

Årsrapport 2021

M+ Ejendomme A/S

CVR-nr. 10 05 46 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 29. juni 2022

Dirigent: Martin Roth



Havnen 3
8700 Horsens
+45 75 60 10 30
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	30

Illustrationen på forsiden er fra vores projekt i Klitmøller, som består af 45 attraktive udlejningsboliger. Her vil vi gerne skabe de bedste betingelser for bosætning og livet i en af de yderste kanter af kongeriget.



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. juni 2022

Direktion

Henrik Hansen

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 29. juni 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen

Statsautoriseret revisor

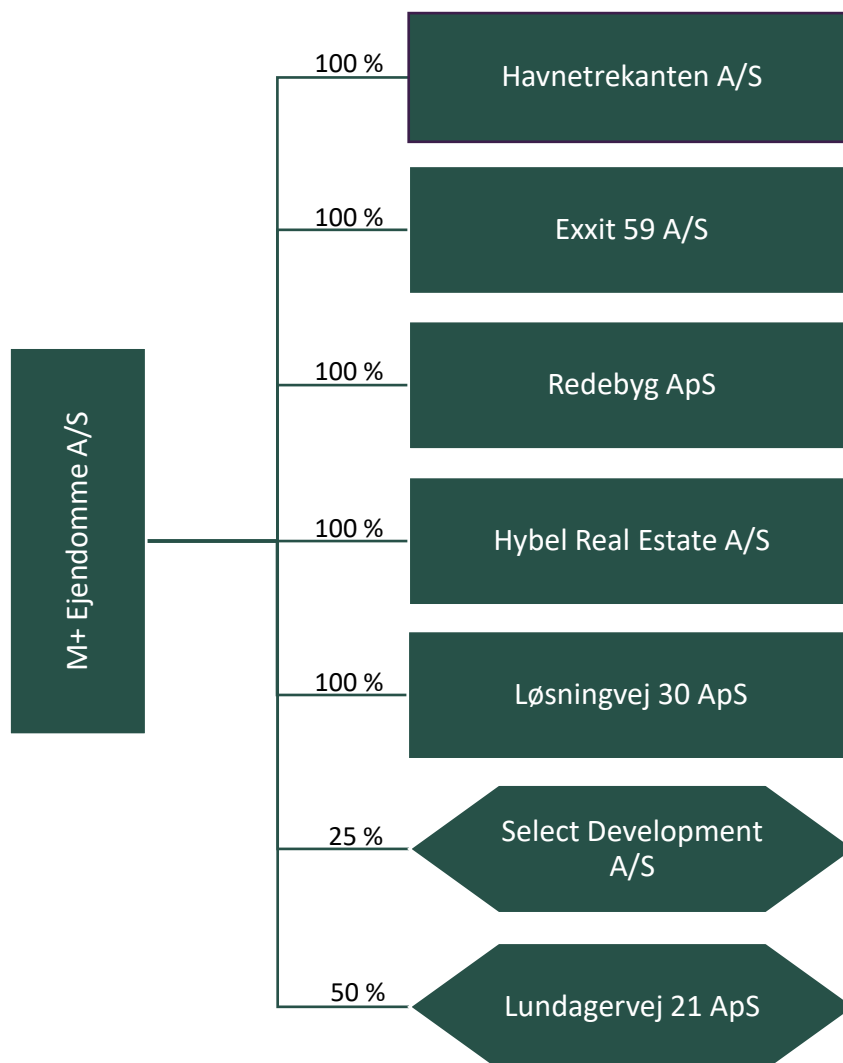
MNE-nr. mne44140



Selskabsoplysninger

Selskabet	M+ Ejendomme A/S Havnen 3 8700 Horsens Telefon: 75 60 10 30 E-mail: info@mplus.dk Hjemmeside: www.mplus.dk CVR-nr.: 10 05 46 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Bettina Antitsch Mortensen, formand Per Christian Hansen, næstformand Claus Porsgaard
Direktion	Henrik Hansen
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 4-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal				
Bruttofortjeneste	118.231	112.567	112.534	64.082
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	113.371	107.448	106.409	60.520
Resultat før finansielle poster	214.473	293.400	103.670	52.078
Resultat af finansielle poster	-9.455	87.251	-5.450	-18.615
Årets resultat	162.854	323.853	74.442	26.246
Balance				
Balancesum	2.938.318	2.967.506	2.522.057	2.458.425
Egenkapital	1.186.743	1.112.698	786.466	716.799
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	102.812	80.716	158.767	41.521
- investeringsaktivitet	61.618	-134.066	-116.286	-305.361
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-220.929	-149.538	-161.017	-20.616
- finansieringsaktivitet	-215.074	208.980	11.676	162.476
Årets forskydning i likvider	-50.644	155.630	54.157	-101.364
Antal medarbejdere	7	7	8	8
Nøgletal				
Afkastningsgrad	7,3%	10,7%	4,2%	4,2%
Soliditetsgrad	40,4%	37,5%	31,2%	29,2%
Forrentning af egenkapital	14,2%	34,1%	9,9%	7,3%

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

Ledelsesberetning

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

Moderselskab i koncernen er M+ Ejendomme A/S, der besidder en række velbeliggende strøgejendomme i Horsens og Aarhus. Endvidere 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 udvikling af udlejningsejendomme til øvrige typer erhverv, herunder kontorejendomme til blandt andet liberalt erhverv. Endvidere har selskabet også haft fokus på udvikling af lejemål indenfor Food & Beverage-segmentet, og der er således skabt et stort udvalg af spisesteder på området.

Selskabet besidder store jordarealer, hvilket sikrer mulighed for øget fremtidig udvikling af området.

Havnetrekanten A/S

Koncernens ejendomsinvesteringer på havnen i Horsens foretages igennem Havnetrekanten A/S. Selskabet har varetaget udviklingen af arealerne i inderhavnen samt de nordlige havnearealer, hvor der er opført kontorejendomme, boliger, restauration og parkeringshus.

Selskabet har i 2020 opført projektet Pakhusene på de nordlige havnearealer. Projektet består af et kontorhus, der er udlejet til en række fagforeninger, der har samlet deres aktiviteter i et fælles fagforeningshus. Der er endvidere opført 53 moderne udlejningslejligheder, der alle har front mod havnebassinet samt et parkeringshus med integreret autoværksted og bilplejecenter. Som en del af projektet er der indarbejdet et større restaurationslejemål. Pakhusene er med til at skabe liv og udvikling af havnearealerne og dermed bidrage til den positive udvikling i byen og selskabet opfører for Horsens Kommune endvidere et havnebad til understøttelse af havnes udvikling.

Hybel Real Estate A/S

Selskabet udvikler og opfører et domicil til Hybel. Domicilet indeholder kontorer til de centrale funktioner samt den midtjyske salgs- og produktionsorganisation, hvorfor ejendommen også rummer et stort showroom.

Redebyg ApS

Selskabets udvikler og opfører 45 attraktive udlejningsboliger i Klitmøller, der vurderes som er en af de landsbyer i Danmark, som har et betydeligt vækspotentiale. Boligerne er indflytningsklare i 2022.

Select Development A/S

Den associerede virksomhed Select Development A/S ejer ejendommen hvor ToRVEhallerne, driver hotel og conferencecenter i centrum af Vejle.

Ledelsesberetning

Lundagervej 21 ApS

Den associerede virksomhed Lundagervej 21 ApS ejer udlejningsejendommen Lundagervej 21 i Hedensted, der består af kontorer og lagerlokaler.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret 2021 realiseret en bruttfortjeneste på 118 mio.kr. Dette er på niveau med bruttfortjenesten i regnskabsåret 2020. Moderselskabet oplever et fald i bruttfortjenesten fra 54 mio.kr. i regnskabsåret 2020 til 46 mio.kr. i 2021, hvilket i væsentlighed kan tilskrives tomgang i et par større lejemål samt et fald i projektudviklingsbidrag i forhold til tidligere år.

Resultat før dagsværdireguleringer i koncernen udgør 112 mio.kr. i regnskabsåret 2021, hvilket er en forbedring på 6 mio.kr. i forhold til regnskabsåret 2020, hvor resultat før dagsværdireguleringer udgjorde 106 mio.kr.

Der er i regnskabsåret 2021 foretaget positive nettoværdireguleringer af koncernens investeringsejendomme på 103 mio.kr., hvoraf -7 mio.kr. kan henføres til moderselskabet. Opskrivningen kan henføres til optimeret drift samt en positiv udvikling på markedets afkastkrav til koncernens investeringsejendomme. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens investeringsejendomme er opgjort til 5,08 %.

De finansielle poster kan opgøres til -10 mio.kr. netto i regnskabsåret 2021 mod 87 mio.kr. i 2020. De finansielle indtægter i 2020 var væsentlig påvirket af 98 mio.kr. henført til kursregulering på Flügger-aktien. Koncernens finansielle omkostninger kan i regnskabsåret 2021 primært henføres til eksterne rentekomkostninger, der samlet udgør 20 mio.kr. i regnskabsåret 2021 mod 18 mio.kr. i 2020.

Moderselskabets beholdning af Flügger-aktier er i regnskabsåret 2021 overdraget til moderselskabets moderselskab M+ Invest A/S.

Koncernen har i regnskabsåret 2021 realiseret et resultat på 163 mio.kr. mod 324 mio.kr. i regnskabsåret 2020. Moderselskabets resultat efter skat udgør 155 mio.kr. for regnskabsåret 2021 mod 303 mio.kr. i regnskabsåret 2020.

Årets resultat er i væsentlig grad præget af den positive udvikling i dagsværdien på investeringsejendomme. Koncernens primære drift er også forbedret, hvilket er et resultat af koncernens løbende arbejde med at optimere driften. Samlet set er resultatet i overensstemmelse med ledelsens forventninger, som derfor betragter resultatet som tilfredsstillende. Resultatet overskygges dog af vores stifter Michael Antitsch Mortensens alt for tidligere bortgang, Ruslands invasion af Ukraine samt udviklingen i verdensøkonomien. Ledelsen følger med stor alvor udviklingen i Ruslands angreb på Ukraine, der har store menneskelige og økonomiske konsekvenser.

Årets resultat giver en forrentning af egenkapitalen på 14,2% mod 34,1% i regnskabsåret 2020.

Koncernens investeringsejendomme har en samlet dagsværdi på 2.794 mio.kr. mod 2.545 mio.kr. i 2020.

Koncernen benytter finansielle instrumenter til gældspleje og har en større beholdning renteswaps, hvor markedsværdien har udviklet sig positivt, hvilket har forøget egenkapitalen med 10,8 mio.kr.

Ledelsesberetning

Egenkapitalen udgør samlet 1.187 mio.kr. pr. 31. december 2021, hvilket er en forøgelse på 165 mio.kr. i forhold til det foregående år, hvor den udgjorde 1.022 mio.kr. Koncernens soliditetsgrad kan opgøres til 40,4 % mod 37,5 % i 2020.

Koncernen har i regnskabsåret 2021 genereret negative pengestrømme på -51 mio.kr. Driftsaktiviteten har genereret 103 mio.kr. i positive pengestrømme i regnskabsåret. I regnskabsåret er der positive pengestrømme på 62 mio.kr., som i væsentligt omfang kan henføres til investeringsaktivitet i forbindelse med koncernens køb og salg af finansielle anlægsaktiver samt opførelse af ejendomme. Der er en likviditetspåvirkning på -215 mio.kr. fra finansieringsaktiviteten som kan henføres til køb af minoritetsandele samt nedbringelse af gæld til tilknyttede virksomheder.

Koncernens forventede udvikling

Ved indgangen til regnskabsåret 2022 så ledelsen positivt på udviklingen i koncernens selskaber. Dette på trods af, at fortsat oplevede var udfordringer med forsyningskæder som følge af eftervirkningerne af COVID-19-restriktioner såvel nationalt som globalt samt forøgede priser på materialer, energi og fragtrater.

Med Ruslands forfærdelige angreb på Ukraine og det ukrainske folk er disse forventninger ændret. Udover at dette har store menneskelige omkostninger, så opleves nu en væsentlig forværring af udfordringerne med forsyningskæderne. Samtidig har knaphed på råvarer og energi medført væsentlige prisstigninger. En rationering af energi kan påvirke knapheden på materialer yderligere med yderligere prisstigninger til følge. Prisudviklingen har også sat præg på det generelle renteniveau. Endvidere ligger der stadig en latent risiko for en negativ udvikling i den globale COVID-19-pandemi.

Koncernen har konstant fokus på udvikling og optimering af den samlede ejendomsportefølje. Der arbejdes aktivt med effektivisering af driften, hvilket sammen med udvikling og optimering af ejendomsporteføljen vil forbedre den direkte driftsindtjening. Der er dog en risiko for at en generel økonomisk afmatning kan få en negativ indflydelse på koncernens lejere. Dette kan reducere koncernens lejeindtægter. Ledelsen er derfor meget opmærksomme på udviklingen.

Overordnet er det dog ledelsens forventning, at koncernens resultat af den ordinær drift før dagsværdireguleringer for regnskabsåret 2022 vil være på niveau med 2021.

Det er stadig stor efterspørgsel på velbeliggende investeringsejendomme. Markedet er præget af relativ meget likviditet, der søger inflationssikret afkast med forholdsvis høj grad af sikkerhed. Hvis denne interesse opretholdes igennem regnskabsåret, kan værdien af koncernens investeringsejendomme også opretholdes. Værdien kan dog blive påvirket af udviklingen i øvrige økonomiske forhold, herunder renteniveau. Dette kan medføre en negativ dagsværdiregulering i regnskabsåret 2022.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige risici

De driftsmæssige risici i forhold til koncernens investeringsejendomme består i tomgang og driftsomkostninger. Koncernen har en strategi om primært at eje og udleje attraktivt beliggende ejendomme, som løbende moderniseres i forsøg på at forbedre forholdene for lejerne. Det er således selskabets intention at bevare langsigtede relationer til lejerne og minimere tomgang i ejendommene. Samtidig kan en ændring i de samfundsøkonomiske forhold medføre en korrektion af de generelle lejeniveauer.

Finansielle risici

Koncernen har løbende fokus på udviklingen i renteniveauet, da dette har en indvirkning på koncernens finansiering af investeringsejendomme. En stigende rente vil derfor medføre øgede kapitalomkostninger og dermed reducere indtjeningen.

Ledelsesberetning

Koncernen har dog benyttet finansielle instrumenter til gældspleje af gæld tilknyttet investeringsejendommene, og har derfor en større beholdning renteswaps. Koncernen sikrede en fast rente i en længere periode, hvilket var formålet med renteswapaftalerne. En ændring i renteniveauet vil have en påvirkning på koncernens egenkapital.

Koncernens finansiering styres på koncernniveau. Ledelsen har løbende fokus på koncernens kreditrammer, der vurderes som tilstrækkelige. Koncernen benytter sig af enkelte store banker og realkreditinstitutter, hvor der er langvarige relationer. Det er ledelsens vurdering, at dette sikrer stabilitet. Det er samtidig ledelsens vurdering, at koncernen som følge af de positive pengestrømme samt kapitalberedskab er godt rustet til en ændring i renteniveauet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Bruttofortjeneste		118.231	112.567	46.351	53.638
Personaleomkostninger	1	-4.860	-5.119	-4.068	-4.254
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		113.371	107.448	42.283	49.384
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-481	-378	-141	-142
Andre driftsomkostninger		-1.006	-1.041	-1.006	-1.041
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		111.884	106.029	41.136	48.201
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		102.589	187.371	-6.689	72.174
Resultat før finansielle poster		214.473	293.400	34.447	120.375
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	125.479	107.021
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.219	4.219	5.219	4.219
Finansielle indtægter	2	17.312	104.313	16.004	103.682
Finansielle omkostninger	3	-31.986	-21.281	-21.813	-11.877
Resultat før skat		205.018	380.651	159.336	323.420
Skat af årets resultat	4	-42.164	-56.798	-4.433	-20.662
Årets resultat		162.854	323.853	154.903	302.758
Resultatdisponering	5				

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Aktiver					
Investeringsjendomme	6	2.794.168	2.545.130	1.145.657	1.163.226
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	7.295	5.177	6.106	3.619
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	18.066	13.122	0	0
Materielle anlægsaktiver		2.819.529	2.563.429	1.151.763	1.166.845
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0	653.236	435.866
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	22.341	17.122	22.341	17.122
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	60	190.914	60	190.914
Andre tilgodehavender	10	0	23.000	0	0
Finansielle anlægsaktiver		22.401	231.036	675.637	643.902
Anlægsaktiver i alt		2.841.930	2.794.465	1.827.400	1.810.747
Varer under fremstilling		20.401	18.560	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		4.373	34.679	0	0
Varebeholdninger		24.774	53.239	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11	11.706	10.440	2.805	4.131
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	95	150.178	116.454
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		21.453	22.453	21.453	22.453
Andre tilgodehavender		15.475	23.994	9.037	22.300
Periodeafgrænsningsposter	12	712	1.207	0	0
Tilgodehavender		49.346	58.189	183.473	165.338
Likvide beholdninger		22.268	61.613	0	4
Omsætningsaktiver i alt		96.388	173.041	183.473	165.342
Aktiver i alt		2.938.318	2.967.506	2.010.873	1.976.089

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		10.000	10.000	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	282.373	152.953
Reserve for sikringsinstrumenter		12.431	2.324	4.517	2.162
Overført resultat		1.164.312	1.009.410	889.855	856.619
Minoritetsinteresser		0	90.964	0	0
Egenkapital	13	1.186.743	1.112.698	1.186.745	1.021.734
Hensættelse til udskudt skat	14	246.165	212.725	98.832	98.174
Hensatte forpligtelser i alt		246.165	212.725	98.832	98.174
Gæld til realkreditinstitutter		1.168.714	1.018.772	489.692	486.162
Andre kreditinstitutter		0	45.090	0	0
Anden gæld		45.027	59.016	5.347	8.367
Langfristede gældsforpligtelser	15	1.213.741	1.122.878	495.039	494.529
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	46.549	53.891	33.708	39.690
Kreditinstitutter		107.358	182.663	105.713	61.382
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43	275	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.154	14.217	7.821	2.712
Gæld til tilknyttede virksomheder		59.892	190.249	59.173	190.248
Selskabsskat		11.168	6.444	4.440	3.439
Anden gæld		24.275	70.184	19.002	63.084
Periodeafgrænsningsposter	16	1.230	1.282	400	1.097
Kortfristede gældsforpligtelser		291.669	519.205	230.257	361.652
Gældsforpligtelser i alt		1.505.410	1.642.083	725.296	856.181
Passiver i alt		2.938.318	2.967.506	2.010.873	1.976.089

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikringsinstru- menter	Overført resultat	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	10.000	2.325	1.009.410	90.964	1.112.699
Køb af minoritetsandele	0	0	0	-100.107	-100.107
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	12.957	0	0	12.957
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	1.191	1.191
Årets resultat	0	0	154.902	7.952	162.854
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-2.851	0	0	-2.851
Egenkapital 31. december 2021	10.000	12.431	1.164.312	0	1.186.743

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Reserve for sikringsinstru- menter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	10.000	152.953	2.162	856.620	1.021.735
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	7.752	3.019	0	10.771
Årets resultat	0	121.668	0	33.235	154.903
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-664	0	-664
Egenkapital 31. december 2021	10.000	282.373	4.517	889.855	1.186.745

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.
Årets resultat		162.854	323.853
Reguleringer	21	-50.502	-217.653
Ændring i driftskapital	22	6.944	-388
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		119.296	105.812
Renteindbetalinger og lignende		17.291	6.019
Renteudbetalinger og lignende		-27.331	-20.277
Pengestrømme fra ordinær drift		109.256	91.554
Betalt selskabsskat		-6.444	-10.838
Pengestrømme fra driftsaktivitet		102.812	80.716
Køb af materielle anlægsaktiver		-220.929	-149.538
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-358.440	-6.625
Salg af materielle anlægsaktiver		30.969	17.984
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		544.660	0
Salg af virksomhed		64.263	0
Udlån		1.095	4.113
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		61.618	-134.066
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-276.408	-53.868
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-171.020	0
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-126.063	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		425.187	81.433
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		33.147	100.769
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		0	80.087
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		212	559
Minoritetsinteresser		-100.129	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-215.074	208.980
Ændring i likvider		-50.644	155.630
Likvide beholdninger		61.613	30.915
Kassekredit		-61.382	-186.314
Likvider 1. januar 2021		231	-155.399
Likvider 31. december 2021		-50.413	231
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		22.268	61.613
Kassekredit		-72.681	-61.382
Likvider 31. december 2021		-50.413	231

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	4.173	4.423	3.452	3.626
Pensioner	570	563	516	510
Andre omkostninger til social sikring	61	54	44	39
Andre personaleomkostninger	56	79	56	79
	4.860	5.119	4.068	4.254
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	7	7	5	5

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

	Koncern		Moderselskab	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	327	2	2.136	1.697
Renteindtægter fra associerede virksomheder	442	462	442	462
Andre finansielle indtægter	16.522	5.556	13.405	3.230
Kursreguleringer	21	98.293	21	98.293
	17.312	104.313	16.004	103.682
3 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.229	2.014	7.307	2.128
Andre finansielle omkostninger	20.103	18.267	9.852	8.749
Kursreguleringer	4.654	1.000	4.654	1.000
	31.986	21.281	21.813	11.877

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	11.317	6.430	4.440	3.439
Årets udskudte skat	33.697	51.024	658	17.833
	45.014	57.454	5.098	21.272
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat:	42.164	56.798	4.433	20.662
Skat af egenkapitalbevægelser	2.850	656	665	610
	45.014	57.454	5.098	21.272
5 Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	121.668	91.240
Overført resultat	154.902	302.758	33.235	211.518
	154.902	302.758	154.903	302.758
Minoritetsinteresser	7.952	21.095	0	0
	162.854	323.853	154.903	302.758

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investeringsejendomme	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2021	2.321.999	1.038.597
Tilgang i årets løb	154.626	53.158
Afgang i årets løb	-67.355	-64.535
Overførsler i årets løb	58.681	0
Kostpris 31. december 2021	<u>2.467.951</u>	<u>1.027.220</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	223.132	124.630
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	102.589	-6.689
Årets tilbageførte værdireguleringer	496	496
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>326.217</u>	<u>118.437</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>2.794.168</u>	<u>1.145.657</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernen

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.

Ved dagsværdimålingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt afkastkrav i intervallet 3,38 - 8,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,08 %.

Den gennemsnitlige restuopsigelighed på koncernens kontrakter (WAULT) kan opgøres til 6,34 år.

Moderselskab

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.

Ved dagsværdimålingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt afkastkrav i intervallet 3,38 - 8,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,17 %.

Den gennemsnitlige restuopsigelighed på selskabets kontrakter (WAULT) kan opgøres til 4,08 år.

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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 % t.kr.	Basis t.kr.	0,25 % t.kr.
Afkastprocent	4,83	5,08	5,33
Dagsværdi	2.960.852	2.794.168	2.644.462
Ændring i dagsværdi	166.684	0	-149.706

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 % t.kr.	Basis t.kr.	0,25 % t.kr.
Afkastprocent	4,92	5,17	5,42
Dagsværdi	1.210.681	1.145.657	1.087.830
Ændring i dagsværdi	65.024	0	-57.827

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægs- aktiver under udfø- relse
Kostpris 1. januar 2021	6.568	13.122
Tilgang i årets løb	2.627	63.676
Afgang i årets løb	-60	-51
Overførsler i årets løb	0	-58.681
Kostpris 31. december 2021	<u>9.135</u>	<u>18.066</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	1.391	0
Årets afskrivninger	459	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-10	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>1.840</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>7.295</u>	<u>18.066</u>
Årets indregnede finansieringsomkostninger	<u>0</u>	<u>321</u>

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	4.070
Tilgang i årets løb	<u>2.627</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>6.697</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	450
Årets afskrivninger	<u>141</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>591</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>6.106</u>

Noter

	Moderselskab	
	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	288.411	283.411
Tilgang i årets løb	149.169	5.000
Afgang i årets løb	-56.000	0
Kostpris 31. december 2021	<u>381.580</u>	<u>288.411</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	147.455	60.272
Årets afgang	-9.025	0
Årets resultat	125.817	107.021
Udbytte modtaget	0	-20.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	7.752	162
Afskrivning på goodwill	-22	0
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	-321	0
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>271.656</u>	<u>147.455</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>653.236</u>	<u>435.866</u>

I forbindelse med erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er der opgjort et positiv forskelsbeløb på 22 t.kr., som er omkostningsført i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder på overtagelsestidspunktet.

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%
Hybel Real Estate A/S	Horsens	100%

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
9 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2021	11.625	5.000	11.625	5.000
Tilgang i årets løb	0	6.625	0	6.625
Kostpris 31. december 2021	11.625	11.625	11.625	11.625
Værdireguleringer 1. januar 2021	5.497	1.278	5.497	1.278
Årets resultat	5.219	4.219	5.219	4.219
Værdireguleringer 31. december 2021	10.716	5.497	10.716	5.497
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	22.341	17.122	22.341	17.122

Koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Select Development A/S	Horsens	25%
Lundagervej 21 ApS	Horsens	50%

Moderselskab

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Select Development A/S	Horsens	25%
Lundagervej 21 ApS	Horsens	50%

Noter

10 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre værdipa- pirer og kapitalan- dele	Andre tilgodeha- vender
Kostpris 1. januar 2021	176.099	23.000
Nettoeffekt som følge af virksomhedssalg	0	-23.000
Tilgang i årets løb	358.440	0
Afgang i årets løb	-534.517	0
Kostpris 31. december 2021	<u>22</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	14.815	0
Årets opskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	-4.634	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-10.143	0
Opskrivninger 31. december 2021	<u>38</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>60</u>	<u>0</u>

Moderselskab

	Andre værdipa- pirer og kapitalan- dele
Kostpris 1. januar 2021	176.099
Tilgang i årets løb	358.440
Afgang i årets løb	-534.517
Kostpris 31. december 2021	<u>22</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	14.815
Årets opskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	-4.634
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-10.143
Opskrivninger 31. december 2021	<u>38</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>60</u>

Noter

11 Tilgodehavender

Af det samlede tilgodehavende hos associerede virksomheder på i alt 21.453 t.kr. forfalder 20.453 t.kr. senere end et år.

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende indretningstilskud.

13 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 10.000 anparter à nominelt t.kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Koncern		Moterselskab	
	2021	2020	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
14 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	212.725	161.701	98.174	80.341
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	33.697	51.024	658	17.833
Hensættelser til udskudt skat i forbindelse med afgang ved salg af virksomhed	-257	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	246.165	212.725	98.832	98.174

Noter

15 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2021	31. december 2021	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.066.484	1.215.263	46.549	907.428
Andre kreditinstitutter	51.268	0	0	0
Anden gæld	59.016	45.027	0	0
	1.176.768	1.260.290	46.549	907.428

Moderselskab	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2021	31. december 2021	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	525.852	523.399	33.708	356.575
Anden gæld	8.367	5.347	0	0
	534.219	528.746	33.708	356.575

16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

17 Eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for koncernforbundne selskabs (Havnetrekanten A/S) gæld til realkreditinstitutter. Restgælden udgør 176.147 t.kr. pr. 31. december 2021.

Koncernen og moderselskabet har kautioneret for associerede selskabs (Lundagervej 21 ApS) gæld til realkreditinstitutter. Restgælden udgør 23.486 t.kr. pr. 31. december 2021.

Koncernen og moderselskabet har afgivet begrænset kaution for associeret selskabs (Select Development A/S) gæld til realkreditinstitutter, 25.625 t.kr. Enhvidere er der i selskabet en eventualforpligtelse i form af solidarisk forpligtelse til anskaffelse af anparter fra en aktionær. Denne forpligtelse er begrænset til 2.500 t.kr.

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

Moderselskabet har afgivet kautioner for koncernforbundne selskabers mellemværende med kreditinstitutter. Restgælden udgør 91.218 t.kr. pr. 31. december 2021.

Moderselskabet har afgivet kautionsforpligtelse for Exxit 59 A/S' engagement med realkreditinstitut og kreditinstitutter. Kautionen er begrænset til 90.809 t.kr. pr. 31. december 2021.

Noter

17 Eventualforpligtelser (fortsat)

Koncernen og moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for kreditinstitutter vedrørende tilgodehavende hos associerede selskaber på 21.453 t.kr.

Koncernen og moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds opfyldelse af lejekontrakt i uopsigelsesperioden frem til 2025. Den årlige husleje udgør 668 t.kr.

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

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 523.399 t.kr., givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.145.657 t.kr.

Koncernen og moderselskabet har til sikkerhed for bankgæld pantsat skadeløsbreve på i alt 46.300 t.kr. Skadeløsbrevene giver pant i grunde og bygninger.

Moderselskabet har endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 38.392 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger.

Koncernen har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.218.005 t.kr., givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.748.602 t.kr.

Koncernen har til sikkerhed for bankgæld deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 73.392 t.kr. med pant i grunde og bygninger.

Ud af koncernens likvide midler, 22.268 t.kr., indestår 20.400 t.kr. på deponeringskonti hos pengeinstitut til sikkerhed for ejendomshandler og renteswaps.

19 Finansielle instrumenter

Moderselskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2021 var der igangværende renteswaps på 101.477 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2021 et negativt beløb på 5.347 t.kr., som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør 3.019 t.kr., som er indregnet i egenkapitalen.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 10 % af moderselskabets gæld sikret med en fast rente. Den sidste renteswap udløber i 2026.

Koncernen benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2021 var der igangværende renteswaps på 306.661 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2021 et negativt beløb på 32.023 t.kr., som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør 14.664 t.kr., som er indregnet i egenkapitalen.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 21 % af koncernens gæld sikret med en fast rente. Den sidste renteswap udløber i 2035.

Noter

20 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
 Henrik Hansen, 8600 Silkeborg, direktion

Transaktioner

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

	Koncern	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.
21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-17.311	-104.313
Finansielle omkostninger	31.987	21.281
Af- og nedskrivninger inkl. gevinst/tab	466	378
Værdiregulering af investeringsaktiver	-102.589	-187.371
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-5.219	-4.219
Skat af årets resultat	42.164	56.798
Ændring i andre hensatte forpligtelser	0	-207
	-50.502	-217.653
22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	28.465	22.353
Ændring i tilgodehavender	-4.970	-14.534
Ændring i leverandører mv.	-16.551	-8.207
	6.944	-388

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M+ Ejendomme A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore 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 2021 er aflagt i t.kr.

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 overtagne 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 nyhvervede, 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.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponeringen og en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

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.

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 fortjeneste 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, forbrugsafgifter 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

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 eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2021 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte afkastprocent fastlægges på baggrund af karakteristika for den enkelte investeringsejendom, herunder ejendomsstype, 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 og logistikejendomme. 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.

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, og kapitalinteresser, der ikke er associeret virksomhed, måles til kostpris.

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 indregning og måling af virksomheds-sammenslutninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Værdipapirer og kapitalandele, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris.

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.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere 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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

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	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Resultat til analyseformål} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsinteresser}}$

