

Årsrapport 2018

M.M. 26 Holding A/S

CVR-nr. 21 18 88 40



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2019
Dirigent: Peter Heide Wessel

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	16
Noter til årsrapporten	17
Anvendt regnskabspraksis	31

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for M.M. 26 Holding 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 2018 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. april 2019

Direktion

Michael Antitsch Mortensen

Bestyrelse

Finn Knud Mortensen
formand

Per Christian Hansen

Michael Antitsch Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i M.M. 26 Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for M.M. 26 Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 12. april 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

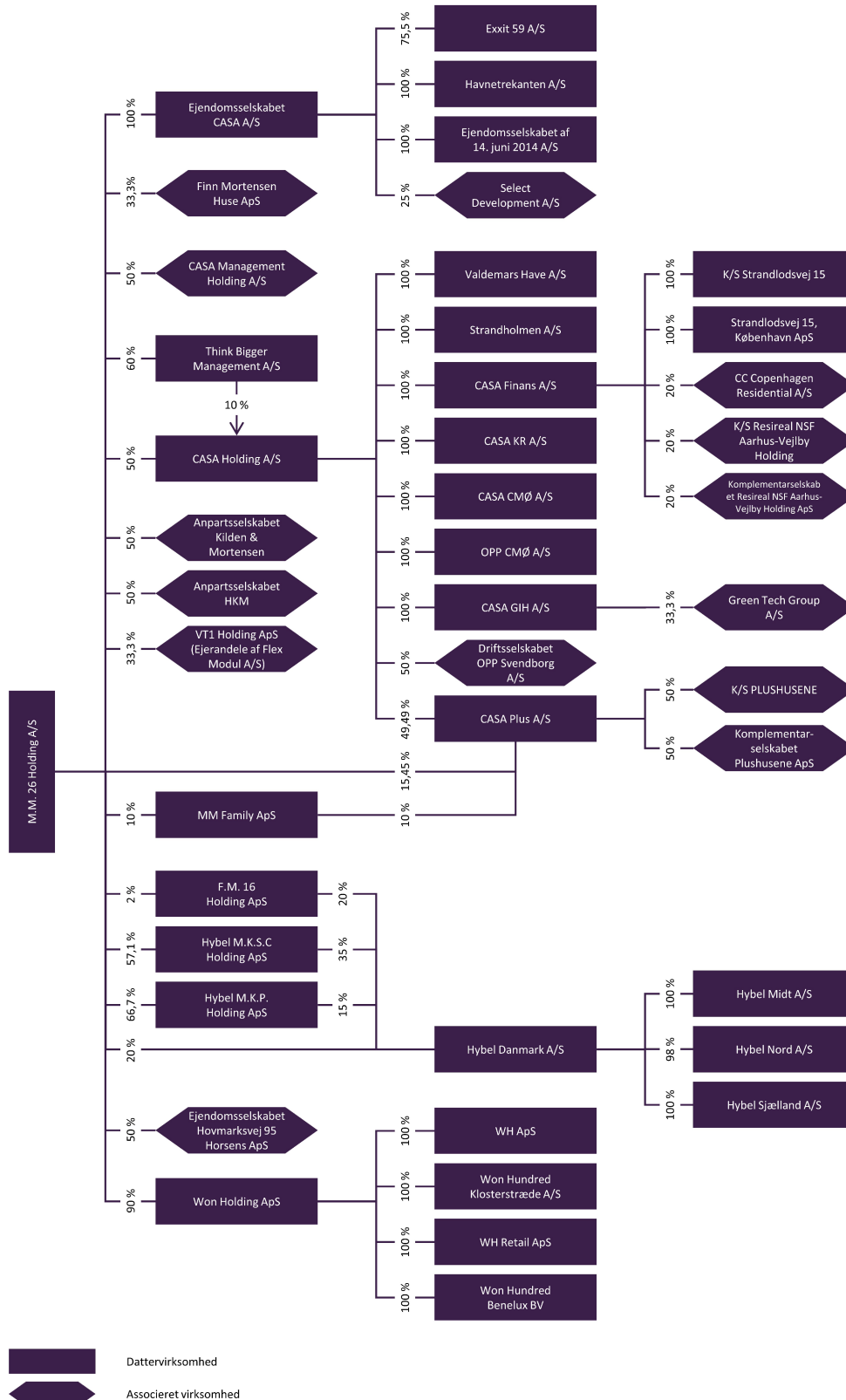
Arne Kristensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18619

John Lindholm Bode
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32840

Selskabsoplysninger

Selskabet	M.M. 26 Holding A/S Havnen 3 8700 Horsens Telefon: 75 60 10 30 E-mail: info@casabolig.dk Hjemmeside: www.casabolig.dk CVR-nr.: 21 18 88 40 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 16. september 1998 Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Finn Knud Mortensen, formand Per Christian Hansen Michael Antitsch Mortensen
Direktion	Michael Antitsch Mortensen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2018	2017	2016	2015	2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	1.364.787	676.165	725.183	1.155.013	978.735
Bruttofortjeneste	400.488	142.631	455.049	214.113	166.902
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	342.666	100.401	407.611	148.439	120.912
Resultat før finansielle poster	324.402	65.875	397.521	153.140	112.663
Resultat af finansielle poster	-26.070	33.065	7.270	-5.344	-16.122
Årets resultat	255.489	79.620	386.387	121.371	76.706
Balance					
Balancesum	3.390.069	2.643.067	2.476.233	2.444.694	2.024.140
Egenkapital	1.260.719	1.001.203	937.054	664.147	538.537
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	130.817	-18.281	-172.669	9.843	119.024
- investeringsaktivitet	-183.158	-57.656	301.629	-234.648	-99.551
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-30.667	-84.180	-157.659	-234.648	-99.551
- finansieringsaktivitet	-79.973	-34.357	-324.175	29.817	-20.248
Årets forskydning i likvider	-132.314	-110.294	-195.215	-194.988	-775
Nøgletal					
Bruttomargin	29,3%	21,1%	62,7%	18,5%	17,1%
Overskudsgrad	23,8%	9,7%	54,8%	13,3%	11,5%
Afkastningsgrad	10,8%	2,6%	16,2%	6,9%	5,7%
Soliditetsgrad	37,2%	37,9%	37,8%	27,2%	26,6%

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

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

M.M. 26 Holding-koncernens aktiviteter er koncentreret omkring ejendomsbranchen i form af investering i udlejningsejendomme i Aarhus, Horsens og Vejle, gennemførelse af udviklingsprojekter, opførelse af fast ejendom samt investering i virksomheder, der indgår i værdikæden inden for fast ejendom. Endvidere foretager koncernen investeringer i noterede og unoterede værdipapirer.

Koncernens investeringer varetages af administrationen, som er samlet under betegnelsen CASA Group. Organisationen i CASA Group driver koncernens investeringsejendomme samt driver egne ejendomsudviklingsprojekter.

Ejendomsselskabet CASA A/S samt dattervirksomheder

Koncernens investeringsejendomme er primært samlet under den helejede dattervirksomhed Ejendomsselskabet CASA A/S. Dette er både i form af direkte ejendomsinvesteringer samt dattervirksomheders ejendomsinvesteringer. Koncernens ejendomsinvesteringer foretages primært i Aarhus, Horsens og Vejle.

De direkte ejendomsinvesteringer i Ejendomsselskabet CASA A/S er koncentreret om velbeliggende strøgejendomme i Aarhus og Horsens. Endvidere besidder selskabet en række kontor- og logistikejendomme.

Koncernen har pr. 23. november 2018 forøget ejerandelen i Exxit 59 A/S til 75,5%, hvorfor selskabet fra denne dato er fuldt konsolideret i koncernen. Exxit 59 A/S ejer en portefølje af investeringsejendomme, som alle er beliggende ved afkørsel 59 på 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. Igennem de seneste år har der også været fokus udvikling af udlejningsejendomme til øvrige typer erhverv, herunder kontorejendomme til blandt andet liberalt erhverv. Senest har selskabet også haft fokus på udvikling af lejemål indenfor Food & Beverage-segmentet. Der er således skabt et stort udvalg af spisesteder på området. Selskabet besidder store jordarealer, hvilket sikrer mulighed for øget fremtidig udvikling af området.

Ejendomsselskabet CASA A/S har endvidere ejendomsinvesteringer på havnen i Horsens igennem Havnetrekanten A/S. Selskabet har varetaget udviklingen af arealerne i inderhavnen, hvor der er opført kontorejendomme og boliger. Selskabet har desuden igangsat et større projekt med udvikling af de nordlige havnearealer, hvor der etableres endnu et kontorhus, restaurant, parkeringshus samt boliger. Dette er med til at skabe liv og udvikling af havnearealerne og dermed bidrage til den positive udvikling i byen.

CASA Group varetager såvel ejendomsdrift samt ejendomsadministration internt. Dette sikrer en nærhed overfor lejerne, samt at der løbende sker udvikling og optimering af koncernens ejendomme.

Den samlede ejendomsportefølje af velbeliggende ejendomme i Aarhus, Horsens og Vejle i Ejendomsselskabet CASA A/S samt dattervirksomheder, herunder Exxit 59 A/S, udgør 2,1 mia.kr. pr. 31. december 2018.

Ydermere har Ejendomsselskabet CASA A/S en væsentlig investering i den børsnoterede malingproducent Flügger.

CASA Holding A/S-koncernen

Den primære aktivitet i CASA Holding A/S-koncernen er udvikling af ejendomsprojekter. Koncernen har i 2018 afsluttet en stor del af en større udviklingsopgave på Amager, hvor der er opført og afleveret 251 lejligheder. Der resterer udviklingen af et byggefelt, som er igangsat og forventes afsluttet i 2020. Dette indeholder 95 lejligheder.

Koncernen er samtidig involveret i større udviklingsopgaver i Københavns Nordhavn via ejerskabet af CC Copenhagen Residential A/S, hvor der samlet opføres 192 lejligheder, hvor de sidste er færdigopført til aflevering ultimo 2019.

Koncernen er via den helejede dattervirksomhed Valdemars Have A/S ved at opføre 106 lejligheder i Valdemarsgade i Aarhus. Lejlighederne er centralt placeret tæt på byen og dens kulturinstitutioner Musikhuset og ARoS. Samtidig etableres der grønne rekreative opholdsrum mellem bygningerne. Projektet er klar til aflevering medio 2019.

Ledelsesberetning

CASA Holding A/S har i regnskabsåret 2018 frasolgt selskaberne OPP P-hus Horsens A/S, OPP P-hus Silkeborg A/S samt OPP P-hus Skejby A/S. Selskaberne havde indgået OPP-kontrakter med Region Midt omkring drift af overfladeparkering samt opførelse og drift af parkeringshuse ved hospitalerne i Horsens, Silkeborg og Skejby.

PLUSHUSENE

Koncernen er aktiv part i opbygning af et nyt ejendomsselskab, som skal udvikle og opføre moderne bofællesskaber rundt i landet. Der er tale om en større langsigtet investering i en boform, som understøtter fællesskaber på tværs af aldersgrupper og generationer.

Green Tech Group

CASA Holding-koncernen har også et ejerskab i Green Tech Group A/S i Vejle. Green Tech Center A/S, som er en del af Green Tech Group, har til formål at fremme innovation, demonstration og kommercialisering af vedvarende energiløsninger samt fremtidens resiliente byløsninger indenfor energi, klima, vand, data og ressourcer. Desuden har Green Tech Center til formål at støtte danske grønne virksomheder, specielt iværksættere og små og mellemstore virksomheder, i deres vækst, jobskabelse og eksport. En anden del af Green Tech Group er Green Tech Houses ApS, der er et ejendomsselskab bestående af tre ejendomme, der tilbyder lejemaal til etablerede virksomheder, iværksættere, forskere og uddannelsesfolk som består af en unik kombination af kontorer, laboratorier, undervisningslokaler og testcenter.

Hybel-koncernen

Hybel-koncernen er stiftet i 2016 og er på kort tid blevet en etableret spiller på markedet for enfamiliehuse og rækkehuse.

Hybel fokuserer på at gøre huskøbet trygt og enkelt for kunden. De har derfor introduceret "Den Nye Grundpakke", hvor de sørger for rentefri finansiering af grundkøbet samt byggeriet i hele byggeperioden. Kunden skal først betale for grund og hus, når de får overdraget nøglen til deres nye hjem.

Selskabets hovedkontor er beliggende i Horsens, hvor der også er etableret stort showroom. I regnskabsåret 2018 etablerede koncernen et kontor og showroom i Aalborg. Udvidelsen forventes at fortsætte i regnskabsåret 2019 med åbningen af endnu et kontor. Der forventes derfor også vækst i antal solgte huse, som i 2019 er budgetteret til at runde 400 huse. De ambitiøse vækst mål gælder også for salget af grunde, hvor Hybel gennem 2018 har intensiveret fokus på opkøb af jordarealer, der udstykkes til grunde for opførelse af rækkehuse og fritliggende huse. Der vil i 2019 komme yderligere fokus på denne opgave.

Anpartsselskabet Kilden & Mortensen

Selskabet har udviklet og opfører det karakteristiske byggeri AARhus på Aarhus Ø, som er tegnet af arkitektfirmaet Bjarke Ingels Group (BIG). AARhus var det første byggeri, der blev igangsat ved området Bassin 7 på havnen i Aarhus. Formålet med dette område har fra starten været at gentænke hele udviklingen af den nye havnebydel Aarhus Ø. Det er et byggeri, som består af over 300 lejligheder og badehuse. Byggeriet er færdigt i 2. kvartal 2019, hvor afleveringen af lejlighederne påbegyndes.

Won Hundred

Koncernens aktiviteter omfatter også ejerskabet af Won Hundred-koncernen, som producerer og sælger modebeklædning under brandet Won Hundred. Koncernen er efter en række udfordrende år ved at gennemføre en turnaround, hvor virksomheden genopbygges på et stærkt fundament. Koncernens produkter sælges primært i Europa med fokus på Danmark og beneluxlandene.

Flex Modul A/S

Koncernen har via VT1 Holding ApS ejerskab i modulproducenten Flex Modul A/S, der både bygger til permanent og midlertidigt byggeri. Selskabet tilbyder også udlejning af pavilloner.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret 2018 realiseret et resultat før minoritetsinteresser på 255.489 t.kr. mod 79.620 t.kr. i regnskabsåret 2017. Egenkapitalen inklusive minoritetsinteresser udviser 1.260.719 t.kr. pr. 31. december 2018.

Moderselskabets resultat efter skat udgør 152.194 t.kr. for regnskabsåret 2018 mod 75.840 t.kr. i regnskabsåret 2017.

Ledelsesberetning

Den direkte indtjening fra selskabets ejendomsportefølje er stabil og forbedret i forhold til tidligere år, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Frasalget af OPP-selskaberne har haft en væsentlig positiv påvirkning på årets resultat. Samtidig har aflevering af lejligheder i koncernens udviklingsprojekt på Amager haft væsentlig indvirkning på årets resultat.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsen forventninger og betragter resultatet som særdeles tilfredsstillende.

Koncernens forventede udvikling

Koncernen er involveret i flere større igangværende byggeprojekter bestående af boliger til videresalg, hvor boligerne skal afleveres i løbet af regnskabsårene 2019 og 2020. Salget af boligerne indtægtsføres på afleveringstidspunktet, hvorfor koncernens resultat også i de kommende år vil forventes at være positivt påvirket heraf.

Den direkte driftsindtjening af koncernens ejendomsportefølje forventes forbedret yderligere som følge af optimering samt forbedrede lejeaftaler. Ejendomsselskabernes resultater har i 2018 i et vist omfang været præget af afholdte engangsomkostninger. Disse omkostninger skal ikke afholdes i 2019, der derfor kan betragtes som et normaliseret år. Koncernens ejendomsselskaber forventer derfor samlet set en forbedret indtjening i regnskabsåret 2019 i forhold til regnskabsåret 2018.

Samlet set vurderer ledelsen, at resultatet for regnskabsåret 2019 er på niveau med regnskabsåret 2018.

Koncernens videnressourcer

Koncernens medarbejdere er en vigtig videnressource. Der investeres derfor løbende i udviklingen af medarbejdernes kompetencer.

For at indfri målene for Hybel-koncernen skal der løbende ansættes yderligere medarbejdere til de nuværende kontorer i Aalborg og Horsens.

Der er derfor forventningen af koncernens kompetente medarbejderstab udvides i 2019.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige risici

Koncernens væsentligste driftsrisici i forhold til udviklingsaktiviteter relaterer sig til afsætningen af boliger, som opføres med videresalg for øje. Koncernen har derfor løbende fokus på opstart, salg og afslutning af udviklingsprojekter.

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.

Finansielle risici

Koncernen har løbende fokus på udviklingen i renteniveauet, da et stigende renteniveau vil have påvirkning på den primære drift, da det har indvirkning på koncernens finansiering af investeringsejendomme samt finansiering af udviklingsprojekter.

Koncernen har benyttet finansielle instrumenter til gældspleje af gæld tilknyttet investeringsejendommene og har derfor en større beholdning renteswaps. Det generelle renteniveau er siden indgåelse af renteswapaftalerne faldet. Koncernen sikrede en fast rente i en længere periode, hvilket var formålet med renteswapaftalerne. En rentestigning vil dog også skabe synlige gevinster på koncernen renteswapaftaler.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen som følge af soliditeten samt kapitalberedskabet er godt rustet til en ændring i renteniveauet.

Hybel-koncernen oplever øget efterspørgsel på anvendelse af "Den Nye Grundpakke", hvor Hybel finansierer grundkøb og hus i hele byggeperioden. Dette stiller krav til koncernens kreditfaciliteter. Der er derfor løbende fokus på, at der er tilstrækkelig likviditet til at efterkomme den fremadrettede efterspørgsel.

Ledelsesberetning

Ledelsen har løbende fokus på koncernens kreditrammer, der vurderes som tilstrækkelige. Koncernens soliditet vil løbende blive forbedret som følge af indtjeningen.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

Koncernens aktiviteter spænder vidt med en koncentration omkring ejendomsbranchen, som det også fremgår i beskrivelsen af koncernens væsentligste aktiviteter ovenfor. Det er dog et gennemgående princip for koncernens forretningsmodel, at aktiviteterne skal ske med ordentlighed og respekt. Dette gælder både i forhold til arbejdsmiljø, socialt ansvar samt miljø.

Politikker for medarbejderforhold

Koncernen og M.M. 26 Holding A/S er bevidst om den sociale ansvarlighed, herunder også ansvarlighed for medarbejderne. Der er i koncernens selskaber altid behov for at kunne tiltrække kvalificeret arbejdskraft. I et arbejdsmarked med høj beskæftigelsesgrad kan det være forbundet med visse risici, om der kan tiltrækkes kvalificeret arbejdskraft. Der lægges stor vægt på, at der er god trivsel blandt koncernens medarbejdere. Det er en grundlæggende filosofi i koncernen, at medarbejdere skal behandles med ordentlighed og respekt. Koncernen har dog ikke fundet det nødvendigt at udarbejde skriftlige politikker for medarbejderforhold. Ledelsen arbejder løbende med medarbejderforholdene, da medarbejderne er en vigtig videnressource. Da der ikke er nedfældet skriftlige politikker, foretages der ikke måling heraf. Koncernens virksomheder har dog historisk ikke oplevet, at det ikke var muligt at tiltrække kvalificeret arbejdskraft.

Politikker for socialt ansvar

Filosofien om ordentlighed og respekt betyder også, at koncernen og M.M. 26 Holding A/S ikke accepterer diskrimination. Der er i koncernen ikke identificeret væsentlige risici i relation til menneskerettigheder. Koncernens aktiviteter foregår primært på gennemregulerede markeder. Der vurderes således ikke at være risici i et sådant omfang, at det er nødvendigt at udarbejde skriftlige politikker for menneskerettigheder.

Koncernen og M.M. 26 Holding A/S vægter socialt ansvarlighed højt, hvorfor korrupsion og bestikkelse ikke accepteres. Dette er ligeledes i overensstemmelse med koncernens grundlæggende værdisæt. Der er ikke identificeret risici i relation til korrupsion og bestikkelse, hvorfor koncernen ikke har fundet det nødvendigt at opstille skriftlige politikker for antikorrupsion og bestikkelse.

Politikker for miljø

Koncernen og M.M. 26 Holding A/S støtter op om en generel reduktion af miljøpåvirkninger. Koncernen bidrager indirekte til dette via ejerskabet af Green Tech Group, hvor der i vid udstrækning arbejdes med bedre ressourceudnyttelse og dermed reduktion af ressourceforbruget. Won Hundred har stor fokus på bæredygtighed. Selskabet arbejder derfor blandt andet aktivt med øget brug af bæredygtige tekstiler. Selskabets arbejde med bæredygtighed er yderligere beskrevet på deres hjemmeside (<https://wonhundred.com/pages/sustainability>). Koncernen har dog ikke fundet det nødvendigt at udarbejde skriftlige generelle politikker for miljø. Ledelsen vurderer dog, at koncernens arbejde med tiltag, der medvirker til en reduktion af miljøpåvirkningerne, bidrager positivt til koncernens omdømme. Da der ikke er nedfældet skriftlige politikker, foretages der ikke måling heraf.

Redegørelse for kønssammensætning af ledelsen, jf. årsregnskabsloven § 99 b

M.M. 26 Holding A/S accepterer ikke diskrimination, heller ikke i relation til arbejds- og ansættelsesforhold og til kvinders muligheder i virksomheden, og vi tillægger ikke køn, race, religion mv. nogen betydning ved ansættelse og forfremmelse af medarbejdere.

For det underrepræsenterede køn har vi opstillet måltal for sammensætningen af selskabets bestyrelse. Da selskabet ikke har nogen ansatte, er der ikke opstillet måltal for det underrepræsenterede køn. Vi vil dog ansætte kommende medarbejdere på baggrund af deres personlighed og kompetencer.

Andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen udgør 0 % pr. 31. december 2018. Det er målet, at kvinder vil udgøre minimum 25 % senest ved udgangen af 2020. Kravene til bestyrelsesmedlemmernes kvalifikationer fastsættes til enhver tid på baggrund af virksomhedens behov og er ens for alle uanset køn.

Under hensyn til ovenstående målsætning er det dog til en hver tid selskabets og ejernes politik, at der ansættes de mest kompetente folk til stillingerne, hvorfor dette kan medføre, at der i nogle år vil være en markant overvægt af det ene køn i selskabets ledelse. Dette er også årsagen til at målsætningen på 25 % ikke er opnået i 2018.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Nettoomsætning	1	1.364.787	676.165	0	0
Andre driftsindtægter	2	111.955	1.051	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-1.036.697	-504.990	0	0
Andre eksterne omkostninger		-39.557	-29.595	-294	-134
Bruttoresultat		400.488	142.631	-294	-134
Personaleomkostninger	3	-57.822	-42.230	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		342.666	100.401	-294	-134
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-6.991	-5.679	0	0
Andre driftsomkostninger		-2.079	-25.956	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		333.596	68.766	-294	-134
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-9.194	-2.891	0	0
Resultat før finansielle poster		324.402	65.875	-294	-134
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	148.933	59.899
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		24.232	29.573	14.868	13.531
Finansielle indtægter	4	10.782	28.448	3.348	7.199
Finansielle omkostninger	5	-61.084	-24.956	-16.821	-3.693
Resultat før skat		298.332	98.940	150.034	76.802
Skat af årets resultat	6	-42.843	-19.320	2.160	-962
Årets resultat		255.489	79.620	152.194	75.840
Resultatdisponering	7				

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Aktiver				
Goodwill	0	2.948	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	0	2.948	0	0
Investeringsejendomme	2.075.936	1.403.444	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.410	24.288	0	0
Indretning af lejede lokaler	4.879	2.956	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7.467	0	0	0
Materielle anlægsaktiver	2.098.692	1.430.688	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	880.204	787.468
Kapitalandele i associerede virksomheder	112.797	132.738	61.706	57.762
Tilgodehavender i associerede virksomheder	51.344	23.453	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	116.542	146.404	26.590	38.688
Andre tilgodehavender	27.092	23.964	0	0
Deposita	951	616	0	0
Finansielle anlægsaktiver	308.726	327.175	968.500	883.918
Anlægsaktiver i alt	2.407.418	1.760.811	968.500	883.918
Varebeholdninger	578.936	610.847	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.538	11.628	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	92.421	74.697	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	7.340	26.820
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	64.466	71.134	62.436	58.336
Andre tilgodehavender	122.993	72.435	0	468
Udskudt skatteaktiv	0	0	2.555	0
Selskabsskat	15.176	0	20.154	1.146
Periodeafgrænsningsposter	3.490	1.501	54	0
Tilgodehavender	319.084	231.395	92.539	86.770
Likvide beholdninger	84.631	40.014	193	411
Omsætningsaktiver i alt	982.651	882.256	92.732	87.181
Aktiver i alt	3.390.069	2.643.067	1.061.232	971.099

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Passiver				
Virksomhedskapital	500	500	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	776.996	742.817
Overført resultat	1.004.630	861.005	227.634	118.188
Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000	10.000	10.000	10.000
Minoritetsinteresser	245.589	129.698	0	0
Egenkapital	1.260.719	1.001.203	1.015.130	871.505
Hensættelse til udskudt skat	151.507	74.383	0	0
Andre hensættelser	4.332	1.962	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	155.839	76.345	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.039.425	652.659	0	0
Andre kreditinstitutter	55.900	12.683	0	0
Leasingforpligtelser	500	8.333	0	0
Anden gæld	56.924	18.360	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	1.152.749	692.035	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	69.442	37.249	0	0
Kreditinstitutter	568.223	664.242	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.184	5.859	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.955	103.496	90	33
Forudfakturering igangværende arbejder	0	4.622	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	46.012	99.561
Selskabsskat	0	13.892	0	0
Anden gæld	68.958	44.124	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	820.762	873.484	46.102	99.594
Gældsforpligtelser i alt	1.973.511	1.565.519	46.102	99.594
Passiver i alt	3.390.069	2.643.067	1.061.232	971.099
Leje- og leasingforpligtelser	20			
Eventualposter mv.	21			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22			
Finansielle instrumenter	23			
Nærtstående parter og ejerforhold	24			
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	25			

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500	861.005	10.000	129.698	1.001.203
Valutakursregulering	0	-8	0	-1	-9
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.000	0	-10.000
Køb af minoritetsandele	0	0	0	71.570	71.570
Betalt udbytte	0	0	0	-60.000	-60.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.845	0	0	1.845
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	1.027	1.027
Årets resultat	0	142.194	10.000	103.295	255.489
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-406	0	0	-406
Egenkapital 31. december 2018	500	1.004.630	10.000	245.589	1.260.719

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500	742.817	118.188	10.000	871.505
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	-8	0	0	-8
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.439	0	0	1.439
Årets resultat	0	32.748	109.446	10.000	152.194
Egenkapital 31. december 2018	500	776.996	227.634	10.000	1.015.130

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2018 t.kr.	2017 t.kr.
Årets resultat		255.489	79.620
Reguleringer	26	-20.199	15.934
Ændring i driftskapital	27	-24.361	-99.283
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		210.929	-3.729
Renteindbetalinger og lignende		10.780	16.684
Renteudbetalinger og lignende		-24.265	-24.455
Pengestrømme fra ordinær drift		197.444	-11.500
Betalt selskabsskat		-66.627	-6.781
Pengestrømme fra driftsaktivitet		130.817	-18.281
Køb af materielle anlægsaktiver		-30.667	-84.180
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-16.224	-1.149
Salg af materielle anlægsaktiver		88.405	32.769
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		178	141
Køb af virksomhed		-381.516	0
Salg af virksomhed		148.396	0
Udlån		-21.830	-7.217
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		30.100	1.980
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-183.158	-57.656
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-32.811	-44.943
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-195.378	-95.263
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-547	-916
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		146.745	49.644
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	80.831
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		2.635	0
Minoritetsinteresser		9.383	1.290
Betalt udbytte		-10.000	-25.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-79.973	-34.357
Ændring i likvider		-132.314	-110.294
Likvide beholdninger		40.014	36.155
Kassekredit		-265.122	-150.969
Likvider 1. januar 2018		-225.108	-114.814
Likvider 31. december 2018		-357.422	-225.108
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		84.631	40.014
Kassekredit		-442.053	-265.122
Likvider 31. december 2018		-357.422	-225.108

Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
1 Nettoomsætning				
Omsætning ved byggerivirksomhed	1.243.379	532.554	0	0
Udlejningsvirksomhed	88.601	105.198	0	0
Anden omsætning	32.807	38.413	0	0
Nettoomsætning i alt	1.364.787	676.165	0	0
Danmark	1.342.277	651.875	0	0
Udland	22.510	24.290	0	0
Nettoomsætning i alt	1.364.787	676.165	0	0
2 Andre driftsindtægter				
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver	108.001	936	0	0
Andre driftsindtægter i øvrigt	3.954	115	0	0
	111.955	1.051	0	0
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	50.464	37.186	0	0
Pensioner	4.581	3.370	0	0
Andre omkostninger til social sikring	972	565	0	0
Andre personaleomkostninger	1.805	1.109	0	0
	57.822	42.230	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	85	60	0	0

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

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	525	388
Renteindtægter fra associerede virksomheder	3.049	2.952	2.809	2.685
Andre finansielle indtægter	7.733	25.496	14	4.126
	10.782	28.448	3.348	7.199
5 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.374	1.677
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	167	0	0	0
Andre finansielle omkostninger	60.917	24.956	15.447	2.016
	61.084	24.956	16.821	3.693
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	36.328	15.323	-494	285
Årets udskudte skat	6.026	6.792	-2.555	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	895	678	889	678
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-1.148	0	0
	43.249	21.645	-2.160	963
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat:	42.843	19.320	-2.160	963
Skat af egenkapitalbevægelser	406	2.325	0	0
	43.249	21.645	-2.160	963

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
7 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte	10.000	10.000	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	32.748	59.304
Overført resultat	142.194	65.841	109.446	6.536
	152.194	75.841	152.194	75.840
Minoritetsinteresser	103.295	3.779	0	0
	255.489	79.620	152.194	75.840

8 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill
Kostpris 1. januar 2018	23.899
Kostpris 31. december 2018	23.899
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	20.951
Årets afskrivninger	2.948
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	23.899
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0

Noter

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2018	1.362.195
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	943.896
Tilgang i årets løb	13.299
Afgang i årets løb	-303.352
Kostpris 31. december 2018	<u>2.016.038</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	41.248
Årets værdireguleringer	-9.194
Årets tilbageførte værdireguleringer ved salg	27.844
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>59.898</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>2.075.936</u>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>1.036</u>

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsak- tiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2018	30.291	4.116	0
Valutakursregulering	3	0	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	574	0	196
Tilgang i årets løb	7.360	2.656	7.271
Afgang i årets løb	-20.897	-544	0
Kostpris 31. december 2018	<u>17.331</u>	<u>6.228</u>	<u>7.467</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	6.003	1.160	0
Valutakursregulering	1	0	0
Årets nedskrivninger	527	0	0
Årets afskrivninger	2.783	733	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-2.393	-544	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>6.921</u>	<u>1.349</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>10.410</u>	<u>4.879</u>	<u>7.467</u>
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	<u>650</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	Moderselskab	
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	69.657	61.920
Tilgang i årets løb	20.000	7.737
Afgang i årets løb	-2.399	0
Kostpris 31. december 2018	<u>87.258</u>	<u>69.657</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	717.811	662.282
Årets afgang	-557	0
Valutakursregulering	-8	-2
Årets resultat	149.141	67.516
Udbytte modtaget	-75.000	-11.200
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	1.418	8.243
Afskrivning på goodwill	-2.458	-2.458
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	2.599	-5.158
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	-1.412
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>792.946</u>	<u>717.811</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>880.204</u>	<u>787.468</u>

Noter

11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (Fortsat)

Moderselskabet

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet CASA A/S	Horsens	100,0%
Think Bigger Management A/S	Horsens	60,0%
Hybel Danmark A/S	Horsens	50,4%
Hybel Midt A/S	Horsens	50,4%
Hybel Sjælland A/S	Horsens	50,4%
Hybel Nord A/S*	Horsens	49,4%
F.M. 16 Holding ApS*	Horsens	2,0%
Hybel M.K.S.C. Holding ApS	Horsens	57,1%
Hybel M.K.P. Holding ApS	Horsens	66,7%
CASA Holding A/S	Horsens	56,0%
CASA GIH A/S	Horsens	56,0%
Strandholmen A/S	Horsens	56,0%
CASA Finans A/S	Horsens	56,0%
K/S Strandlodsvej 15	Horsens	56,0%
Strandlodsvej 15, København ApS	Horsens	56,0%
Won Holding ApS	København	90,0%
WH ApS	København	90,0%
W H Retail ApS	København	90,0%
Won Hundred Klosterstræde ApS	København	90,0%
Won Hundred Benelux BV	Holland	90,0%
Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S	Horsens	100,0%
Havnetrekanten A/S	Horsens	100,0%
CASA Plus A/S *	Horsens	44,2%
MM Family ApS *	Horsens	10,0%
Valdemars Have A/S	Horsens	56,0%
CASA KR A/S	Horsens	56,0%
CASA CMØ A/S	Horsens	56,0%
OPP CMØ A/S	Horsens	56,0%
Exxit 59 A/S	Vejle	75,5%
Hybel Sjælland A/S	Horsens	50,4%
Hybel Nord A/S*	Horsens	49,4%

Alle udenlandske dattervirksomheder er indregnet og målt som selvstændige enheder.

* Kapitalandele i CASA Plus A/S, MM Family ApS, Hybel Nord A/S og F.M. 16 Holding ApS er indregnet som tilknyttede virksomheder, da selskabet har bestemmende indflydelse på selskabernes drift.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018	2017	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
12 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2018	72.862	72.837	32.756	32.756
Tilgang i årets løb	19.021	25	200	0
Afgang i årets løb	-7.831	0	0	0
Overførsler i årets løb	-10.000	0	0	0
Kostpris 31. december 2018	74.052	72.862	32.956	32.756
Værdireguleringer 1. januar 2018	59.876	31.659	25.006	12.957
Årets afgang	1.365	0	0	0
Årets resultat	22.976	31.296	12.543	15.254
Udbytte modtaget	-30.100	-1.980	-11.880	-1.980
Overførsler i årets løb	-17.199	0	0	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	92	32	21	32
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	1.127	-1.723	2.327	-1.723
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	608	592	733	466
Værdireguleringer 31. december 2018	38.745	59.876	28.750	25.006
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	112.797	132.738	61.706	57.762

Noter

12 Kapitalandele i associerede virksomheder (Fortsat)

Koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Anpartsselskabet Kilden & Mortensen	Horsens	50,0%
Select Development A/S	Horsens	25,0%
Finn Mortensen Huse ApS	Horsens	33,3%
VT1 Holding ApS	Vejle	33,3%
Ejendomsselskabet Hovmarksvej 95 Horsens ApS	Horsens	50,0%
CASA Management Holding A/S	Horsens	50,0%
Driftsselskabet OPP Svendborg A/S	Frederiksberg	50,0%
Green Tech Group A/S	Vejle	33,3%
CC Copenhagen Residential ApS	Horsens	20,0%
Charlotte Jensens Vej I/S	Horsens	33,0%
Plushusene K/S	Horsens	36,0%
Komplementarselskabet Plushusene ApS	Horsens	35,5%
K/S Resireal NSF Aarhus-Vejlby Holding	Virum	20,0%
Komplementarselskabet Resireal NSF Aarhus-Vejlby Holding ApS	Virum	20,0%
Anpartsselskabet HKM	Horsens	50,0%

Moderselskab

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Anpartsselskabet Kilden & Mortensen	Horsens	50,0%
Finn Mortensen Huse ApS	Horsens	33,3%
VT1 Holding ApS	Vejle	33,3%
Ejendomsselskabet Hovmarksvej 95 Horsens ApS	Horsens	50,0%
CASA Management Holding A/S	Horsens	50,0%
Anpartsselskabet HKM	Horsens	50,0%

Noter

13 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Tilgodehavender i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender	Deposita
Kostpris 1. januar 2018	23.453	195.012	23.964	617
Tilgang i årets løb	27.891	3.460	4.092	334
Afgang i årets løb	0	-2.005	-964	0
Kostpris 31. december 2018	51.344	196.467	27.092	951
Nedskrivninger 1. januar 2018	0	48.609	0	0
Årets nedskrivninger	0	33.267	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	-1.950	0	0
Nedskrivninger 31. december 2018	0	79.926	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	51.344	116.541	27.092	951

Moderselskab

	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2018	16.404
Tilgang i årets løb	3.460
Afgang i årets løb	-55
Kostpris 31. december 2018	19.809
Opskrivninger 1. januar 2018	22.285
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-15.505
Opskrivninger 31. december 2018	6.780
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	26.589

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
14 Varebeholdninger				
Råvarer og hjælpematerialer	389	14	0	0
Varer under fremstilling	425.346	503.378	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	153.201	97.142	0	0
Forudbetaling for varer	0	10.313	0	0
	578.936	610.847	0	0
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	11.962	11.146	0	0
15 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Igangværende arbejder, salgspris	92.421	248.096	0	0
Igangværende arbejder, acontofaktureret	0	-178.020	0	0
	92.421	70.076	0	0
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	92.421	74.698	0	0
Modtagne forudbetalinger under passiver	0	-4.622	0	0
	92.421	70.076	0	0

16 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt kr. 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	Koncern		Moderselskab	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
17 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	74.382	62.428	0	0
Hensat i året	2.232	11.954	0	0
Nettoeffekt som følge af køb og salg af virksomhed	74.893	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	151.507	74.382	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
18 Andre hensættelser				
Saldo primo 1. januar 2018	1.962	427	0	0
Hensat i året	2.370	1.535	0	0
Saldo ultimo 31. december 2018	4.332	1.962	0	0

19 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2018	31. december 2018	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	687.022	1.101.321	61.895	852.881
Andre kreditinstitutter	14.628	63.338	7.438	34.060
Leasingforpligtelser	9.274	608	108	0
Anden gæld	18.360	56.924	0	2.635
	729.284	1.222.191	69.441	889.576

20 Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler med fremtidig leasingforpligtelse på 511 t.kr. Herudover har koncernen indgået lejekontrakter med uopsigelig og opsigelsesvarsel frem til 30. april 2025 svarende til en samlet forpligtelse på 12.529 t.kr.

21 Eventualposter mv.

Moderselskabet

Selskabet har kautioneret for datter- og associerede virksomheders bankgæld. Kautionsforpligtelsen omfatter mellemværende med pengeinstitutter for dattervirksomhederne Havnetrekanten A/S, Hybel Danmark A/S, Hybel Midt A/S, Hybel Nord A/S og Hybel Sjælland samt den associerede virksomhed Anpartsselskabet Kilden & Mortensen.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution i forbindelse med en tilknyttet virksomheds køb af en større udviklingsejendom med overtagelse i 2021.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder. De sambeskattede selskaber hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. De sambeskattede selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte, royalty og renter. De selskaber, som ikke er 100 % ejede af de sambeskattede selskaber, hæfter kun subsidiært og begrænset til deres ejerandel.

Noter

21 Eventualposter mv. (Fortsat)

Koncern

Der er i koncernen afgivet kautioner for dattervirksomhedernes mellemværender med pengeinstitutter.

Der er i koncernen afgivet en selvskyldnerkaution på Foreningen Drosselbo af 1954's engagement på 191.902 t.kr. hos Nykredit A/S vedrørende matr. nr. 83, i,j,k,m Horsens Markjorder beliggende Kollegievænget, Horsens. Såfremt kautionen måtte blive gjort gældende, har koncernen en forkøbsret til en værdi, der svarer til den på enhver tid værende restgæld på ejendommene.

Der er i koncernen stillet kaution for det associerede selskab Green Tech Houses ApS' forpligtelser overfor pengeinstitut. Kautionen er begrænset til henholdsvis 14.900 t.kr.

Der er i koncernen stillet kaution for Lejerforeningen Green Tech House og Lysholtparken Services ApS' forpligtelser overfor Nykredit A/S. Kautionen er begrænset til 800 t.kr.

Der er i koncernen afgivet begrænset kaution for det associerede selskab Selected Development A/S' gæld til realkreditinstitutter, 30.950 t.kr. Endvidere er der i koncernen en eventualforpligtelse i form af solidarisk forpligtelse til anskaffelse af anparter fra en aktionær. Denne forpligtelse er begrænset til 2.500 t.kr.

Koncernen har indgået aftale om køb af en udviklingsejendom for et større væsentlig beløb med overtagelse i 2021. I tilknytning hertil har koncernen stillet bankgaranti på i alt 75.000 t.kr.

Koncernen har indgået entreprisetraktater på væsentlige beløb om opførelse af byggerier til videresalg.

Koncernen har indgået investeringsaftale omkring ejendomsinvesteringer for et større beløb i den associerede virksomhed Plushusene K/S.

Eventualaktiver

Koncernen har i forbindelse med salget af CASA A/S indgået en aftale med køber om betaling ved videresalg af CASA A/S. I den forbindelse kan der tilfalde koncernen et ikke ubetydeligt beløb.

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.079.059 t.kr., givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.075.936 t.kr.

Der er i koncernen pantsat skadeløsbreve på i alt 46.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Skadeløsbrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 232.001 t.kr. pr. 31. december 2018.

Der er i koncernen endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 73.392 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 349.895 t.kr. pr. 31. december 2018.

Der er i koncernen deponeret børsnoterede aktier, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 88.373 t.kr., til sikkerhed for bankgæld.

Ud af koncernens likvider indestår 48.028 t.kr. på deponeringskonti i pengeinstitutter.

Koncernen har til sikkerhed for bankgæld i den associerede virksomhed, CC Copenhagen Residential A/S, deponeret aktier med en nominal værdi på 17.000 t.kr.

Noter

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld har koncernen givet transport i købesumsgarantier modtaget fra købere af boliger opført af koncernen med henblik på videresalg.

Til sikkerhed for bankgæld har selskaber i koncernen (W H ApS og Won Hundred Klosterstræde ApS) deponeret skadesløsbreve, nom. 6.000 t.kr., i forbindelse med etablering af virksomhedspant, der omfatter simple fordringer, varedebitorer, lagerbeholdninger, immaterielle rettigheder samt driftsinventar og -materiel i koncernselskaberne, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 23.283 t.kr. pr. 31. december 2018.

Der er i koncernen afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for kreditinstitutterne vedrørende et tilgodehavende hos associeret selskab på i alt 23.453 t.kr.

23 Finansielle instrumenter

Koncernen benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2018 var der igangværende renteswaps på 224.208 t.kr. Markedsværdien udgør 31. december 2018 et negativt beløb på 43.122 t.kr., som er indregnet i balancen.

24 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Michael Antitsch Mortensen, 8700 Horsens, hovedaktionær og bestyrelsesmedlem

Øvrige nærtstående parter

Finn Mortensen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

Per Christian Hansen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

Transaktioner

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

	Koncern		Moderselskab	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
25 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
PricewaterhouseCoopers:				
Revisionshonorar	287	307	24	24
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	15	6	0	0
Skatterådgivning	290	122	0	0
Andre ydelser	351	47	0	0
	943	482	24	24

Noter

	Koncern	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	t.kr.	t.kr.
26 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-10.782	-28.448
Finansielle omkostninger	61.084	24.956
Af- og nedskrivninger	-100.541	25.255
Værdiregulering af investeringsaktiver	9.194	2.891
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-24.232	-29.573
Skat af årets resultat	42.843	19.320
Ændring i andre hensatte forpligtelser	2.250	1.535
Andre reguleringer	-15	-2
	<u>-20.199</u>	<u>15.934</u>
27 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	31.912	-145.087
Ændring i tilgodehavender	-81.922	46.909
Ændring i leverandører mv.	25.649	-1.105
	<u>-24.361</u>	<u>-99.283</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M.M. 26 Holding A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store 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 2018 er aflagt i t.kr.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden M.M. 26 Holding A/S og dattervirksomheder, hvori M.M. 26 Holding 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.

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 udignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Minoritetsinteresser

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

Resultatopgørelsen

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på forretningssegmenter og geografiske markeder. Segmentoplysningerne følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

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.

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 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, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat 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

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelstidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør mellem 3-10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler 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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre drifts-omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel i de tilfælde, hvor der ikke foreligger pålidelige salgspriser. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer. Salgspriser anvendes til dagsværdimåling i tilfælde, hvor en pålidelig salgsprisvurdering foreligger.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,5 - 8 %.

Koncernens ejendomsportefølje består af primært af strøjejendomme, 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.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

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 tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning 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.M. 26 Holding A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne 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.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningens 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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien (produktionsmetoden) af det udførte arbejde såfremt de igangværende arbejder vedrører produkter med høj grad af individuel tilpasning. 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 nettorealiseringsværdien, 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.

Såfremt igangværende arbejder for fremmed regning ikke omfatter produkter med høj grad af individuel tilpasning, måles igangværende arbejder for fremmed regning til de medgåede omkostninger eller nettorealisationens værdi, hvis denne er lavere, i henhold til faktureringsprincippet. Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.

Likvider

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 og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Selskabsskat og udskudt skat

M.M. 26 Holding A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationens værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låntagelse 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 proventuet 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 låntagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

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 i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivt eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

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.

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$

