

Årsrapport 2022

M+ Ejendomme A/S

CVR-nr. 10 05 46 72



Årsrapporten er fremlagt
og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 28. marts 2023

Dirigent: Martin Roth

Havnen 3
8700 Horsens
+45 7560 1030
info@mplus.dk
www.mplus.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	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



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28. marts 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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 28. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen

Statsautoriseret revisor

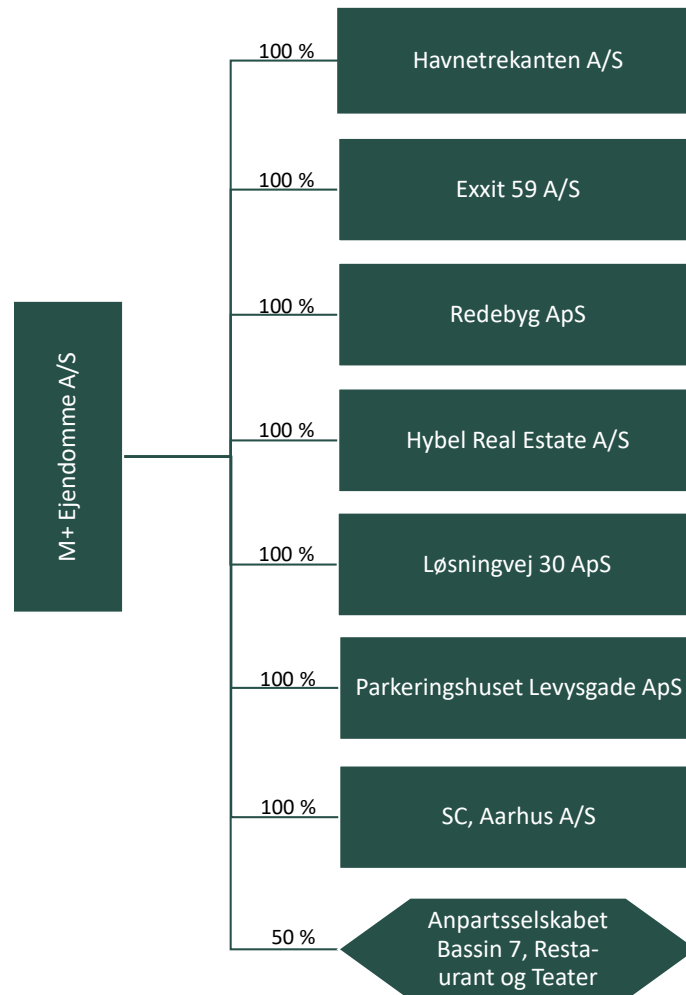
MNE-nr. mne44140



Selskabsoplysninger

Selskabet	M+ Ejendomme A/S Havnen 3 8700 Horsens Telefon: 75 60 10 30 Hjemmeside: www.mplus.dk CVR-nr.: 10 05 46 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 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



Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	130.077	118.231	112.567	112.534	64.082
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	113.239	113.371	107.448	106.409	60.520
Resultat før finansielle poster	164.324	214.473	293.400	103.670	52.078
Resultat af finansielle poster	-34.515	-9.455	87.251	-5.450	-18.615
Årets resultat	101.060	162.854	323.853	74.442	26.246
Balance					
Balancesum	3.589.679	2.938.318	2.967.506	2.522.057	2.458.425
Egenkapital	1.322.060	1.186.743	1.112.698	786.466	716.799
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	66.203	102.812	80.716	158.767	41.521
- investeringsaktivitet	-455.819	61.618	-134.066	-116.286	-305.361
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-435.445	-220.929	-149.538	-161.017	-20.616
- finansieringsaktivitet	354.524	-215.074	208.980	11.676	162.476
Årets forskydning i likvider	-35.092	-50.644	155.630	54.157	-101.364
Antal medarbejdere	18	7	7	8	8
Nøgletal					
Afkastningsgrad	5,0%	7,3%	10,7%	4,2%	4,2%
Soliditetsgrad	36,8%	40,4%	37,5%	31,2%	29,2%
Forrentning af egenkapital	8,1%	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 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

Moderselskab 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. Desuden 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.

I 2022 er opførelsen af en større kontorejendom med facade direkte mod E45 afsluttet, ligesom en større logistikejendom inde i området i øjeblikket er under opførelse med forventet indvielse i foråret 2023. Begge nyopførte ejendomme er fuldt udlejede.

Selskabet ejer fortsat store jordarealer tæt ved den eksisterende bygningsmasse, hvilket sikrer mulighed for øget fremtidig udvikling af området.

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.

Hybel Real Estate A/S

I selskabet Hybel Real Estate A/S opføres der tæt ved motorvejsafkørsel Horsens V nyt kombineret kontordomicil og showroom på 6.500 m² til Hybel med planlagt ibrugtagning i april 2023. Ejendommen giver Hybel en unik mulighed for at præsentere forskellige hustyper og mange materialemuligheder for sine kunder under et tag. Ejendommen vil desuden huse de administrative funktioner i M+ Invest, M+ Ejendomme og Plushusene.

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. Alle boligerne er færdiggjorte i løbet af 2022. Der har været stor efterspørgsel efter disse og alle boliger er således udlejet.

Ledelsesberetning

Parkeringshuset Levysgade ApS

Selskabet er købt pr. 10. januar 2022. Selskabet driver parkeringshus beliggende på Levysgade centralt i Horsens. Parkeringshuset bliver anvendt til dels betalingsparkering, men også kontraktsparkerings med lejere i M+ Koncernen.

Løsningvej 30 ApS

Selskabet har i januar 2022 erhvervet ejendommen beliggende Løsningvej 30, Hedensted. Ejendommen er fuldt udlejet.

SC, Aarhus A/S

Selskabet er købt pr. 1. april 2022. 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 er erhvervet pr. 7. juli 2022. Selskabet ejer restaurations- og teaterlejemål beliggende på Aarhus Ø.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret 2022 realiseret en stigning i bruttofortjenesten på 12 mio. kr. fra 118 mio. kr. i 2021 til 130 mio. kr. i 2022. Stigningen skyldes primært investeringer i nye ejendomme og selskaber.

Resultat før dagsværdireguleringer i koncernen udgør 108 mio.kr. i regnskabsåret 2022, hvilket er et fald på 4 mio.kr. i forhold til regnskabsåret 2021, hvor resultat før dagsværdireguleringer udgjorde 112 mio.kr. Faldet skyldes primært, at der i resultatet for 2022 indgår tab ved salg af frasolgte aktiviteter, samt at der i 2021 indgik gevinst ved salg af ejerlejligheder. Der er i regnskabsåret 2022 foretaget positive nettoværdireguleringer af koncernens investeringsejendomme på 57 mio.kr. Opskrivningen er realiseret gennem øgede lejeindtægter og ved fortsat optimeret drift, herunder køb af nye ejendomme til attraktive priser. Opskrivningen har kunnet mitigere den negative udvikling på markedets afkastkrav, hvor det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens investeringsejendomme er steget til 5,21% fra 5,08% i 2021.

De finansielle poster udgjorde netto -39 mio. kr. i regnskabsåret 2022 mod -15 mio. kr. i 2021. De finansielle poster i 2021 var positivt påvirket af 8 mio. kr. henført til Flügger-aktien. M+ Ejendomme A/S har i 2021 overdraget beholdningen af Flügger-aktier til det daværende moderselskab M+ Invest A/S. En stor del af koncernens rentebærende gæld forrentes med variable rentesatser, der i årets løb er steget kraftigt. Den væsentligste del af den resterende stigning i de finansielle poster kan således henføres hertil.

Koncernen har i regnskabsåret 2022 realiseret et resultat på 101 mio.kr. mod 163 mio.kr. i regnskabsåret 2021.

Faldet i årets resultat kan i det væsentligste henføres til lavere dagsværdiregulering på investeringsejendomme og stigende finansieringsomkostninger, hvilket i høj grad er drevet af eksterne faktorer. Koncernens stabile primære drift er fastholdt og ledelsen betragter derfor samlet set årets resultat som tilfredsstillende, specielt set i lyset af et udfordrende 2022 med krig i Ukraine, stigende materialepriser, inflation og højere renter.

Årets resultat giver en forrentning af egenkapitalen på 8,1% i regnskabsåret 2022 mod 14,2% i regnskabsåret 2021.

Ledelsesberetning

Koncernens investeringsejendomme (inkl. igangværende byggerier) er steget med godt 700 mio. kr. i løbet af 2022 og udgør 3,5 mia. kr. pr. 31. december 2022 mod 2,8 mia.kr. sidste år.

Koncernen benytter finansielle instrumenter til gældspleje og har en større beholdning renteswaps, hvor markedsværdien har udviklet sig positivt, hvilket har forøget egenkapitalen med 34 mio.kr. efter skat.

Egenkapitalen udgør samlet 1.322 mio.kr. pr. 31. december 2022, hvilket er en forøgelse på 135 mio. kr. i forhold til det foregående år, hvor den udgjorde 1.187 mio.kr. Koncernens soliditetsgrad kan opgøres til 36,8 % mod 40,4 % i 2021.

Koncernen har i regnskabsåret 2022 genereret negative pengestrømme på 35 mio.kr. Driftsaktiviteten har genereret 66 mio.kr. i positive pengestrømme i regnskabsåret. De samlede pengestrømme fra investeringsaktiviteten er negative med 456 mio. kr., som i væsentligt omfang kan henføres til store ejendomsinvesteringer samt opkøb af virksomheder. Der er en positiv likviditetspåvirkning på 355 mio. kr. fra finansieringsaktiviteten som kan henføres til lånoptagelse til finansiering af ejendomsinvesteringerne.

Koncernens forventede udvikling

Ledelsen forventer et udfordrende regnskabsår 2023 med et præg af forsigtig optimisme. Det er forventningen, at der er yderligere forhøjelser af den korte rente i 2023, som følge af den fortsat høje inflation, der vil påvirke koncernens finansielle omkostninger negativt. Dog er der med de konstaterede nedadgående bevægelser i inflationen og faldende energipriser en forventning om, at renteforhøjelserne topper i 2023 og renten derefter skal falde i takt med en faldende inflation og give stabiliserede afkastkrav og finansieringsniveauer. I forventningerne ligger der en usikkerhed i den fortsatte ulykkelige krig i Ukraine og de afledte geopolitiske spændinger. Udfordringerne i første halvdel af 2022 med forsyningskæderne og stigende priser på materialer vurderes at løsne sig yderligere i 2023 og dermed skabe forbedrede muligheder for bæredygtige investeringer i den eksisterende ejendomsportefølje.

Ejendomsmarkedet vurderes fortsat at være præget af relativt meget likviditet allokert til investeringer i ejendomme. Antallet af transaktioner har imidlertid været lavt i andet halvår af 2022 og forventes også at være lavt i første halvdel af 2023 grundet usikkerheden i renteniveauet, der skaber tilsvarende usikkerhed i prissætningen. Med forventningen om stabiliserede renter i andet halvår 2023 vil det føre til en flad regulering af dagsværdien i regnskabsåret 2023, hvor en yderligere usikkerhed i den geopolitiske udvikling som beskrevet modsætningsvis kan medføre en negativ dagsværdiregulering.

Koncernen har konstant fokus på udvikling og optimering af den samlede ejendomsportefølje. Der arbejdes aktivt med fastholdelse af lav tomgang, rentable udlejninger og forlængelse af eksisterende lejekontrakter, der sammen med effektivisering af driften, skaber en positiv udvikling og optimering af ejendomsporteføljen, der forbedrer den direkte driftsindtjening. Som en integreret del af den samlede udvikling og optimering af forretningen, arbejdes der med digitalisering af vores processer indenfor udlejning, udvikling, drift, byggeri og administration af lejere. Ledelsen ser en fortsat høj efterspørgsel på vores lejemål, hvor vi ser en positiv regulering af lejeniveauerne. På trods af et nuværende højt aktivitets- og beskæftigelsesniveau, er der 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 ledelsens forventning, at koncernens resultat af den ordinær drift før dagsværdireguleringer for regnskabsåret 2023 vil være på et højere niveau end i 2022. Dette kan primært henføres til helårseffekter af investeringer foretaget i løbet af 2022 samt afkast af ejendomme, som færdiggøres i 2023.

Ledelsesberetning

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 stor del af koncernens rentebærende gæld er finansieret med variabelt forrentede lån og en stigende rente vil derfor medføre øgede kapitalomkostninger og dermed reducere indtjeningen.

Koncernen har dog benyttet finansielle instrumenter til reduktion af de finansielle risici på gælden tilknyttet investerings-ejendommene, og har derfor en større beholdning renteswaps. Koncernen har via disse sikret en fast rente i en længere periode. 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	
		2022	2021	2022	2021
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		130.077	118.231	59.513	46.351
Personaleomkostninger	1	-16.838	-4.860	-16.378	-4.068
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		113.239	113.371	43.135	42.283
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-742	-481	-250	-141
Andre driftsomkostninger		-4.783	-1.006	-7.696	-1.006
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		107.714	111.884	35.189	41.136
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		56.610	102.589	22.089	-6.689
Resultat før finansielle poster		164.324	214.473	57.278	34.447
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	67.553	125.479
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.715	5.219	4.715	5.219
Finansielle indtægter	2	1.092	17.312	7.330	16.004
Finansielle omkostninger	3	-40.322	-31.986	-26.635	-21.813
Resultat før skat		129.809	205.018	110.241	159.336
Skat af årets resultat	4	-28.749	-42.164	-9.181	-4.433
Årets resultat		101.060	162.854	101.060	154.903
Resultatdisponering	5				

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme	6	3.404.310	2.794.168	1.214.192	1.145.657
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	9.276	7.295	7.111	6.106
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	90.028	18.066	0	0
Materielle anlægsaktiver		3.503.614	2.819.529	1.221.303	1.151.763
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0	821.708	653.236
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	388	22.341	388	22.341
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	0	60	0	60
Finansielle anlægsaktiver		388	22.401	822.096	675.637
Anlægsaktiver i alt		3.504.002	2.841.930	2.043.399	1.827.400
Varer under fremstilling		22.164	20.401	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		4.373	4.373	0	0
Varebeholdninger		26.537	24.774	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.353	11.706	1.261	2.805
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		289	0	391.260	150.178
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		15.622	21.453	15.622	21.453
Andre tilgodehavender		35.990	15.475	14.567	9.037
Selskabsskat		3.013	0	339	0
Periodeafgrænsningsposter	11	253	712	0	0
Tilgodehavender		58.520	49.346	423.049	183.473
Likvide beholdninger		620	22.268	0	0
Omsætningsaktiver i alt		85.677	96.388	423.049	183.473
Aktiver i alt		3.589.679	2.938.318	2.466.448	2.010.873

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		10.000	10.000	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	369.569	282.373
Reserve for sikringsinstrumenter		46.687	12.431	7.982	4.517
Overført resultat		1.265.373	1.164.312	934.509	889.855
Egenkapital	12	1.322.060	1.186.743	1.322.060	1.186.745
Hensættelse til udskudt skat	13	289.718	246.165	108.845	98.832
Hensatte forpligtelser i alt		289.718	246.165	108.845	98.832
Gæld til realkreditinstitutter		1.308.453	1.168.714	472.768	489.692
Anden gæld		905	45.027	905	5.347
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.309.358	1.213.741	473.673	495.039
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	51.207	46.549	30.559	33.708
Kreditinstitutter		384.715	107.358	375.432	105.713
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	43	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.431	41.154	4.339	7.821
Gæld til tilknyttede virksomheder		124.785	59.892	126.156	59.173
Selskabsskat		0	11.168	0	4.440
Anden gæld		50.158	24.275	24.504	19.002
Periodeafgrænsningsposter	15	2.247	1.230	880	400
Kortfristede gældsforpligtelser		668.543	291.669	561.870	230.257
Gældsforpligtelser i alt		1.977.901	1.505.410	1.035.543	725.296
Passiver i alt		3.589.679	2.938.318	2.466.448	2.010.873
Leje- og leasingforpligtelser	16				
Eventualforpligtelser	17				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18				
Finansielle instrumenter	19				
Nærtstående parter og ejerforhold	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomheds- kapital	Reserve for sikringsinstru- menter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	10.000	12.431	1.164.313	1.186.744
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	43.918	0	43.918
Årets resultat	0	0	101.060	101.060
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-9.662	0	-9.662
Egenkapital 31. december 2022	10.000	46.687	1.265.373	1.322.060

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for sikringsinstru- menter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	10.000	282.373	4.517	889.855	1.186.745
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	39.475	4.442	0	43.917
Årets resultat	0	56.406	0	44.654	101.060
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-8.685	-977	0	-9.662
Egenkapital 31. december 2022	10.000	369.569	7.982	934.509	1.322.060

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.
Årets resultat		101.060	162.854
Reguleringer	21	7.416	-50.502
Ændring i driftskapital	22	22.358	6.944
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		130.834	119.296
Renteindbetalinger og lignende		1.089	17.291
Renteudbetalinger og lignende		-40.296	-27.331
Pengestrømme fra ordinær drift		91.627	109.256
Betalt selskabsskat		-25.424	-6.444
Pengestrømme fra driftsaktivitet		66.203	102.812
Køb af materielle anlægsaktiver		-435.445	-220.929
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-818	-358.440
Salg af materielle anlægsaktiver		432	30.969
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		28.530	544.660
Køb af virksomhed		-54.060	0
Salg af virksomhed		0	64.263
Udlån		5.542	1.095
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-455.819	61.618
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-49.234	-276.408
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-171.020
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-126.063
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		90.848	425.187
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		263.914	33.147
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		48.996	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	212
Minoritetsinteresser		0	-100.129
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		354.524	-215.074
Ændring i likvider		-35.092	-50.644
Likvide beholdninger		22.268	61.613
Kassekredit		-72.681	-61.382
Likvider 1. januar 2022		-50.413	231
Likvider 31. december 2022		-85.505	-50.413
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		620	22.268
Kassekredit		-86.125	-72.681
Likvider 31. december 2022		-85.505	-50.413

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	15.036	4.173	14.610	3.452
Pensioner	1.076	570	1.053	516
Andre omkostninger til social sikring	148	61	137	44
Andre personaleomkostninger	578	56	578	56
	16.838	4.860	16.378	4.068
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	18	7	17	5
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.				
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	327	6.240	2.136
Renteindtægter fra associerede virksomheder	805	442	805	442
Andre finansielle indtægter	284	16.522	282	13.405
Kursreguleringer	3	21	3	21
	1.092	17.312	7.330	16.004
3 Finansielle omkostninger				
Nedskrivning af finansielle aktiver	7.083	0	7.083	0
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.948	7.229	5.994	7.307
Andre finansielle omkostninger	27.291	20.103	13.558	9.852
Kursreguleringer	0	4.654	0	4.654
	40.322	31.986	26.635	21.813

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	10.625	11.317	151	4.440
Årets udskudte skat	27.793	33.697	10.014	658
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-7	0	-7	0
	38.411	45.014	10.158	5.098
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	28.749	42.164	9.181	4.433
Skat af egenkapitalbevægelser	9.662	2.850	977	665
	38.411	45.014	10.158	5.098
5 Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	56.406	121.668
Overført resultat	101.060	154.902	44.654	33.235
	101.060	154.902	101.060	154.903
Minoritetsinteresser	0	7.952	0	0
	101.060	162.854	101.060	154.903

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investeringsejendomme	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2022	2.467.951	1.027.220
Tilgang ved virksomhedskøb	193.000	0
Tilgang i årets løb	360.532	46.446
Kostpris 31. december 2022	<u>3.021.483</u>	<u>1.073.666</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	326.217	118.437
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	56.610	22.089
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>382.827</u>	<u>140.526</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>3.404.310</u>	<u>1.214.192</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 2022 er der anvendt et individuelt afkastkrav i intervallet 3,50 - 8,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,21 %.

Den gennemsnitlige restuopsigelighed på koncernens kontrakter (WAULT) kan opgøres til 5,25 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 2022 er der anvendt et individuelt afkastkrav i intervallet 3,50 - 8,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,20 %.

Den gennemsnitlige restuopsigelighed på selskabets kontrakter (WAULT) kan opgøres til 3,61 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%	Basis	0,25 %
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Afkastprocent	4,96	5,21	5,46
Dagsværdi	3.576.147	3.404.310	3.239.226
Ændring i dagsværdi	171.837	0	-165.084

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 %	Basis	0,25 %
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Tomgang	4,95	5,20	5,45
Dagsværdi	1.276.367	1.214.192	1.148.785
Ændring i dagsværdi	62.175	0	-65.407

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægs- aktiver under udfø- relse
Kostpris 1. januar 2022	9.135	18.066
Tilgang ved virksomhedskøb	224	0
Tilgang i årets løb	2.951	71.962
Afgang i årets løb	-1.036	0
Kostpris 31. december 2022	<u>11.274</u>	<u>90.028</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	1.840	0
Årets afskrivninger	742	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-584	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>1.998</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>9.276</u>	<u>90.028</u>

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	6.697
Tilgang i årets løb	1.544
Afgang i årets løb	-442
Kostpris 31. december 2022	<u>7.799</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	591
Årets afskrivninger	250
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-153
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>688</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>7.111</u>

Noter

	Moderselskab	
	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	381.580	288.411
Tilgang i årets løb	70.128	149.169
Afgang i årets løb	0	-56.000
Kostpris 31. december 2022	<u>451.708</u>	<u>381.580</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	271.656	147.455
Årets afgang	0	-9.025
Årets resultat	69.388	125.817
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	30.791	7.752
Afskrivning på goodwill	0	-22
Forskydning i intern avance	-1.835	-321
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>370.000</u>	<u>271.656</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>821.708</u>	<u>653.236</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%
Hybel Real Estate A/S	Horsens	100%
Parkeringshuset Levysgade ApS	Horsens	100%
SC, Aarhus A/S	Horsens	100%

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
9 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2022	11.625	11.625	11.625	11.625
Tilgang i årets løb	818	0	818	0
Afgang i årets løb	-11.625	0	-11.625	0
Kostpris 31. december 2022	<u>818</u>	<u>11.625</u>	<u>818</u>	<u>11.625</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	10.716	5.497	10.716	5.497
Årets afgang	-15.861	0	-15.861	0
Årets resultat	<u>4.715</u>	<u>5.219</u>	<u>4.715</u>	<u>5.219</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-430</u>	<u>10.716</u>	<u>-430</u>	<u>10.716</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>388</u>	<u>22.341</u>	<u>388</u>	<u>22.341</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%

Noter

10 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre værdipa- pirer og kapitalan- dele
	<u> </u>
Kostpris 1. januar 2022	22
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	1.009
Afgang i årets løb	-1.031
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	38
Årets opskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	-25
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-13
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>

Moderselskab

	Andre værdipa- pirer og kapitalan- dele
	<u> </u>
Kostpris 1. januar 2022	22
Afgang i årets løb	-22
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	38
Årets opskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	3
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-41
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende indretningstilskud og forsikringer.

12 Egenkapital

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

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
13 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	246.165	212.725	98.832	98.174
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	27.793	33.697	10.014	658
Tilgang ved køb af virksomhed	15.760	0	0	0
Afgang ved salg af virksomhed	0	-257	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	289.718	246.165	108.846	98.832

14 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	1. januar 2022	31. december 2022		
Gæld til realkreditinstitutter	1.215.263	1.359.660	51.207	1.024.899
Anden gæld	45.027	905	0	0
	1.260.290	1.360.565	51.207	1.024.899

Moderselskab	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	1. januar 2022	31. december 2022		
Gæld til realkreditinstitutter	523.399	503.327	30.559	348.147
Anden gæld	5.347	905	0	0
	528.746	504.232	30.559	348.147

15 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter

16 Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen og moderselskabet har indgået operationelle leasingaftaler med restløbetid på 42 måneder. Den samlede fremtidige leasingforpligtelse til udløb udgør 431 t.kr.

17 Eventualforpligtelser

Moderselskabet har kautioneret for koncernforbundne selskabers gæld til banker samt realkreditinstitutter. Restgælden udgør 461.284 t.kr. pr. 31. december 2022.

Moderselskabet har kautioneret for koncernforbundne associerede selskabers gæld til bank samt realkreditinstitutter. Den samlede begrænsede kautionforpligtelse udgør 36.325 t.kr. pr. 31. december 2022.

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

Moderselskabet har afgivet kautionforpligtelse for Exxit 59 A/S' engagement med realkreditinstitut og kreditinstitutter. Kautionen er begrænset til 111.841 t.kr. pr. 31. december 2022.

Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for kreditinstitutter vedrørende tilgodehavende hos Løsningvej 30 ApS. Tilgodehavendet udgør 11.467 t.kr. pr. 31. december 2022.

Koncernen og moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds opfyldelse af lejekontrakt i uopsigelighedsperioden frem til 2025. Den årlige husleje udgør 729 t.kr.

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.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen og moderselskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.364.060 t.kr. (Moder: 503.327 t.kr.), givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.404.310 t.kr. (Moder: 1.214.191 t.kr.).

Der er i koncernen og moderselskabet pantsat skadesløsbreve på i alt t.kr. 46.300 til sikkerhed for bankgæld, som udgør 78.425 t.kr. pr. 31. december 2022. Skadesløsbrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 266.571 t.kr.

Koncernen og moderselskabet har endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt nom. t.kr. 262.584 (Moder: 38.392 t.kr.) til sikkerhed for bankgæld, som udgør 383.127 t.kr. (Moder: 375.427 t.kr.) pr. 31. december 2022. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.884.809 t.kr. (Moder: 133.457 t.kr.).

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.

Noter

19 Finansielle instrumenter

Moderselskabet benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2022 var der igangværende renteswaps på 45.324 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2022 et negativ beløb på 905 t.kr., som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør 4.442 t.kr., som er indregnet i egenkapitalen.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 27 % af moderselskabets rentebærende gæld sikret med en fast rente. Den sidste renteswap udløber i 2026.

Koncernen benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2022 var der igangværende renteswaps på 254.510 t.kr. Markedsværdien udgør pr. 31. december 2022 et positiv beløb på 11.023 t.kr., som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør 43.917 t.kr., som er indregnet i egenkapitalen.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 39 % af koncernens gæld sikret med en fast rente. Den sidste renteswap udløber i 2035.

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.

21 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Finansielle indtægter	-1.092	-17.311
Finansielle omkostninger	40.322	31.987
Af- og nedskrivninger inkl. gevinst/tab	762	466
Værdiregulering af investeringsaktiver	-56.610	-102.589
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-4.715	-5.219
Skat af årets resultat	28.749	42.164
	7.416	-50.502

Noter

	Koncern	
	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
22 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-1.764	28.465
Ændring i tilgodehavender	789	-4.970
Ændring i leverandører mv.	23.333	-16.551
	22.358	6.944

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M+ Ejendomme A/S for 2022 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 2022 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 nyhvervede 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. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2022 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 strøgejendomme, 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, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$