



EJENDOMME

Årsrapport 2023

M+ Ejendomme A/S

CVR-nr. 10 05 46 72



Årsrapporten er fremlagt
og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 18. marts 2024

Dirigent: Martin Roth

Rosenkrantzvej 2
8700 Horsens
+45 7560 1030
info@mplus.dk
www.mplus.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Koncernoversigt	7
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	17
Noter	18
Anvendt regnskabspraksis	29

Domicilejendommen på forsiden er beliggende Herredsvej 30 i Vejle. Ejendommen er opført af Exxit 59 A/S og udlejet til Good Food Group A/S.

Ejendommen blev i 2023 hædret med arkitekturprisen Vejle-Prisen, som uddeles af Vejle Kommune. Prisen er en anerkendelse af nybyggeri, ombygninger eller renoveringer og grønne anlæg, der kan danne inspiration for andre.



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for M+ Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. marts 2024

Direktion

Claus Porsgaard

Bestyrelse

Bettina Antitsch Mortensen
formand

Per Christian Hansen
næstformand

Claus Porsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i M+ Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for M+ Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Trekantområdet, den 18. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
Statsautoriseret revisor
mne24817

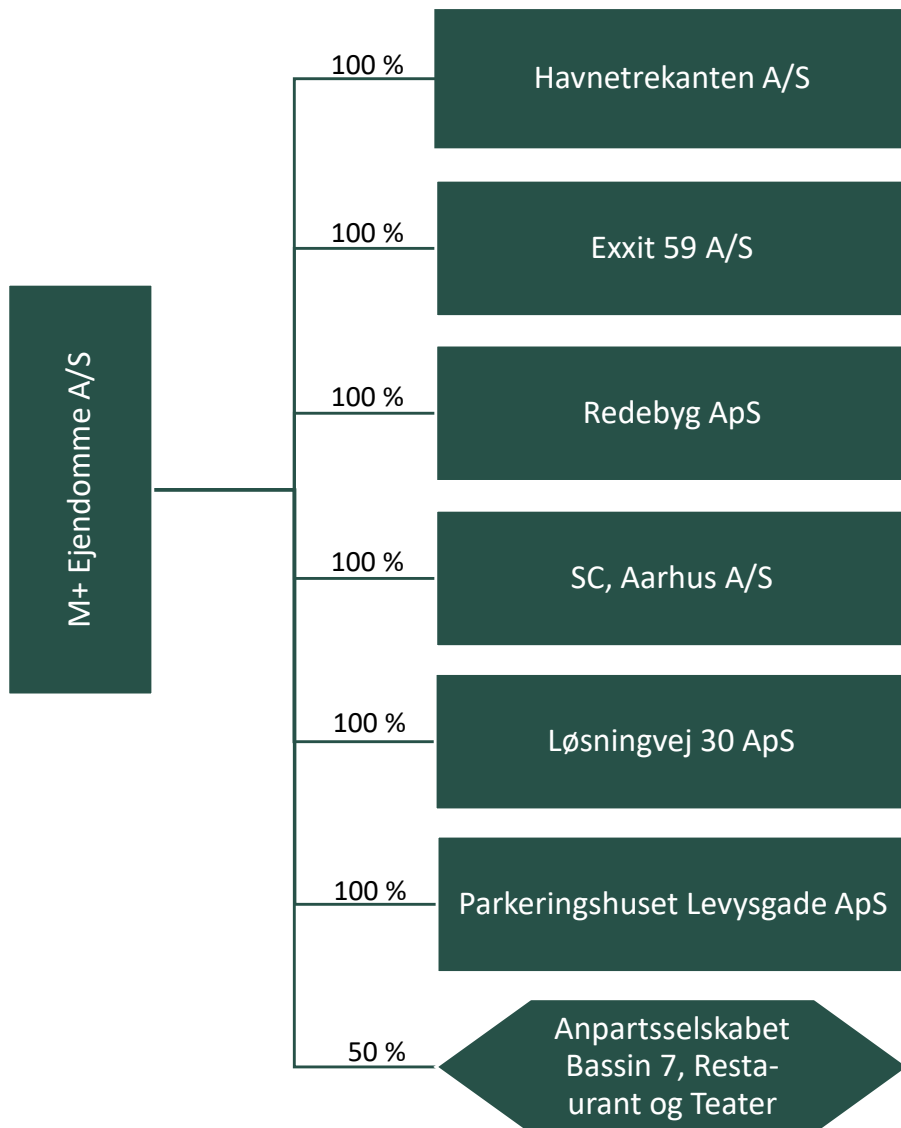
Morten Jacobsen
Statsautoriseret revisor
mne44140



Selskabsoplysninger

Selskabet	M+ Ejendomme A/S Rozenkrantzvej 2 8700 Horsens Telefon: 75 60 10 30 Hjemmeside: www.mplus.dk CVR-nr.: 10 05 46 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Bettina Antitsch Mortensen, formand Per Christian Hansen, næstformand Claus Porsgaard
Direktion	Claus Porsgaard
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for M+ Invest A/S

Koncernoversigt



 Dattervirksomhed

 Associeret virksomhed

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	168.986	129.529	118.231	112.567	112.534
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	157.118	113.239	113.371	107.448	106.409
Resultat før finansielle poster	-71.017	164.324	214.473	293.400	103.670
Resultat af finansielle poster	-67.844	-34.515	-9.455	87.251	-5.450
Årets resultat	-107.005	101.060	162.854	323.853	74.442
Balance					
Balancesum	3.321.542	3.589.679	2.938.318	2.967.506	2.522.057
Egenkapital	1.208.916	1.322.060	1.186.743	1.112.698	786.466
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	72.172	66.203	102.812	80.716	158.767
- investeringsaktivitet	-66.420	-455.819	61.618	-134.066	-116.286
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-69.891	-435.445	-220.929	-149.538	-161.017
- finansieringsaktivitet	62.300	354.524	-215.074	208.980	11.676
Årets forskydning i likvider	68.052	-35.092	-50.644	155.630	54.157
Antal medarbejdere	15	18	7	7	8
Nøgletal					
Afkastningsgrad	-2,1%	5,0%	7,3%	10,7%	4,2%
Soliditetsgrad	36,4%	36,8%	40,4%	37,5%	31,2%
Forrentning af egenkapital	-8,5%	8,1%	14,2%	34,1%	9,9%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består primært af investering, udvikling og drift af udlejningsejendomme. Størstedelen af koncernens udlejningsejendomme er placeret i Horsens, Hedensted, Vejle, Aarhus og Skanderborg.

Koncernen har egen driftsorganisation, som administrerer, drifter og udvikler koncernens investeringsejendomme. Dette sikrer nærhed og tilstedeværelse for koncernens lejere.

M+ Ejendomme A/S

Moderselskabet i koncernen er M+ Ejendomme A/S, der besidder en række velbeliggende strøgejendomme med retail og boliger i Horsens og Aarhus. Desuden har selskabet en række kontor og logistikejendomme i Horsens og Skanderborg.

Exxit 59 A/S

Selskabet ejer en portefølje af investeringsejendomme, som alle er beliggende ved afkørsel 59 fra motorvej E45 og dermed samlet udgør en større erhvervspark i Vejle Nord. Selskabets ejendomme har igennem mange år været et knudepunkt for transport og logistik og hertil knyttede services. Igennem de seneste år har der også været fokus på udvikling af udlejningsejendomme til øvrige typer erhverv, herunder kontorejendomme til liberalt erhverv og spisesteder inden for Food & Beverage-segmentet.

I foråret 2023 er et stort fryse- og distributionscenter færdiggjort og ibrugtaget af lejer.

Selskabet ejer fortsat store jordarealer tæt ved den eksisterende bygningsmasse, hvilket sikrer mulighed for øget fremtidig udvikling af området, ligesom der til stadighed arbejdes med udvikling af de allerede etablerede arealer og bygninger.

Havnetrekanten A/S

Koncernens ejendomsinvesteringer på havnen i Horsens ejes af Havnetrekanten A/S. Selskabet har varetaget udviklingen af arealerne i inderhavnen samt de nordlige havnearealer, hvor der er opført ejendomme med kontor, boliger, restauration og parkeringshus. Udlejning af boliger og erhvervslejemål i området er sket i takt med opførelse af ejendommene. Ultimo 2023 er alt udlejet på nær et mindre erhvervslejemål.

Hybel Real Estate A/S

I selskabet Hybel Real Estate A/S er nyt kombineret kontordomicil og showroom på 6.500 m² til Hybel taget i brug i april 2023. Ejendommen har givet Hybel helt nye muligheder for at præsentere forskellige hustyper og materialemuligheder for sine kunder under ét tag i et 1.200m² stort showroom. Ejendommen huser herudover de administrative funktioner i M+ Invest, M+ Ejendomme samt Plushusene og er således fuldt udlejet. Da ejendommen primært tjener som domicilejendom for Hybel er selskabet i december 2023 solgt ud af M+ Ejendomme koncernen til den del af koncernen i M+ Invest, som ejer Hybel.

Redebyg ApS

Selskabet har udviklet og opført 45 attraktive udlejningsboliger i Klitmøller, der vurderes at være en af de landsbyer i Danmark, som har et betydeligt vækstpotentiale. Der er fortsat stor efterspørgsel efter disse og alle boliger er således udlejet.

Parkeringshuset Levysgade ApS

Selskabet driver parkeringshus beliggende på Levysgade centralt i Horsens. Parkeringshuset bliver anvendt til dels betalingsparkering, men også kontraktparkering med lejere i M+ Koncernen. Der er fortsat potentiale i udvikling af selskabets aktiviteter.

Ledelsesberetning

Løsningvej 30 ApS

Selskabet driver og udlejer ejendommen beliggende Løsningvej 30, Hedensted. Ejendommen er fuldt udlejet.

SC, Aarhus A/S

Selskabet driver butikscenteret Skejby Centret beliggende i Skejby i Aarhus N. Butikscenteret indeholder 45 lejemål. Lejemålene er en blanding af butiks , restaurations og kontorlejemål.

Anpartsselskabet Bassin 7, Restaurant og Teater

Den associerede virksomhed Anpartsselskabet Bassin 7, Restaurant og Teater ejer restaurations og teaterlejemål beliggende på Aarhus Ø.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2023 realiseret en stigning i bruttfortjenesten på 39 MDKK fra 130 MDKK til 169 MDKK., hvilket primært skyldes helårseffekter af de i 2022 nyindkøbte ejendomme og færdiggørelse af igangværende byggerier, samt positiv udvikling i andre driftsindtægter.

Resultat af ordinær drift udgør 128 MDKK mod 108 MDKK i 2022. Fremgangen skyldes ovennævnte forhold med fradrag af realiserede tab på ophørte projekter.

Koncernen værdiansætter sine investeringsejendomme ud fra markedets forventede afkastkrav baseret på offentliggjorte statistikker. Markedets afkastkrav er i løbet af 2023 steget markant, som følge af det fortsat høje renteniveau i forhold til tidligere. Som følge heraf er der i regnskabsåret foretaget negative dagsværdireguleringer med 199 MDKK mod positive dagsværdireguleringer i 2022 på 57 MDKK. Nedskrivningerne skyldes udelukkende stigningen i afkastkravene, som positive effekter af lejestigninger og driftsoptimeringer ikke har kunnet opveje.

Omend en stor negativ dagsværdiregulering, som påvirker årets resultat væsentligt, ser koncernen med fortrøstning på dette, da tomgangsprocenten i koncernen uændret er meget lav med god likviditet i langt de fleste af koncernens ejendomme til følge. Det er koncernens forventning, at markedsafkastet retter sig igen inden for overskuelig fremtid. Det gennemsnitlige afkastkrav for alle koncernens ejendomme er i 2023 steget til 5,70% mod 5,21% i 2022.

De finansielle omkostninger, netto, er i 2023 fortsat med at stige og udgjorde -67 MDKK mod -39 MDKK i 2022. Stigningen skyldes dels, at en stor del af koncernens rentebærende gæld forrentes med variable rentesatser, der i årets løb er fortsat med at stige, og dels en højere gennemsnitlig rentebærende gæld end i 2022, som følge af de mange tilkøbte og nyopførte ejendomme i løbet af 2022.

Koncernen har i 2023 realiseret et resultat før skat på -139 MDKK mod 130 MDKK i 2022, svarende til et fald på 269 MDKK, hvilket samlet set er utilfredsstillende. Det høje fald i resultatet skyldes dog alene fald i dagsværdiregulering af investeringsejendomme med hele 256 MDKK og øgede netto finansieringsomkostninger med 28 MDKK. Korrigeret herfor er resultat af ordinære driftsaktiviteter således forbedret med 40 MDKK, da det ordinære driftsresultat indeholder tab på ophørte projekter med 25 MDKK. Det ordinære driftsresultat betragtes som meget tilfredsstillende i det nuværende marked.

Årets resultat giver en forrentning af egenkapitalen på -8,5 % mod 8,1 % i 2022.

Ledelsesberetning

Udvikling i balancen og pengestrømme

Pr. 31. december 2023 udgør koncernens investeringsejendomme 3.261 MDKK mod 3.494 MDKK året før (inkl. igangværende byggerier). Faldet kan henføres til de negative dagsværdireguleringer på 199 MDKK omtalt ovenfor samt frasalget af Hybel Real Estate A/S med 104 MDKK.

Koncernen benytter finansielle instrumenter til gældspleje og har en større beholdning renteswaps, hvor markedsværdien har udviklet sig negativt, hvilket har reduceret egenkapitalen med 6 MDKK efter skat.

Egenkapitalen udgør samlet 1.209 MDKK pr. 31. december 2023, hvilket er en reduktion på 113 MDKK i forhold til det foregående år, hvor den udgjorde 1.322 MDKK. Koncernens soliditetsgrad kan opgøres til 36,4 % mod 36,8 % ved udgangen af 2022.

Koncernen har i regnskabsåret 2023 genereret positive pengestrømme på 68 MDKK. Driftsaktiviteten har genereret 72 MDKK i positive pengestrømme i regnskabsåret. De samlede pengestrømme fra investeringsaktiviteten er negative med 66 MDKK, som følge af investering og udvikling af koncernens ejendomme. Der er en positiv likviditetspåvirkning på 62 MDKK fra finansieringsaktiviteten som primært kan henføres til lånoptagelse hos koncernens realkreditinstitut.

Koncernens forventede udvikling

Ledelsen forventer et lidt højere ordinært driftsresultat i 2024 end realiseret i 2023 (korrigeret for tab på ophørte projekter) på et fortsat tilfredsstillende niveau med lav tomgangsprocent. Koncernen er begunstiget af at have stor lejespredning på dels bolig og erhverv, men også en stor branchespredning og er således ikke afhængig af enkelte brancher eller lejere.

Nogle brancher er pressede på deres markeder, hvilket i 2023 har medført et par konkurser hos et par af koncernens større lejere. Ved tæt opfølgning og hurtig reaktion er det lykkedes hurtigt at genudleje disse lejemål uden tab til følge. Denne udvikling forventes at fortsætte i 2024, hvilket nødvendiggør en tæt løbende opfølgning og dialog med koncernens lejere.

Energipriserne er faldet til ro og inflationen er faldet markant, hvilket er gode tegn. Alle de renteprognoser, vi løbende følger, viser da også udsigt til at renten i slutningen af 2024 forventes at falde, hvilket forventes at bidrage til en forbedring i afkastkravene og større aktivitet generelt på ejendomsmarkedet.

Koncernen har fortsat konstant fokus på udvikling og optimering af den samlede ejendomsportefølje ved aktivt at arbejde med fastholdelse af lav tomgang, rentable udlejninger og forlængelse af eksisterende lejekontrakter. Sammen med effektivisering af driften skaber dette en positiv udvikling og optimering af ejendomsporteføljen, som forbedrer den direkte driftsindtjening. Udover udvikling af egne ejendomme leverer koncernen også ressourcer til udvikling af ejendomme uden for M+ Ejendomme koncernen.

For fortsat at kunne udvikle koncernen og fortsætte koncernens udviklingsaktiviteter er koncernens ejendomsadministration, drifts- og vedligeholdelsesafdeling samt bygge- og udviklingsafdeling styrket med nye medarbejdere i starten af 2024, ligesom ny ejendomsdirektør er tiltrådt pr. 1. marts 2024.

Ledelsesberetning

Som nævnt ovenfor er det således koncernens forventning at resultat af den ordinære drift før dagsværdireguleringer for 2024 vil være lidt højere end i 2023 drevet af fortsat optimering af porteføljen, men hvor der samtidig investeres i yderligere medarbejdere med stigende omkostninger til følge. Resultat før skat (excl. dagsværdiregulering af investeringsejendomme) forventes en smule lavere i 2024, da finansieringsomkostningerne fortsat forventes at stige lidt, idet vi først forventer fald i renteniveauet i slutningen af 2024.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		t.kr.	TDKK	t.kr.	TDKK
Bruttofortjeneste		168.986	129.529	61.893	58.965
Personaleomkostninger	1	-11.868	-16.290	-11.868	-15.830
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		157.118	113.239	50.025	43.135
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.222	-742	-300	-250
Andre driftsomkostninger		-27.522	-4.783	-1.767	-7.696
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		128.374	107.714	47.958	35.189
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-199.391	56.610	-89.800	22.089
Resultat før finansielle poster		-71.017	164.324	-41.842	57.278
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	-58.141	67.553
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-434	4.715	-434	4.715
Finansielle indtægter	2	4.075	1.092	13.750	7.330
Finansielle omkostninger	3	-71.485	-40.322	-34.032	-26.635
Resultat før skat		-138.861	129.809	-120.699	110.241
Skat af årets resultat	4	31.856	-28.749	13.694	-9.181
Årets resultat		-107.005	101.060	-107.005	101.060
Resultatdisponering	5				

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023 TDKK	2022 TDKK	2023 TDKK	2022 TDKK
Aktiver					
Investeringsjendomme	6	3.255.137	3.404.310	1.129.291	1.214.192
Grunde og bygninger	7	0	0	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	8.330	9.276	6.662	7.111
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	5.722	90.028	0	0
Materielle anlægsaktiver		3.269.189	3.503.614	1.135.953	1.221.303
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0	767.075	821.708
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	0	388	0	388
Finansielle anlægsaktiver		0	388	767.075	822.096
Anlægsaktiver i alt		3.269.189	3.504.002	1.903.028	2.043.399
Varer under fremstilling		0	22.164	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		0	4.373	0	0
Varebeholdninger		0	26.537	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.090	3.353	3.031	1.261
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.229	289	86.946	391.260
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		16.284	15.622	16.284	15.622
Andre tilgodehavender		10.855	35.990	1.755	14.567
Selskabsskat		10.582	3.013	127	339
Periodeafgrænsningsposter	10	141	253	141	0
Tilgodehavender		44.181	58.520	108.284	423.049
Likvide beholdninger		8.172	620	0	0
Omsætningsaktiver i alt		52.353	85.677	108.284	423.049
Aktiver i alt		3.321.542	3.589.679	2.011.312	2.466.448

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023 TDKK	2022 TDKK	2023 TDKK	2022 TDKK
Passiver					
Virksomhedskapital		10.000	10.000	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	304.547	369.569
Reserve for sikringsinstrumenter		40.548	46.687	8.336	7.982
Overført resultat		1.158.368	1.265.373	886.033	934.509
Egenkapital	11	1.208.916	1.322.060	1.208.916	1.322.060
Hensættelse til udskudt skat	12	263.008	289.718	95.039	108.845
Hensatte forpligtelser i alt		263.008	289.718	95.039	108.845
Gæld til realkreditinstitutter		1.510.681	1.308.453	443.731	472.768
Anden gæld		451	905	451	905
Langfristede gældsforpligtelser	13	1.511.132	1.309.358	444.182	473.673
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	52.226	51.207	29.948	30.559
Kreditinstitutter		182.492	384.715	173.883	375.432
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.140	0	565	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.566	55.431	3.027	4.339
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.576	124.785	31.382	126.156
Anden gæld		61.486	50.158	24.370	24.504
Periodeafgrænsningsposter		0	2.247	0	880
Kortfristede gældsforpligtelser		338.486	668.543	263.175	561.870
Gældsforpligtelser i alt		1.849.618	1.977.901	707.357	1.035.543
Passiver i alt		3.321.542	3.589.679	2.011.312	2.466.448
Leje- og leasingforpligtelser	14				
Eventualforpligtelser	15				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
Finansielle instrumenter	17				
Nærtstående parter og ejerforhold	18				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikringsinstru- menter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	10.000	46.687	1.265.373	1.322.060
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-7.870	0	-7.870
Årets resultat	0	0	-107.005	-107.005
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.731	0	1.731
Egenkapital 31. december 2023	10.000	40.548	1.158.368	1.208.916

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for sikringsinstru- menter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	10.000	369.569	7.982	934.509	1.322.060
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-8.324	454	0	-7.870
Årets resultat	0	-58.529	0	-48.476	-107.005
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.831	-100	0	1.731
Egenkapital 31. december 2023	10.000	304.547	8.336	886.033	1.208.916

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023 t.kr.	2022 TDKK
Årets resultat		-107.005	101.060
Reguleringer	19	232.214	7.416
Ændring i driftskapital	20	14.572	22.358
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		139.781	130.834
Renteindbetalinger og lignende		4.075	1.089
Renteudbetalinger og lignende		-71.098	-40.296
Pengestrømme fra ordinær drift		72.758	91.627
Betalt selskabsskat		-586	-25.424
Pengestrømme fra driftsaktivitet		72.172	66.203
Køb af materielle anlægsaktiver		-69.891	-435.445
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-818
Salg af materielle anlægsaktiver		220	432
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	28.530
Køb af virksomhed		0	-54.060
Salg af virksomhed		4.953	0
Udlån		-1.702	5.542
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-66.420	-455.819
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-62.517	-49.234
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-141.723	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-51.587	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		318.127	90.848
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	263.914
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		0	48.996
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		62.300	354.524
Ændring i likvider		68.052	-35.092
Likvide beholdninger		620	22.268
Kassekredit		-86.125	-72.681
Likvider 1. januar 2023		-85.505	-50.413
Likvider 31. december 2023		-17.453	-85.505
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		8.172	620
Kassekredit		-25.625	-86.125
Likvider 31. december 2023		-17.453	-85.505

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023 t.kr.	2022 TDKK	2023 t.kr.	2022 TDKK
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	11.071	15.066	11.071	14.640
Pensioner	679	1.076	679	1.053
Andre omkostninger til social sikring	118	148	118	137
	11.868	16.290	11.868	15.830
Heraf udgør vederlag til direktion	2.225	2.999	2.225	2.999
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	15	18	15	17
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	12.507	6.240
Renteindtægter fra associerede virksomheder	763	805	763	805
Andre finansielle indtægter	3.312	284	480	282
Kursreguleringer	0	3	0	3
	4.075	1.092	13.750	7.330
3 Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	7.083	0	7.083
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.202	5.948	6.461	5.994
Andre finansielle omkostninger	65.283	27.291	27.571	13.558
	71.485	40.322	34.032	26.635

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023 t.kr.	2022 TDKK	2023 t.kr.	2022 TDKK
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-7.987	10.625	377	151
Årets udskudte skat	-25.815	27.793	-13.942	10.014
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-186	-7	-165	-7
Regulering af udskudt skat tidligere år	401	0	136	0
	-33.587	38.411	-13.594	10.158
 der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	-31.856	28.749	-13.694	9.181
Skat af egenkapitalbevægelser	-1.731	9.662	100	977
	-33.587	38.411	-13.594	10.158
 5 Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-58.529	56.406
Overført resultat	-107.005	101.060	-48.476	44.654
	-107.005	101.060	-107.005	101.060
 6 Aktiver der måles til dagsværdi				
			Koncern	Moderselskab
			Investeringsejendomme	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023			3.021.483	1.073.666
Tilgang i årets løb			50.217	4.899
Kostpris 31. december 2023			3.071.700	1.078.565
Værdireguleringer 1. januar 2023			382.828	140.526
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen			-199.391	-89.800
Værdireguleringer 31. december 2023			183.437	50.726
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023			3.255.137	1.129.291

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernen og moderselskabet

Der foretages måling af de enkelte investeringsejendomme med udgangspunkt i normaliserede budgetter for ejendommene for det kommende år. Med udgangspunkt i budgetterne anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel til opgørelse af dagsværdien for de enkelte investeringsejendomme.

Afkastprocenterne fastsættes på baggrund af markedsforholdene for de enkelte ejendomstyper.

Af den samlede værdi af investeringsejendomme er 0,64 % (Moder: 0,40 %) målt til kostpris, da det ikke har været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi.

	Måling af investeringsejendomme			
	Afkastbaseret			
	Salgsværdi	metode	Kostpris	Ialt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Koncern	0	3.234.130	21.007	3.255.137
Moderselskab	0	1.124.798	4.493	1.129.291

Koncern

Forudsætninger ved indregning af koncernens ejendomme til dagsværdi:

Kategori	Afkastkrav	Gennem- snitlig afkastkrav	Budgetteret driftsudgifter	Regnskabs-	Tomgangs- procent	WAULT
				mæssig værdi 31. december 2023		
Industri/Logistik	5,50-7,00%	5,66%	5.192	1.019.938	0,00%	9,16
Retail	4,00-7,75%	5,51%	5.350	1.066.195	5,36%	3,34
Kontor	5,75-7,13%	6,38%	2.902	705.293	5,28%	5,01
Bolig	4,75-5,75%	5,11%	1.033	207.412	0,00%	0,28
Parkering	5,80-8,00%	6,46%	2.147	131.658	4,01%	0,63
Øvrige	6,75-8,00%	7,49%	328	51.114	0,60%	1,14
Byggeretter	0,00%	0,00%	0	52.520	0,00%	0,00
I alt	4,00-8,00%	5,70%	16.952	3.234.130	3,49%	5,21

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Moderselskab

Forudsætninger ved indregning af moderselskabets ejendomme til dagsværdi:

Kategori	Afkastkrav	Gennem- snitlig afkastkrav	Budgetteret driftsudgifter	Regnskabs- mæssig værdi		
				31. december 2023	Tomgangs- procent	WAULT
Industri/Logistik	7,00%	7,00%	941	64.347	0,00%	0,51
Retail	4,00-7,75%	5,21%	3.411	712.206	5,79%	4,13
Kontor	6,25-7,13%	6,56%	1.417	308.885	7,98%	3,67
Bolig	5,75%	5,75%	48	4.885	0,00%	0,32
Parkering	7,00-8,00%	7,31%	953	34.475	7,20%	0,01
I alt	4,00-8,00%	5,75%	6.770	1.124.798	6,04%	3,49

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncern

Fastsættelsen af afkastkravene er forbundet med en vis usikkerhed.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% TDKK	Basis TDKK	0,25 % TDKK
Afkastprocent	5,45	5,70	5,95
Dagsværdi	3.383.837	3.234.130	3.097.594
Ændring i dagsværdi	149.707	0	-136.536

Moderselskab

Fastsættelsen af afkastkravene er forbundet med en vis usikkerhed.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % TDKK	Basis TDKK	0,25 % TDKK
Tomgang	5,50	5,75	6,00
Dagsværdi	1.180.296	1.124.799	1.074.538
Ændring i dagsværdi	55.497	0	-50.261

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægs- aktiver under udfø- relse
Kostpris 1. januar 2023	0	11.274	90.028
Afgang ved virksomhedssalg	-103.817	0	0
Tilgang i årets løb	0	163	19.511
Afgang i årets løb	0	-382	0
Overførsler i årets løb	103.817	0	-103.817
Kostpris 31. december 2023	0	11.055	5.722
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	1.998	0
Årets afskrivninger	425	797	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-70	0
Afgang ved virksomhedssalg	-425	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	2.725	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	8.330	5.722

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	7.799
Tilgang i årets løb	163
Afgang i årets løb	-382
Kostpris 31. december 2023	7.580
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	688
Årets afskrivninger	300
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-70
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	918
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	6.662

Noter

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	451.708	381.580
Tilgang i årets løb	15.000	70.128
Afgang i årets løb	-5.000	0
Kostpris 31. december 2023	<u>461.708</u>	<u>451.708</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	370.000	271.656
Årets afgang	-349	0
Årets resultat	-60.530	69.388
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-6.493	30.791
Forskydning i intern avance	2.739	-1.835
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>305.367</u>	<u>370.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>767.075</u>	<u>821.708</u>

Moderselskab

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Havnetrekanten A/S	Horsens	100%
Løsningvej 30 ApS	Horsens	100%
Exxit 59 A/S	Horsens	100%
Redebyg ApS	Horsens	100%
Parkeringshuset Levysgade ApS	Horsens	100%
SC, Aarhus A/S	Horsens	100%

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023 TDKK	2022 TDKK	2023 TDKK	2022 TDKK
9 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2023	818	11.625	818	11.625
Tilgang i årets løb	0	818	0	818
Afgang i årets løb	0	-11.625	0	-11.625
Kostpris 31. december 2023	<u>818</u>	<u>818</u>	<u>818</u>	<u>818</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	-430	10.716	-430	10.716
Årets afgang	0	-15.861	0	-15.861
Årets resultat	-489	4.715	-489	4.715
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>101</u>	<u>0</u>	<u>101</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>-818</u>	<u>-430</u>	<u>-818</u>	<u>-430</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>0</u>	<u>388</u>	<u>0</u>	<u>388</u>

Koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Anpartsselskabet Bassin 7, Restaurant og Teater	Horsens	50%

Moderselskab

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Anpartsselskabet Bassin 7, Restaurant og Teater	Horsens	50%

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende kontingenter, abonnementer og parkeringspladser.

11 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 10.000 anparter à nominelt TDKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
12 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	289.718	246.165	108.845	98.831
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-25.414	27.793	-13.806	10.014
Tilgang ved køb af virksomhed	0	15.760	0	0
Afgang ved salg af virksomhed	-1.297	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	263.007	289.718	95.039	108.845

13 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	1. januar 2023	31. december 2023		
Gæld til realkreditinstitutter	1.359.660	1.562.908	52.226	1.263.456
Anden gæld	905	451	0	0
	1.360.565	1.563.359	52.226	1.263.456

Moderselskab	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	1. januar 2023	31. december 2023		
Gæld til realkreditinstitutter	503.327	473.679	29.948	328.152
Anden gæld	905	451	0	0
	504.232	474.130	29.948	328.152

Noter

14 Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen og moderselskabet har indgået operationelle leasingaftaler med restløbetid på 39 måneder samt uopsigelig lejeaftale frem til juni 2037. Den samlede fremtidige leje- og leasingforpligtelse til udløb udgør 566 TDKK.

15 Eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for koncernforbundne selskabers gæld til banker samt realkreditinstitutter. Restgælden udgør 942.650 TDKK pr. 31. december 2023.

Moderselskabet har kautioneret for koncernforbundne associerede selskabers gæld til banker samt realkreditinstitutter. Den samlede begrænsede kautionsforpligtelse udgør 35.815 TDKK pr. 31. december 2023.

Moderselskabet har afgivet kautionsforpligtelse for Exxit 59 A/S' engagement med realkreditinstitut og kreditinstitutter. Kautionen er begrænset til 106.409 TDKK pr. 31. december 2023.

Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for kreditinstitutter vedrørende tilgodehavende hos Løsningvej 30 ApS. Tilgodehavendet udgør 10.785 TDKK pr. 31. december 2023.

Koncernen og moderselskabet har stillet anfordringsgaranti for tilknyttede virksomheders opfyldelse af investeringsaftaler i forbindelse med selskabernes deltagelse i ejendomsinvesteringer i Plushusene.

Koncernen og moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds opfyldelse af lejekontrakt i uopsigelsesperioden frem til april 2025. Den samlede forpligtelse udgør 1.364 TDKK.

Koncernen og moderselskabet er sambeskattet med M+ Invest A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen og moderselskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.569.086 TDKK (Moder: 473.679 TDKK.), givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.255.136 TDKK (Moder: 1.129.290 TDKK).

Der er i koncernen og moderselskabet pantsat skadesløsbreve på i alt 46.300 TDKK til sikkerhed for bankgæld, som udgør 17.016 TDKK pr. 31. december 2023. Skadesløsbrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 248.721 TDKK.

Koncernen og moderselskabet har endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 100.364 TDKK (Moder: 38.392 TDKK) til sikkerhed for bankgæld, som udgør 180.849 TDKK. (Moder: 173.871 TDKK) pr. 31. december 2023. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.756.466 TDKK (Moder: 133.025 TDKK).

Ud af koncernens likvide midler indestår 7.125 TDKK på deponeringskonti hos pengeinstitut.

Noter

17 Finansielle instrumenter

Moderselskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2023 var der igangværende renteswaps på 30.475 TDKK, som har udløb indenfor 1-2 år og med en sikret rente på 3,88 % - 4,61 %. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2023 et negativ beløb på 451 TDKK, som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør 454 TDKK., som er indregnet i egenkapitalen.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 35 % af moderselskabets rentebærende gæld sikret med en fast rente. Den sidste renteswap udløber i december 2026.

Koncernen benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2023 var der igangværende renteswaps på 279.136 TDKK, som har udløb indenfor 1-12 år med en sikret rente på 0,98% - 4,61%. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2023 et positiv beløb på 3.153 TDKK, som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør -7.870 TDKK, som er indregnet i egenkapitalen.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 34 % af koncernens gæld sikret med en fast rente. Den sidste renteswap udløber i juni 2035.

18 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

M+ Invest A/S, 8700 Horsens, hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Bettina Antitsch Mortensen, 8000 Aarhus, bestyrelsesmedlem
Per Christian Hansen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem
Claus Porsgaard, 7130 Juelsminde, bestyrelsesmedlem & bestyrelse

Transaktioner

Der er ikke angivet transaktioner med nærtstående parter jf. ÅRL § 98 C, stk. 7, idet alle transaktioner er indgået på markedsmæssige vilkår.

Noter

	Koncern	
	2023 t.kr.	2022 TDKK
19 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-4.075	-1.092
Finansielle omkostninger	71.485	40.322
Af- og nedskrivninger inkl. gevinst/tab	-3.220	762
Værdiregulering af investeringsaktiver	199.391	-56.610
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	489	-4.715
Skat af årets resultat	-31.856	28.749
	232.214	7.416
20 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	26.537	-1.764
Ændring i tilgodehavender	14.703	789
Ændring i leverandører mv.	-26.668	23.333
	14.572	22.358

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M+ Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for medlemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ens for såvel moderselskabsregnskabet som koncernregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i tDKK

Indregning og måling af virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede virksomheder indregnes i regnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i regnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede virksomheder. Ophørte aktiviteter præsenteres særskilt, jf. nedenfor.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Ved køb af nye virksomheder, hvor selskabet opnår bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerede aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af eventuelle tidligere erhvervede kapitalandele, og på den anden side dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives lineært i resultatopgørelse efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Ved overtagelsen henføres goodwill til den pengestrømsfrembringende enhed, der efterfølgende danner grundlag for nedskrivningstest. Goodwill og dagsværdireguleringer i forbindelse med overtagelse af en udenlandsk enhed med en anden funktionel valuta end koncernens præsentationsvaluta behandles som aktiver og forpligtelser, tilhørende den udenlandske enhed, og omregnes ved første indregning til den udenlandske enheds funktionelle valuta med transaktionsdagens valutakurs.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver, påtagne forpligtelser og udstedte egenkapitalinstrumenter. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende regulering af betingede købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Omkostninger, afholdt i forbindelse med virksomhedskøb, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser, eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på baggrund af foreløbigt opgjorte. Hvis det efterfølgende viser sig, at identifikation eller måling af købsvederlaget, overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser ikke var korrekt ved første indregning, reguleres opgørelsen med tilbagevirkende kraft, herunder goodwill, indtil 12 måneder efter overtagelsen, og sammenligningstal tilpasses. Herefter indregnes eventuelle korrektioner som fejl.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden M+ Ejendomme A/S og dattervirksomheder, hvori M+ Ejendomme A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra det tidspunkt, hvor der opnås kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består primært af indtægter vedrørende salg af byggerier samt huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder for-tjeneste ved salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, for-brugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og trans-aktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteord-ningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år
---	--------

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

I budgettet fratrækkes driftsomkostninger, herunder forsikringer og ejendomsskatter, i det omfang driftsomkostninger ikke afholdes af lejerne.

På erhvervsjendomme afholdes vedligeholdelsesomkostninger ofte af lejerne. Der hensættes derfor et beløb i budgettet, som vurderes at påvirke selskabets direkte indtjening på den enkelte ejendom.

Endvidere hensættes beløb til administration med tillæg af forrentning af depositum af den enkelte ejendom.

Disse poster udgør samlet normalindtjeningen for ejendommen, der kan kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent for den enkelte ejendom for at fastlægge dagsværdien.

Den anvendte afkastprocent fastlægges på baggrund af karakteristika for den enkelte investeringsejendom, herunder ejendomstype, beliggenhed, kontraktvilkår. Til brug for fastlæggelsen af afkastprocenten anvendes analyser fra ejendomsmæglere samt ledelsens erfaring og observationer i øvrigt fra ejendomsmarkedet.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Hvis igangværende byggerier er så fremskredet, at dagsværdi kan måles pålideligt, indregnes ejendommen til dagsværdi fratrukket estimerede omkostninger til færdiggørelse.

Koncernens ejendomsportefølje består af strøjejendomme, boligejendomme, kontorejendomme, logistikejendomme, butikscener samt parkeringshuse. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er foretaget under forudsætning af lav tomgang samt et stabilt lejeniveau og vedligeholdelsesomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

I koncernregnskabet måles associerede virksomheder efter indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for M+ Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskab og opgørelse af goodwill.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til den lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Dagsværdireserve

I dagsværdireserven i koncernregnskabet indregnes årets valutakursændring ved omregning af udenlandske dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder til balancedagens kurs samt årets ændring i værdiregulering af sikringsinstrumenter.

I dagsværdireserven i modervirksomheden indregnes årets ændring i værdiregulering af sikringsinstrumenter. Valutakursændringer ved omregning af udenlandske dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder indregnes i nettoreserve efter indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatte-mæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekreditter.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

