpris primo	581.802.137	0	581.802.137
Årets tilgang	106.278.462	0	106.278.462
Overførsel	-519.705.444	519.705.444	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>168.375.155</b>	<b>519.705.444</b>	<b>688.080.599</b>
Værdiregulering primo	123.874.174	0	123.874.174
Årets værdiregulering	0	20.169.913	20.169.913
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>123.874.174</b>	<b>20.169.913</b>	<b>144.044.087</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>292.249.329</b>	<b>539.875.357</b>	<b>832.124.686</b>

### Investeringsejendomme under opførelse

Selskabets investeringsejendomme består af ca. 70.000 Em2 byggeretter samt en tilknyttet badepavillon. Der er i året færdigopført et byggefelt omfattende ca. 13.500 Em2 byggeretter. Der er indgået entrepriseaftale vedrørende 7.200 Em2 af de resterende 56.500 Em2.

Investeringsejendomme er værdiansat baseret på budget for opførelse og drift af byggeriet. Budget for såvel opførelse som drift er forbundet med usikkerhed, bl.a. fordi der ikke er indgået entreprisekontrakter vedrørende hovedparten af tilbageværende byggeretter, ligesom der udestår indgåelse af lejekontrakter mv. Realiseres afvigelser i forhold til det budgetterede kan det påvirke den indregnede værdi.

Byggeretsværdien opgjort til t.kr. 292.249 (kr. 5.187 pr. kvm.) mod t.kr. 273.459 (kr. 4.853 pr. kvm.) sidste år.

Årets indregning af renteomkostninger i kostprisen på investeringsejendomme udgør t.kr. 19.105 (2023: t.kr. 19.847), hvorefter de akkumulerede indregnede renteomkostninger i kostprisen udgør t.kr. 47.482 (2023: t.kr. 28.377).

Pr. 31. december 2024 har selskabet indgået aftaler, der forpligter selskabet til at opføre byggerier mv. for ca. 164 mio. kr. (2023: ca. 76 mio. kr.).

Dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse er understøttet af en vurdering fra en uafhængig vurderingsekspert i 100 % af dagsværdien.

### Investeringsejendomme

For de færdigopførte ejendomme revurderes ejendommenes dagsværdi årligt på baggrund af en discounted cash flow model (DCF-model). DCF-modellen indeholder flere elementer, der er baseret på ledelsens skøn over de aktuelle markedsforhold herunder afkastprocent, normaliseret driftsresultat og regulering til markedsleje.

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 2025.

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. I ejernes andel af drifts- og energiudgifter modregnes i de opgjorte driftsomkostninger. Omkostningerne indekseres med 2% p.a.

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

#### Afkastprocenter

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

#### Skøn

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Dagsværdien af investeringsejendomme er baseret på en uafhængig vurderingsekspert i 100 % af dagsværdien.

#### **Nøgletal vedrørende selskabets investeringsejendomme, som består af en boligejendom beliggende i Hillerød:**

	<b>I alt</b>
<b>2024</b>	
<b>Ejendomsværdi</b>	
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	539.875
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	1.894
Dagsværdiregulering, i alt (t.kr.)	20.170
<b>Arealer</b>	
Bolig (kvm)	13.424
<b>Afkastprocenter</b>	
Afkastprocent, bolig	4,0%
<b>Lejeniveau</b>	
Lejeniveau i terminalår, bolig (kr. pr. kvm.)	1.940

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Amortiseret kostpris kr.	Restgæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	402.895.042	404.011.082	0	346.774.100
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>402.895.042</b>	<b>404.011.082</b>	<b>0</b>	<b>346.774.100</b>

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet oplever i mindre omfang at modtage krav om ekstrabetalinger fra entreprenører vedrørende byggeri på selskabets projektejendom. Selskabet er i løbende forhandling med entreprenørerne om de pågældende krav, der anses for sædvanlige under hensyntagen til projektbyggerets art og omfang. De pågældende krav påvirker, uanset udfald, ikke i væsentligt omfang de samlede forventede byggeomkostninger.

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

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

## 8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for realkreditlån er afgivet pant i selskabets investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 på t.kr. 832.125 (31. december 2023: t.kr. 705.676).

Indestående på sikringskonti t.kr. 373 (2023 t.kr. 71.561) indgår i regnskabsposten Andre tilgodehavender og består af indestående på bankkonti der frigives i takt med selskabets afholdelse af projektomkostninger.

## 9. Oplysning om ejerskab

### Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25 København Cvr. nr. 29 19 40 09 samt M. Goldschmidt Holding A/S, Grønningen 25 København Cvr. nr. 20 65 16 01.

**10. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2024</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	11