

Årsrapport 2021

M+ Invest A/S

CVR-nr. 21 18 88 40

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 29. juni 2022
Dirigent: Martin Roth

Havnen 3
8700 Horsens
+45 75 60 20 40
info@mplus.dk
www.mplus.dk

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	17
Balance 31. december	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	21
Noter	23
Anvendt regnskabspraksis	37

Den 31. januar 2022 afgik
Michael Antitsch Mortensen
ved døden.

Æret være hans minde.

Foto på forsiden: Michael Svenningsen, Horsens Folkeblad



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for M+ Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. juni 2022

Direktion

Claus Porsgaard

Bestyrelse

Bettina Antitsch Mortensen
formand

Per Christian Hansen
næstformand

Torben Brøgger-Mikkelsen

Finn Knud Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i M+ Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for M+ Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 regnskabsbrugere 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 vor 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.

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

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

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Trekantområdet, den 29. juni 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44140



Selskabsoplysninger

Selskabet

M+ Invest A/S
Havnen 3
8700 Horsens

Telefon: 75 60 20 40

E-mail: info@mplus.dk

Hjemmeside: www.mplus.dk

CVR-nr.: 21 18 88 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 16. september 1998

Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Bettina Antitsch Mortensen, formand
Per Christian Hansen, næstformand
Torben Brøgger-Mikkelsen
Finn Knud Mortensen

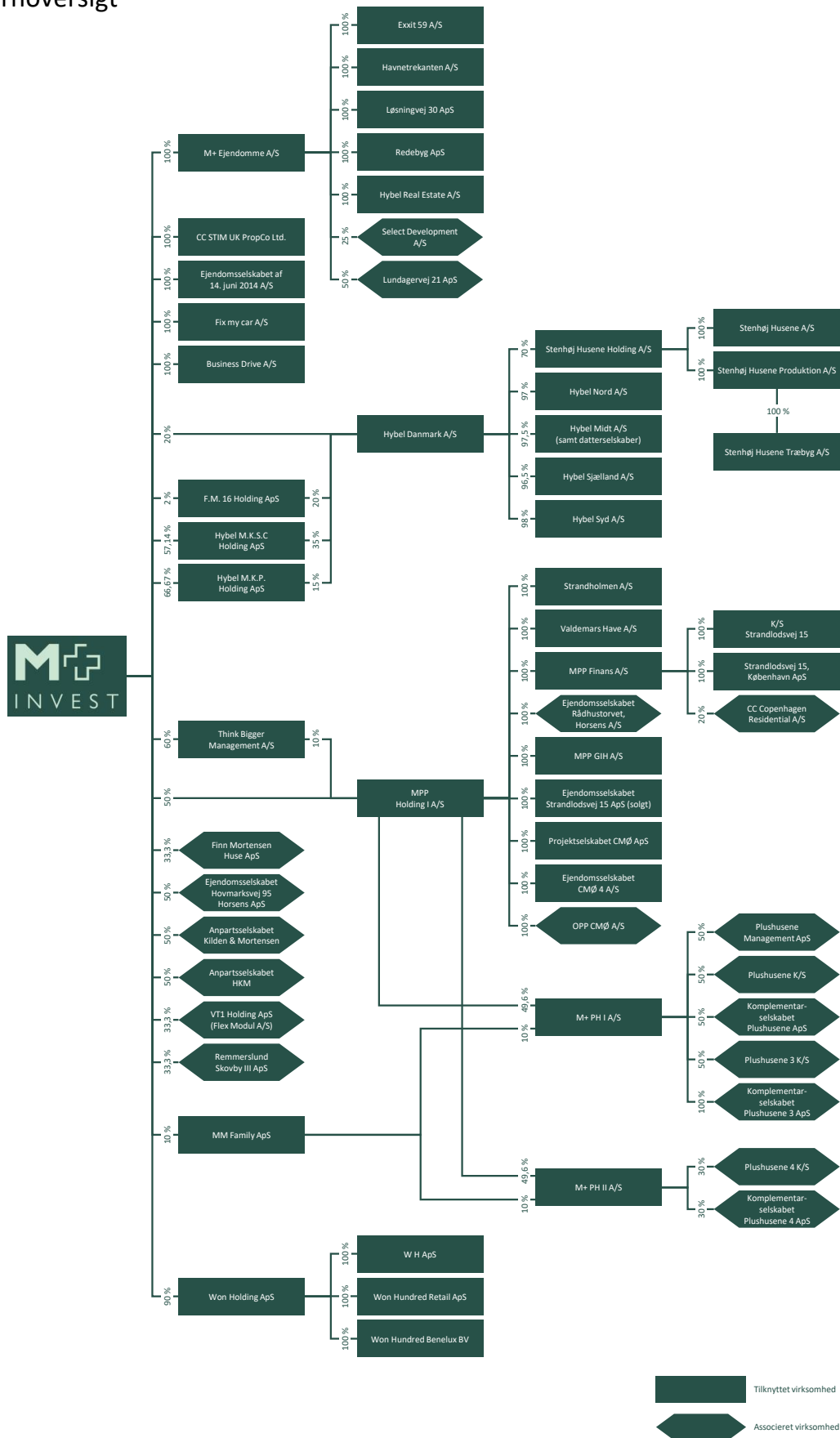
Direktion

Claus Porsgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Koncernoversigt



Tilknyttet virksomhed
 Associeret virksomhed

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	1.800.265	1.317.913	1.192.872	1.364.787	676.165
Bruttofortjeneste	837.208	280.241	283.786	400.489	142.631
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	700.410	185.894	203.900	342.667	100.401
Resultat før finansielle poster	986.528	392.690	194.119	324.402	65.875
Resultat af finansielle poster	84.870	175.711	94.215	-26.070	33.065
Årets resultat	964.860	490.539	250.012	255.489	79.620
Balance					
Balancesum	5.150.819	4.593.322	3.630.330	3.390.068	2.643.067
Egenkapital	2.661.962	1.906.330	1.418.748	1.260.719	1.001.203
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	658.062	133.273	452.243	130.817	-18.281
- investeringsaktivitet	-585.256	-299.670	-276.601	-183.158	-57.656
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-494.448	-443.422	-314.152	-30.667	-84.180
- finansieringsaktivitet	-31.555	218.936	-177.624	-79.973	-34.357
Årets forskydning i likvider	41.251	52.539	-1.982	-132.314	-110.294
Nøgletal					
Bruttomargin	46,5%	21,3%	23,8%	29,3%	21,1%
Overskudsgrad	54,8%	29,8%	16,3%	23,8%	9,7%
Afkastningsgrad	20,2%	9,6%	5,5%	10,8%	2,6%
Soliditetsgrad	51,7%	41,5%	39,1%	37,2%	37,9%
Forrentning af egenkapital	42,2%	29,5%	18,7%	22,6%	8,2%
Likviditetsgrad	100,4%	93,9%	93,0%	119,7%	101,0%

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

M+ Invest koncernens aktiviteter er koncentreret omkring ejendomsbranchen i form af investering i udlejningsejendomme, 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.

Selskabet er et familieejet holdingselskab, der fungerer som Family Office og samlingspunkt for koncernens investeringsaktiviteter. Samtidig er selskabet ved at opbygge koncernens forretningsunderstøttende aktiviteter, der kan supportere de enkelte porteføljeselskaber.

Koncernens rødder rækker tilbage til 1985, hvor Michael Antitsch Mortensen i en alder af 13 år stiftede sit første selskab – det er det selskab, der i dag indgår i koncernen under navnet M+ Ejendomme A/S.

Den 31. januar 2022 oplevede vi et tragisk og alt for tidligt tab af Michael. Et pludseligt og uventet tab af et fantastisk menneske, der – udover at være familiefar, iværksætter, entreprenør, bestyrelsesformand samt hovedaktionær – var en inspirationskilde for mange mennesker.

Michael nåede med sin personlighed og entreprenørskab at sætte store aftryk i dansk erhvervsliv samt i mange personers liv. Det gjorde han blandt andet med de resultater, som han skabte gennem årene, men det var i lige så høj grad hans menneskelige egenskaber, der gjorde indtryk på mange personer.

Michael var et kraftværk, der mestrede at motivere mennesker til at skabe positive resultater. Dette gjorde han ved at skabe en god holdånd, hvor hverdagen var præget af godt humør og en stor grad af tillid, hvor han gav stort ansvar til de mennesker, som han havde omkring sig. Samtidig var han en fast klippe, som altid var klar med støtte og opbakning, hvis det var nødvendigt, hvilket gav tryghed og sikkerhed hos medarbejdere og samarbejdspartnere. Han var altid klar med sit syn på en problemstilling. Han evnede at anskue problemstillinger fra alternative vinkler, hvilket var med til at skabe positive resultater. Michael så altid muligheder, der hvor andre så begrænsninger.

Michael var siden de tidlige ungdomsår en driftig og energisk iværksætter. Kimen til dette blev lagt, da han som lille dreng fulgte hans far, Finn Mortensen, rundt på byggepladserne, hvor han gik til hånde – først med oprydning og senere med lægning af tagsten. Michael viste hurtigt en stor forståelse og skabertrang, hvorfor hans aktiviteter voksede i omfang. Han havde et stort energiniveau samt høje ambitioner. Han endte derfor senere med at drive sin fars virksomhed videre.

Michael havde høje ambitioner og en moderne tilgang til arbejdet. Han satte derfor baren højt og tænkte hele tiden på, hvordan processer kunne optimeres og løses bedre og hurtigere. Han fik her skabt en af grundstenene til det, der skabte FM-Søkjær og senere HusCompagniet, hvilket senere skulle blive Michaels første virksomhedssalg, da Axcel kunne se mulighederne i virksomheden.

De høje ambitioner videreførte Michael, da han i 2006 stiftede CASA, som hurtigt blev en betydelig spiller på markedet for udvikling og opførelse af erhvervs- og etagebyggeri. I 2016 kunne Michael igen gennemføre et virksomhedssalg, da CataCap overtog 60 % af CASA. I samarbejde med CataCap blev CASA videreudviklet, så den samlede virksomhed blev solgt i 2021.

Ved siden af opbygning af disse betydningsfulde virksomheder i branchen fik Michael opbygget en omfattende portefølje af investeringsejendomme, som primært er samlet i hans første selskab M+ Ejendomme A/S samt datterselskaber, herunder Exxit 59 A/S hvori koncernen i 2021 opnåede fuldt ejerskab. Den samlede portefølje udgjorde ved udgangen af regnskabsåret 2021 over 3 mia.kr.

Det var dog ikke alt, hvad Michael satte i søen, der blev en succes. Der har undervejs i karrieren været et par enkelte fejlskud. Men Michael var tro mod hans grundlæggende værdier om ordentlighed og respekt, hvorfor fejlslagne projekter blev lukket ned på ordentlig vis, på trods af, at det var forbundet med væsentlige omkostninger. Denne ordentlighed har således været gennemgående i alle Michaels aktiviteter.

Michael anså med stolthed Hybel som sit næste livsværk, for hvilket han havde store ambitioner. Selskabet blev stiftet i 2016 og blev hurtig en betydningsfuld aktør på markedet for enfamiliehuse og rækkehuse. Michaels store ambitioner for Hybel, var ved hans bortgang ved at blive udlevet igennem opbygning af en stærk organisation med attraktive regionale salgskontorer, der skulle fungere som oplevelsescentre for kunder, der skulle opføre deres drømmehuse. Byggeriet af det første kontor i Horsens blev igangsat i 2021 og står færdigt medio 2023. Michael var med sin sans for kvalitet og detaljer samt store interesse for udvikling dybt involveret i dette første oplevelsescenter.

Ledelsesberetning

Michael spillede en stor rolle i den børsnoterede malingproducent Flügger, hvor han frem til sin bortgang bestred posten som bestyrelsesformand. Koncernen forøgede i 2021 ejerandelen i Flügger til 28,2 %.

Michaels store ambitioner var også lig med udvikling og vækst. Koncernen gennemførte i 2021 derfor også købet af Stenhøj Husene, der er en af landets førende spillere på markedet for opførelse og salg af fritidshuse.

I 2021 var Michael med til at tegne stregerne for den fremadrettede koncernstruktur, da det hidtidige investeringssetup blev udskilt fra ejendomsadministrationen og ejendomsudviklingsaktiviteterne. Herved kunne der fokuseres på at videreudvikle virksomhederne yderligere. Samtidig skiftede koncernen navn til M+. Ejendomsaktiviteterne skiftede navn fra Ejendomsselskabet CASA A/S til M+ Ejendomme A/S og moderselskabet skiftede navn til M+ Invest A/S. Navnet M+ blev valgt, da M'et kunne stå både for Michael og Mortensen. Der blev tilføjet et +, hvilket havde flere funktioner. Det skulle symbolisere, at der i Michaels ånd havde været flere til at skabe resultaterne og der skulle flere til at sikre den fremadrettede udvikling. Resultaterne var bygget på et fundament, som var skabt af hans forældre, Else Marie og Finn Mortensen. Det kunne symbolisere næste generation, som skulle føre noget videre fra Michael. Endeligt kunne det symbolisere, at resultaterne ikke kunne skabes uden en række engagerede medarbejdere. Det nye navn blev hurtigt godt modtaget.

Samlet set var 2021 på mange måder et historisk år. Det blev også året, hvor Michael oplevede, at koncernen realiserede det historisk bedste resultat med et koncernoverskud før skat på 1 mia.kr.

Ledelse og medarbejdere i alle koncernens enheder vil fremover videreføre de værdier og ambitioner, der er indarbejdet af Michael. Værdier og ambitioner, som er grundstenene til de resultater, der har skabt koncernens resultater frem til i dag, om og som vil sikre gode resultater mange år fremover.

M+ Ejendomme A/S samt dattervirksomheder

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

De direkte ejendomsinvesteringer i M+ Ejendomme A/S er koncentreret om velbeliggende strøgejendomme i Horsens og Aarhus. Endvidere besidder selskabet en række kontor og logistikejendomme.

Exxit 59 A/S indgår i koncernen under M+ Ejendomme A/S. 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. Endvidere 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.

M+ Ejendomme A/S har endvidere ejendomsinvesteringer på havnen i Horsens igennem Havnetrekanten A/S. Selskabet har varetaget udviklingen af arealerne i inderhavnen samt de nordlige havnearealer, hvor der er opført kontorejendomme, boliger, restauration og parkeringshus. Dette er med til at skabe liv og udvikling af havnearealerne og dermed bidrage til den positive udvikling i byen.

Koncernen har også fokus på udviklingen i landsbyer med et betydeligt vækstpotentiale. Et eksempel på dette er udviklingen af 45 attraktive udlejningsboliger i Klitmøller. Denne aktivitet sker i selskabet Redebyg ApS. Boligerne er indflytningsklare i 2022.

M+ Ejendomme A/S 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 Horsens, Vejle og Aarhus i M+ Ejendomme A/S samt dattervirksomheder, herunder Exxit 59 A/S, udgør 2,8 mia.kr. pr. 31. december 2021.

MPP Holding I A/S koncernen

Den primære aktivitet i MPP Holding I A/S koncernen er udvikling af ejendomsprojekter.

Ledelsesberetning

Koncernen har igennem de seneste år deltaget som joint venture-partner i et større udviklingsprojekt i Horsens, som går under navnet "Campusrokaden". Den første ejendom i rokaden er overtaget medio 2021, hvor der samtidig er påbegyndt ombygning, så den kan ibrugtages af lejer ultimo 2022. Der skal endvidere overtages en større ejendom ultimo 2022, hvor der også skal gennemføres et større ombygningsarbejde. Tilhørende denne ejendom er der et større antal byggeretter, som skal udvikles over den kommende årrække.

Koncernen har endvidere i en årrække deltaget i en række større udviklingsopgaver på Strandlodsvej på Amager, Nordhavnen i København samt Valdemars Have i Aarhus. Disse projekter blev afsluttet i 2021, hvor selskabet afleverede projektet Svanen på Amager til en investor samt afleverede lejlighederne i Valdemars Have.

Plushusene

Koncernen er aktiv part i opbygning af ejendomsselskabet Plushusene, som udvikler, opfører og drifter moderne bofællesskaber rundt i landet. Der er tale om en større langsigtet investering i en co-living-platform, som understøtter en tendens til, at flere søger muligheder for sameksistens på tværs af generationer i bofællesskaber, hvor muligheden for aktiviteter og services kan vælges til og fra efter behov. Formålet med Plushusenes bofællesskaber er at skabe en bedre hverdag for beboerne, og derved reducere ensomhed og stress, samt sikre en tryk og aktiv opvækst for børn.

Det første bofællesskab blev opført i Nærheden, som er en ny bydel i Hedehusene. Senest er der åbnet bofællesskaber i Nivå og Ballerup. Boligerne er fordelt på rækkehuse og lejligheder. Hjertet i bofællesskabet er de indbydende udenomsarealer samt fælleshuset, der indeholder en lang række attraktive faciliteter såsom spisesal til fællesspisning, boldspilrum, fitnessudstyr og meget mere. Plushusene har oplevet en stor efterspørgsel på at blive beboere i bofællesskabet, hvorfor boligerne også blev udlejet på rekordtid, hvilket bekræfter konceptets styrke.

De næste bofællesskaber følger i Tårnby, Lisbjerg og Køge Nord. Derudover arbejdes der med en række øvrige lokationer, som endnu ikke er offentliggjort. Samlet er selskabet i proces med udvikling af bofællesskaber, der består af 140.000 m² bolig fordelt rundt om i landet.

Hybel

Hybel koncernen er stiftet i 2016 og er på kort tid blevet en etableret spiller på markedet for enfamilies huse og rækkehuse. Selskabet er landsdækkende med kontorer i Aalborg, Horsens, Kolding og Roskilde.

Hybel har en overordnede strategi om at gøre huskøbet trygt og enkelt. Kunderne oplever derfor et forløb fra første møde til færdiggørelse af deres nye hjem, hvor Hybel guider dem igennem hele forløbet, som starter med valg af materialer og gennemgang af tegninger. Herefter følger en løbende dialog og orientering under hele projekterings og udførelsesfasen. Samtidig skal kunden først betale for huset, når de får overdraget nøglen til deres nye hjem. Dette er naturligvis rente og gebyrfrit.

Stenhøj Husene

Hybel-koncernen har i regnskabsåret 2021 erhvervet fritidshusproducenten Stenhøj Husene, der har bygget fritidshuse siden 1962, og dermed er en af de ældste virksomheder i branchen. Med købet tilføres koncernen en virksomhed, som igennem en lang årrække har været en af de mest foretrukne fritidshusproducenter. Samtidig har koncernen fået tilført en dyb viden omkring det at producere huse i trækonstruktioner.

Flügger

M+ Invest A/S har en ejerandel på 28,2% af den børsnoterede malingproducent Flügger, der designer og markedsfører et bredt og koordineret sortiment indenfor dekorativ maling, træbeskyttelse, spartelmasse, tapet og maleværktøj. Selskabets produkter forhandles blandt andet via detailkæden Flügger farver, hvor der i alt 372 butikker fordelt på Norden, Østeuropa og Kina.

Won Hundred

Koncernens aktiviteter omfatter også ejerskabet af Won Hundred koncernen, som producerer og sælger modebeklædning under brandet Won Hundred. Koncernens produkter sælges primært i Europa med fokus på Danmark og Benelux-landene.

Ledelsesberetning

Flex Modul A/S

Koncernen har via VT1 Holding ApS et ejerskab i modulproducenten Flex Modul A/S, som er en ledende aktør på markedet for præfabrikeret modulbyggeri. Flex Moduls hovedaktiviteter omfatter salg, produktion og opførelse af præfabrikeret modulbyggeri i hoved eller totalentreprise. Projekterne spænder fra opførelse af boligbyggeri, institutions og skolebyggeri, kontorbyggeri og til salg og produktion af standardmoduler/pavilloner til udlejningsmarkedet, som forhandles gennem datterselskabet Flex Modul Rental A/S, hvor modulerne markedsføres under varemærket Flexicubes®. Flex Modul koncernen vægter bæredygtighed højt, hvorfor der arbejdes med at sikre, at koncernens produkter udføres i bæredygtige materialer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret 2021 realiseret en omsætning på 1.800 mio.kr. mod 1.318 mio.kr. i regnskabsåret 2020. Væksten kan i væsentligt omfang henføres til Hybel, der oplevede en stigning i omsætningen fra 1.026 mio.kr. i regnskabsåret 2020 til 1.531 mio.kr. i 2021.

Koncernens bruttoresultat udgør 837 mio.kr. i regnskabsåret 2021 mod 280 mio.kr. i 2020. Dette resulterer i en bruttomargin på 46,5 % mod 21,3 % i 2020. Denne væsentlige udvikling kan primært henføres til salget af CASA.

Resultat før dagsværdireguleringer i koncernen udgør 688 mio.kr. i regnskabsåret 2021. Der er i regnskabsåret 2021 foretaget positive nettoværdireguleringer af koncernens investeringsejendomme på 298 mio.kr. Opskrivningen kan henføres til optimeret drift samt en positiv udvikling på markedets afkastkrav til koncernens investeringsejendomme. Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens investeringsejendomme er opgjort til 5,36 %.

De finansielle poster kan netto opgøres til 85 mio.kr. i regnskabsåret 2021 mod 176 mio.kr. i 2020. De finansielle indtægter udgør 34 mio.kr., hvoraf 16 mio.kr. kan henføres til aktieudbytte fra blandet andet Flügger aktien. Koncernens finansielle omkostninger kan i regnskabsåret 2021 primært henføres til eksterne rentekomkostninger på koncernens realkreditlån.

Koncernen har i regnskabsåret 2021 realiseret et historisk resultat på 1.071 mio.kr. før skat mod 568 mio.kr. i regnskabsåret 2020. Årets resultat efter skat 965 mio.kr. mod 491 mio.kr. i regnskabsåret 2020. Moderselskabets resultat efter skat udgør 705 mio.kr. for regnskabsåret 2021 mod 411 mio.kr. i regnskabsåret 2020.

Årets resultat er i væsentlig grad præget af salget af de resterende ejerandele af CASA samt dagsværdireguleringer af koncernens investeringsejendomme.

Samlet set overstiger årets resultat ledelsens forventninger, som derfor betragter resultatet som særdeles tilfredsstillende. Vores stifter Michael Antitsch Mortensens alt for tidligere bortgang, Ruslands invasion af Ukraine samt udviklingen i verdensøkonomien overskygger dog det gode resultat. Ledelsen følger med stor alvor udviklingen i Ruslands angreb på Ukraine, der har store menneskelige og økonomiske konsekvenser.

Årets resultat giver en forrentning af egenkapitalen på 42,2 % mod 29,5 % i regnskabsåret 2020.

Koncernen benytter finansielle instrumenter til gældspleje og har en større beholdning renteswaps, hvor markedsværdien har udviklet sig positivt, hvilket har forøget egenkapitalen med 10,4 mio.kr.

Egenkapitalen inklusive minoritetsinteresser udgør samlet 2.662 mio.kr. pr. 31. december 2021, hvilket er en forøgelse på 756 mio.kr. i forhold til det foregående år, hvor den udgjorde 1.906 mio.kr. Koncernens soliditetsgrad kan opgøres til 51,7 % mod 41,5 % i 2020.

Koncernens investeringsejendomme har en samlet dagsværdi på 3.030 mio.kr. mod 2.999 mio.kr. i 2020.

Koncernen har i regnskabsåret 2021 genereret positive pengestrømme på 41 mio.kr. Driftsaktiviteten har genereret 658 mio.kr. i positive pengestrømme i regnskabsåret, som dækker koncerns normale indtjening samt salg af CASA. I regnskabsåret er der negative pengestrømme på 585 mio.kr., som kan henføres til investeringsaktivitet i forbindelse med koncernens køb og opførelse af ejendomme samt yderligere opkøb i Flügger og Exxit 59. Der er en likviditetspåvirkning på -32 mio.kr. fra finansieringsaktiviteten.

Ledelsesberetning

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ved indgangen til regnskabsåret 2022 var der forventninger om en positiv udvikling i såvel omsætning og indtjening i koncernens selskaber. Dette på trods af, at selskaberne fortsat oplevede udfordringer med forsyningskæder som følge af eftervirkningerne af COVID-19-restriktioner såvel nationalt som globalt samt forøgede priser på materialer, energi og fragtrater.

Med Ruslands forfærdelige angreb på Ukraine og det ukrainske folk er disse forventninger ændret. Udover at dette har store menneskelige omkostninger, så opleves nu en væsentlig forværring af udfordringerne med forsyningskæderne. Samtidig har knaphed på råvarer og energi medført væsentlige prisstigninger. En rationering af energi kan påvirke knapheden på materialer yderligere med yderligere prisstigninger til følge. Prisudviklingen har også sat præg på renteniveauet, som bevirker, at kundernes finansieringsmuligheder er blevet reduceret. Dette har medført, at der er en del kunder, der ikke har mulighed for at gennemføre deres påtænkte boligkøb. Endvidere ligger der stadig en latent risiko for en negativ udvikling i den globale COVID-19-pandemi. Der er derfor skabt væsentlig usikkerhed om det fremadrettede aktivitetsniveau samt indtjeningen i 2022. Ledelsen følger udviklingen med stor alvor.

I Hybel-koncernen og Stenhøj Husene har man oplevet en væsentlig nedgang i salgsaktiviteten. Der bliver dog stadig løbende solgt nye boliger og fritidshuse. Selskaberne har en stor afleveringsaktivitet i 2022. En del af disse huse er solgt tidligt i 2021, hvor uorden i forsyningskæder og knaphed på materialer og underentreprenører ikke havde sat sig i prisniveauet i tilsvarende grad, som det er tilfældet på nuværende tidspunkt. Der er derfor en række afleveringer, hvor indtjeningen er lavere end forventet. Nedgangen i salgsaktiviteten har desværre også bevirket, at Hybel har været nødsaget til at tilpasse medarbejderkapaciteten.

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

Samlet set medfører den nuværende situation, at der er usikkerhed omkring indtjeningsniveauet i koncernen. Det er derfor ledelsens forventning, at koncernens indtjening sættes under pres, hvorfor der forventes et resultat af den ordinære drift før dagsværdireguleringer for regnskabsåret 2022 vil udgøre 150-175 mio.kr.

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

Koncernens forøgede i regnskabsåret 2021 ejerandelen i Flügger til 28,2 % og besidder nu 845.745 aktier. Flügger er via investeringer i Eskaro, som blandt andet er beliggende i Ukraine, Rusland og Belarus, blevet direkte berørt af Ruslands invasion af Ukraine. Samtidig har de stigende priser på råvarer, energi og fragt også påvirket indtjeningen i Flügger. Investeringen i Flügger indregnes til dagsværdi på baggrund af aktiekursen. Ved udgangen af regnskabsåret 2021 var aktiekursen 652. Med en beholdning på 845.745 aktier vil værdiudviklingen af Flügger aktien også kunne få væsentlig indflydelse på resultatet for regnskabsåret 2022.

Virksomhedens viden ressourcer, hvis de er af særlig betydning for den fremtidige indtjening

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

Hybel koncernen tilstræber fortsat via koncernens samarbejdspartnere at fastholde sin innovation for udvikling af mere rationelle arbejdsgange både på byggepladsen og i den administrative del af processen, der skal gøre koncernen mere konkurrencedygtig. Ligeledes er bæredygtigheds-tiltag i samarbejde med samarbejdspartnere omkring mere miljøvenlige og energibesparende produkter igangsat med henblik på at få disse produkter og arbejdsgange implementeret i de kommende år.

Ledelsesberetning

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige risici

Koncernens afsætning af boliger er præget af den generelle samfundsøkonomiske situation, herunder udviklingen i renteniveauet. Udvikling i kundernes rådighedsbeløb og udvikling i renteniveauet skaber de økonomiske rammer for kundernes muligheder for at købe nye boliger. Samtidig er denne udvikling også med til at sætte præg på den generelle markedstillid og prisudviklingen på boligmarkedet, som kan have en effekt på kundernes kølbemønstre.

Det er ledelsens vurdering, at befolkningen generelt søger mod nye parcel- og rækkehuse med lavt energiforbrug og lave vedligeholdelsesomkostninger. Herved er kunderne også med til at bidrage til bæredygtighed, hvilket i højere grad end tidligere har betydning for kunderne. Kunderne har i højere grad end tidligere også fokus på tryghed og økonomisk stabilitet i de private budgetter, hvilket har en de sikres ved køb af en bolig ved Hybel, da de her får en kendt købspris og først skal betale ved indflytning.

Det forhold at Hybel indgår salgsaftaler ud i fremtiden bevirker, at koncernen har en eksponering i forhold til prisudvikling på materialer og underentreprenører. I Hybel-koncernen indgås der derfor rammeaftaler af længere varighed og som udgangspunkt med 12-24 måneders varighed, hvilket sikrer stabilitet og forudberegnelighed i koncernens produktionsflow. Relationerne til de fleste af koncernens leverandører og underentreprenører er både tætte og langvarige. I tider hvor der er knaphed på materialer og håndværkere sikrer dette, at der ikke opstår negative overraskelser. Der er derfor daglig kontakt til mange af koncernens leverandører og underentreprenører med henblik på at imødegå negative overraskelser i disse samarbejder.

Når der opstår knaphed på materialer, energi og fragt som følge af geopolitiske uroligheder samt udvikling i globale pandemier, kan det være vanskeligt at bevare stabilitet i leverancer og produktionsflow for koncernens selskaber. Dette er en af koncernen største risici, da dette har indflydelse på koncernens mulighed for at generere indtægter. Samtidig har en knaphed på materialer, energi og fragt en indflydelse på prisniveauet. En eventuel prisstigning på materialer og underentreprenører kan ikke direkte videreovervæltes på koncernens kunder, hvorfor dette udgør en væsentlig risiko for indtjeningen i koncernen, da det samtidig udgør hovedparten af omkostninger i koncernen. Ledelsen har derfor stor fokus på dette forhold.

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

Finansielle risici

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

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

Kunderne i Hybel betaler først ved nøgleoverdragelse, hvilket stiller krav til koncernens kreditfaciliteter. Der arbejdes derfor løbende på at optimere koncernens arbejdskapital. Koncernens opkøb af jordarealer, der kan udstykkes til byggegrunde for opførelse af rækkehuse samt fritliggende huse stiller ligeledes krav til koncernens likviditet. Koncernen er derfor eksponeret i forhold til ændringer i renteniveauet på koncernens driftskreditter.

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.

Ledelsesberetning

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 et gennemgående princip for koncernens forretningsmodel, at alle aktiviteter skal ske med ordentlighed og respekt. Dette gælder både i forhold til arbejdsmiljø, socialt ansvar samt miljø.

Sociale- og personaleforhold

Koncernen 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 ledelsens vurdering, at koncernens virksomheder skal deltage aktivt i at få integreret unge mennesker på arbejdsmarkedet. Der er derfor et fokus på hvordan koncernen kan være med til at tilbyde lærepladser samt praktikforløb. Samtidig kan der være persongrupper, hvor det er nødvendigt, at tilrettelægge særlige arbejdsforhold for at disse kan udfylde en rolle på arbejdsmarkedet. Det er vigtigt, at koncernen kan favne disse opgaver, da det er ledelsens vurdering, at dette er med til at skabe fundamentet for en personlig udvikling samt forbedre de samfundsmæssige vilkår.

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 sociale og personaleforhold. Ledelsen arbejder løbende med medarbejderforholdene, da medarbejderne er en vigtig videnressource. Der vil derfor også være øget fokus herpå i forbindelse med koncernens ESG-arbejde. 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.

Koncernens selskaber vurderer også, at det er social ansvarlighed at sikre et velfungerende kulturliv samt bæredygtige idrætsaktiviteter. Ledelsen vægter det derfor højt at være en synlig og aktiv spiller i det lokale og regionale forenings og idrætsliv. Koncernens selskaber indgår derfor årligt i sponsorer, der spænder fra breddeidrættens til eliten. Samtidig bidrager koncernen til at der kan skabes kulturelle oplevelser. Ledelsen har samtidig fokus på at koncernen bidrager med støtte til foreninger og initiativer, der har til formål at forbedre samfundsmæssige og sociale forhold. Det er ledelsens vurdering, at dette medvirker til at skabe fundamentet for en sund og bæredygtig udvikling af samfundet.

Respekt for menneskerettigheder

Filosofien om ordentlighed og respekt betyder også, at koncernen 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.

Bekæmpelse af korrupktion og bestikkelse

Koncernen vægter socialt ansvarlighed højt, hvorfor korrupktion og bestikkelse ikke accepteres. Dette er ligeledes i overensstemmelse med koncernens grundlæggende værdisæt.

Koncernen stiller således en række krav til dens samarbejdspartnere for at medvirke til at bekæmpe korrupktion og bestikkelse. I Hybelkoncernen forpligter materialeleverandører og underentreprenører sig derfor også gennem samarbejdsaftaler til, at de lever op til og overholder den gældende lovgivning.

Der er ikke identificeret risici i relation til korrupktion og bestikkelse, hvorfor koncernen ikke har fundet det nødvendigt at opstille skriftlige politikker for antikorrupktion og bestikkelse.

Miljøforhold, herunder koncernens arbejde med at reducere klimapåvirkningen ved dens aktiviteter

Koncernen støtter op om en generel reduktion af miljøpåvirkninger. Hos ledelsen er der også en bevidsthed om at real estate generelt har en væsentlig miljømæssig påvirkning. Koncernen arbejder derfor også for, at der fokuseres på at skabe bæredygtige aktiviteter. Dette er en lang proces, som også skal vurderes på et nuanceret grundlag.

Ledelsesberetning

Hybel har en innovativ tilgang til kontinuerlig bæredygtig udvikling til fordel for miljøet via materialeændringer og nye forbedrede teknologiske produkttiltag, der har en energimæssig besparelse. Dette kan eksempelvis være ved implementering af forbedrede varmepumper, indarbejdelse af nye solcelleprodukter samt produktoptimering af ventilationsanlæg. Endvidere har Hybel løbende fokus på reduktion af materialespild, da dette er forbundet med en økonomisk omkostning samt en unødigt miljømæssig belastning. Hybel er i tæt dialog med deres samarbejdspartnere om optimering og implementering af nye bæredygtige og miljøvenlige produkter, som også kan være afprøvet i byggebranchen hos konkurrenter eller generelt i byggesektoren.

Koncernen har med købet af Stenhøj Husene fået tilført en stor viden omkring opførelse af huse i trækonstruktion. Det er ledelsens forventning, at dette kan få stor betydning for koncernens aktiviteter i de kommende år, hvor der generelt er mere fokus på træ som et bæredygtigt materiale.

Bæredygtighed er også et gennemgående tema i Plushusene, der ønsker at skabe fremtidens bæredygtige bofællesskab. Plushusenes egen-domme certificeres efter DGNB standard på guldniveau. Her arbejder ledelsen ud fra den tilgang, at det ikke blot er målet at opnå et certifikat. Det er i lige så høj grad et mål at opnå værdier, der har positiv indvirkning på driftsøkonomien og miljøet og dermed livskvaliteten og tilknytningen i bofællesskabet. Plushusene kan samtidig anvende DGNB som et udgangspunkt til arbejdet med FN's verdensmål. Herigennem får de et udgangspunkt til at arbejde med 14 ud af de 17 verdensmål.

Won Hundred har en proaktiv tilgang til at reducere selskabets miljøpåvirkning. De er bevidste om, at mode- og tekstilindustrien rummer mange udfordringer i forhold til etik og bæredygtighed. De har den tilgang, at virksomhedens størrelse aldrig bør være en undskyldning for at drive bæredygtig og ansvarlig forretning. De er overbeviste om, at konstant at "gøre noget" er bedre end "at gøre ingenting". Won Hundred arbejder derfor blandt andet aktivt med øget brug af bæredygtige tekstiler. Won Hundreds arbejde med bæredygtighed er yderligere beskrevet på selskabets hjemmeside (<https://wonhundred.com/pages/sustainability>).

Koncernen har ikke fundet det nødvendigt at udarbejde skriftlige generelle politikker for miljøforhold. Ledelsen vurderer dog at koncernens arbejde med tiltag, der medvirker til en reduktion af miljøpåvirkningerne, bidrager positivt til koncernens omdømme. Ledelsen vil i de kommende sætte yderligere fokus på arbejdet med koncernens ESG-strategi. Da der ikke er nedfældet skriftlige politikker, foretages der ikke måling heraf.

Lovpligtig redegørelse for kønssammensætningen af ledelsen, jf. årsregnskabsloven § 99 b

M+ Invest-koncernen accepterer ikke diskrimination, heller ikke i relation til arbejds og ansættelsesforhold og til kvinders muligheder i virksomheden, hvorfor køn, race, religion mv. ikke tillægges nogen betydning ved ansættelse og forfremmelse af medarbejdere.

Det er ledelsens holdning, at mangfoldighed er vigtig i forhold til fastholdelse af koncernens værdier og gode arbejdsmiljø. I denne sammenhæng er det ledelsens vurdering, at en ligelig fordeling af køn blandt koncernens ansatte vil have en positiv indvirkning på trivslen blandt medarbejderne, ligesom race og religion m.v. ikke tillægges nogen betydning ved ansættelse og forfremmelse af medarbejdere. Der er derfor også generel fokus på at øge ligheden i kønsfordelingen på samtlige ledelsesniveauer med personaleansvar i koncernens selskaber.

M+ Invest-koncernen har alene valgt at opstille og redegøre for måltal for det underrepræsenterede køn i øverste ledelsesorgan i de virksomheder i koncernen, der i kraft af deres regnskabsklasse selv er omfattet årsregnskabslovens § 99 b. I koncernen er Hybel Midt A/S omfattet af bestemmelserne i årsregnskabslovens § 99 b. Da Hybel Midt A/S indgår i Hybel-koncernen har man her opstillet måltal for koncernen som helhed.

Andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen for M+ Invest A/S udgør 25 %, hvilket er i overensstemmelse med selskabets målsætning og følger dermed vejledningen fra Erhvervsstyrelsen. 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.

Ledelsesberetning

Redegørelse for virksomhedens politik for dataetik

Koncernen tilsigter at behandle medarbejderes, kunders og øvrige samarbejdspartneres data ansvarligt, sikkert og etisk korrekt, med ordentlighed og i henhold til gældende lovgivning og politikker. Databehandlingen må derfor alene foregå med et legitimt formål og med respekt for grundlæggende rettigheder, retssikkerhed samt samfundsmæssige værdier.

Koncernen allerede en række politikker vedrørende behandling af (medarbejderes, kunders og øvrige samarbejdspartneres) data – herunder generel intern persondatapolitik, politik for anvendelse af mails og IT-systemer, politik for behandling af HR-oplysninger samt politik for håndtering af registreredes anmodninger mv. Der er dog ikke endnu ikke fundet behov for at udarbejde en egentlig politik for dataetik. Baggrunden herfor er dels, at disse politikker i et vist omfang implicit indeholder instrukser om etisk korrekt databehandling. Det er imidlertid ledelsens ønske at formalisere en mere eksplicit politik for dataetik.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning	1	1.800.265	1.317.913	0	0
Andre driftsindtægter	2	484.046	6.644	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-1.397.225	-1.003.004	0	0
Andre eksterne omkostninger		-49.878	-41.312	-1.616	110
Bruttoresultat		837.208	280.241	-1.616	110
Personaleomkostninger	3	-136.798	-94.347	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		700.410	185.894	-1.616	110
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-10.635	-5.472	0	0
Andre driftsomkostninger		-1.677	-2.573	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		688.098	177.849	-1.616	110
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		298.430	214.841	0	0
Resultat før finansielle poster		986.528	392.690	-1.616	110
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	447.114	362.522
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		88.408	98.607	248.964	47.643
Finansielle indtægter	4	33.982	110.318	16.737	3.313
Finansielle omkostninger	5	-37.520	-33.214	-6.066	-328
Resultat før skat		1.071.398	568.401	705.133	413.260
Skat af årets resultat	6	-106.538	-77.862	116	-2.153
Årets resultat		964.860	490.539	705.249	411.107
Resultatdisponering	7				

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Aktiver					
Erhvervede kundekontrakter		26.151	0	0	0
Goodwill		62.022	0	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	88.173	0	0	0
Investeringsejendomme	9	3.030.201	2.998.877	0	0
Grunde og bygninger	10	6.063	0	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	30.775	20.524	0	0
Indretning af lejede lokaler	10	2.680	3.508	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	10	18.066	14.846	0	0
Materielle anlægsaktiver		3.087.785	3.037.755	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	0	0	1.657.924	1.297.165
Kapitalandele i associerede virksomheder	12	243.402	198.790	31.811	120.800
Tilgodehavender i associerede virksomheder	13	164.279	52.641	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	13	615.856	203.025	613.149	9.464
Andre tilgodehavender	13	23.596	24.201	0	0
Deposita	13	1.259	898	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.048.392	479.555	2.302.884	1.427.429
Anlægsaktiver i alt		4.224.350	3.517.310	2.302.884	1.427.429
Råvarer og hjælpematerialer		4.791	1.124	0	0
Varer under fremstilling		187.986	165.547	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		125.223	219.043	0	0
Forudbetaling for varer		2.320	0	0	0
Varebeholdninger		320.320	385.714	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.732	32.541	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	15	235.995	194.309	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	66.123	198.940
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	14	186.293	32.160	7.068	9.553
Andre tilgodehavender		41.540	155.334	2.523	979
Udskudt skatteaktiv		0	0	1.468	828
Selskabsskat		0	5.742	13.394	13.836
Periodeafgrænsningsposter	16	2.297	1.549	0	0
Tilgodehavender		486.857	421.635	90.576	224.136
Likvide beholdninger		119.292	268.663	25.805	166
Omsætningsaktiver i alt		926.469	1.076.012	116.381	224.302
Aktiver i alt		5.150.819	4.593.322	2.419.265	1.651.731

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		500	500	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	1.499.236	1.237.239
Reserve for dagsværdiregulering af valutakursreguleringer		4.905	325	0	0
Reserve for sikringsinstrumenter		12.523	2.536	0	0
Overført resultat		2.293.542	1.587.847	811.735	353.472
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	10.000	0	10.000
Minoritetsinteresser		350.492	305.122	0	0
Egenkapital	17	2.661.962	1.906.330	2.311.471	1.601.211
Hensættelse til udskudt skat	18	265.970	223.068	0	0
Andre hensættelser	19	13.604	6.755	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		279.574	229.823	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.168.714	1.168.032	0	0
Andre kreditinstitutter		60.000	45.090	0	0
Leasingforpligtelser		1.504	0	0	0
Selskabsskat		1.706	0	0	0
Anden gæld		54.475	98.069	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	20	1.286.399	1.311.191	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20	48.933	55.551	0	0
Kreditinstitutter		397.264	696.836	50.691	49.444
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.096	15.132	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		264.518	182.817	545	25
Forudfakturering igangværende arbejder	15	317	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	5.507	1.051
Gæld til associerede virksomheder		3	0	0	0
Selskabsskat		1.732	0	0	0
Anden gæld		193.791	193.952	51.051	0
Periodeafgrænsningsposter	21	1.230	1.690	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		922.884	1.145.978	107.794	50.520
Gældsforpligtelser i alt		2.209.283	2.457.169	107.794	50.520
Passiver i alt		5.150.819	4.593.322	2.419.265	1.651.731
Leje- og leasingforpligtelser	22				
Eventualforpligtelser	23				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	24				
Finansielle instrumenter	25				
Nærtstående parter og ejerforhold	26				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	27				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virk- somheds- kapital	Reserve for dagsværdi regulering af valutakurs- reguleringer	Reserve for sikrings- instrument er	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500	325	2.536	1.587.849	10.000	305.118	1.906.328
Valutakursregulering	0	4.580	0	0	0	0	4.580
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-10.000	0	-10.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0	-111.220	-111.220
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	-119.542	-119.542
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	10.790	10.790
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	13.374	0	0	0	13.374
Overførsel mellem reserver	0	0	-445	445	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	5.734	5.734
Årets resultat	0	0	0	705.248	0	259.612	964.860
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-2.942	0	0	0	-2.942
Egenkapital 31. december 2021	500	4.905	12.523	2.293.542	0	350.492	2.661.962

Moderselskab

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdi me- tode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500	1.237.239	353.471	10.000	1.601.210
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	4.580	0	0	4.580
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	10.432	0	0	10.432
Årets resultat	0	246.985	458.264	0	705.249
Egenkapital 31. december 2021	500	1.499.236	811.735	0	2.311.471

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 t.kr.	2020 t.kr.
Årets resultat		964.860	490.539
Reguleringer	28	-511.919	-305.200
Ændring i driftskapital	29	238.493	-11.685
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		691.434	173.654
Renteindbetalinger og lignende		27.136	12.025
Renteudbetalinger og lignende		-28.302	-29.178
Pengestrømme fra ordinær drift		690.268	156.501
Betalt selskabsskat		-32.206	-23.228
Pengestrømme fra driftsaktivitet		658.062	133.273
Køb af materielle anlægsaktiver		-494.448	-443.422
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-471.357	-28.029
Salg af materielle anlægsaktiver		33.717	19.505
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		439.166	40.195
Køb af virksomhed		-195.129	0
Salg af virksomhed		59.167	0
Udlån		39.448	56.751
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		4.180	55.330
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-585.256	-299.670
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-276.426	-53.881
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-171.039	-86.643
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-2.037	-1.784
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-2.182
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		425.187	230.778
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		93.178	100.771
Indgåelse af leasingforpligtelser		4.337	2.013
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		5.965	40.934
Minoritetsinteresser		10.500	-1.070
Betalt udbytte		-121.220	-10.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-31.555	218.936
Ændring i likvider		41.251	52.539
Likvide beholdninger		268.663	106.507
Kassekredit		-575.527	-465.911
Likvider 1. januar 2021		-306.864	-359.404
Likvider fra køb af virksomhed		22.356	0
Likvider 31. december 2021		-243.257	-306.865

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december (Fortsat)

	Koncern	
	2021	2020
Note	t.kr.	t.kr.
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	119.293	268.663
Kassekredit	-362.550	-575.528
Likvider 31. december 2021	-243.257	-306.865

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1 Nettoomsætning				
Omsætning ved byggerivirksomhed	1.602.678	1.164.495	0	0
Udlejningsvirksomhed	172.444	127.465	0	0
Anden omsætning	25.143	25.953	0	0
Nettoomsætning i alt	1.800.265	1.317.913	0	0
Danmark	1.776.911	1.302.058	0	0
Udland	23.354	15.855	0	0
Nettoomsætning i alt	1.800.265	1.317.913	0	0
2 Andre driftsindtægter				
Indtægter i forbindelse med virksomhedssalg	477.214	0	0	0
Øvrige andre driftsindtægter	6.832	6.644	0	0
	484.046	6.644	0	0
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	119.420	82.125	0	0
Pensioner	11.815	8.708	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.107	1.170	0	0
Andre personaleomkostninger	4.456	2.344	0	0
	136.798	94.347	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	177	129	0	0

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

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	5.443	2.222
Renteindtægter fra associerede virksomheder	10.918	6.138	359	1.091
Andre finansielle indtægter	20.715	104.180	10.878	0
Kursreguleringer	2.292	0	0	0
Valutakursgevinster	57	0	57	0
	33.982	110.318	16.737	3.313
5 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	81	0
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	1	31	0	0
Andre finansielle omkostninger	32.409	32.898	2.149	43
Kursreguleringer	1.274	0	0	0
Valutakurstab	3.836	285	3.836	285
	37.520	33.214	6.066	328
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	35.614	15.424	528	-768
Årets udskudte skat	73.854	61.478	-641	1.424
Regulering af skat vedrørende tidligere år	13	143	-3	-35
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	1.531	0	1.531
	109.481	78.576	-116	2.152
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat:	106.538	77.862	-116	2.152
Skat af egenkapitalbevægelser	2.943	714	0	0
	109.481	78.576	-116	2.152

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
7 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte	0	10.000	0	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	246.985	381.792
Overført resultat	705.248	401.107	458.264	19.315
	705.248	411.107	705.249	411.107
Minoritetsinteresser	259.612	79.432	0	0
	964.860	490.539	705.249	411.107

8 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede kundefkontrakter		Goodwill
Kostpris 1. januar 2021	0	0	
Tilgang i årets løb	27.982	63.612	
Kostpris 31. december 2021	27.982	63.612	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	0	
Årets afskrivninger	1.831	1.590	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	1.831	1.590	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	26.151	62.022	

Noter

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2021	2.734.714
Valutakursregulering	3.736
Nettoeffekt som følge af virksomhedssalg	-204.167
Tilgang i årets løb	412.627
Afgang i årets løb	-374.254
Overførsler i årets løb	60.715
Kostpris 31. december 2021	<u>2.633.371</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	264.163
Valutakursregulering	926
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	298.430
Årets tilbageførte værdireguleringer	-115.546
Nettoeffekt som følge af virksomhedssalg	-50.833
Overførsler i årets løb	-310
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>396.830</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>3.030.201</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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 dagsværdimåling efter den afkastbaseret værdiansættelsesmodel er der pr. 31. december 2021 anvendt et individuelt afkastkrav i intervallet 3,38 - 16,57 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,36 %.

Den gennemsnitlige restuopsigelighehed på koncernens kontrakter (WAULT), for ejendomme værdiansat efter den afkastbaseret model, kan opgøres til 6,10 år.

Noter

9 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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	5,11	5,36	5,61
Dagsværdi	3.205.151	3.030.201	2.872.745
Ændring i dagsværdi	174.950	0	-157.456

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsak- tiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2021	0	30.061	5.544	14.846
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	6.803	6.519	634	0
Tilgang i årets løb	0	15.321	318	63.676
Afgang i årets løb	0	-5.636	0	-51
Overførsler i årets løb	0	0	0	-60.405
Kostpris 31. december 2021	6.803	46.265	6.496	18.066
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	9.537	2.036	0
Årets afskrivninger	20	6.025	1.146	0
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	720	2.867	634	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-150	0	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-2.789	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	740	15.490	3.816	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	6.063	30.775	2.680	18.066
Årets indregnede rentebeløb	0	0	0	321
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	0	4.468	0	0

Noter

	Moderselskab	
	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	142.934	91.168
Tilgang i årets løb	31.799	51.766
Kostpris 31. december 2021	174.733	142.934
Værdireguleringer 1. januar 2021	1.154.231	796.436
Valutakursregulering	4.580	325
Årets resultat	447.356	360.296
Udbytte modtaget	-133.400	-8.943
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	10.376	2.500
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.391
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	48	2.226
Værdireguleringer 31. december 2021	1.483.191	1.154.231
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	1.657.924	1.297.165

Moderselskab

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
M+ Ejendomme A/S	Horsens	100,0%
Havnetrekanten A/S	Horsens	100,0%
Exxit 59 A/S	Horsens	100,0%
Redebyg ApS	Horsens	100,0%
Hybel Real Estate A/S	Horsens	100,0%
Løsningsvej 30 ApS	Horsens	100,0%
Hybel Danmark A/S	Horsens	50,4%
Hybel Nord A/S	Horsens	48,9%
Hybel Sjælland A/S	Horsens	48,1%
Hybel Midt A/S	Horsens	49,1%
Hybel Syd A/S	Horsens	49,4%
Anpartsselskabet Søggrundene, Østbirk	Horsens	29,5%
Søggrundene Etape 4-6 ApS	Horsens	29,5%
Projektselskabet B4-1 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B4-2 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B5-3 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B5-4 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B5-5 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B5-6 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B6-7 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B6-8 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B6-9 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B6-10 ApS	Horsens	49,1%

Noter

11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (Fortsat)

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Projektselskabet B9-11 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B9-12 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B9-13 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B9-14 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B10-15 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B10-16 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B10-17 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet B10-18 ApS	Horsens	49,1%
Projektselskabet FÆLLES-19 ApS	Horsens	49,1%
Korntofte Gedved ApS	Horsens	49,1%
Kallund Nørreskov ApS	Horsens	49,1%
Fjordglimt Sejlet ApS	Horsens	49,1%
Stenhøj Husene Holding A/S	Frederikshavn	35,3%
Stenhøj Husene A/S	Frederikshavn	35,3%
Stenhøj Husene Produktion A/S	Frederikshavn	35,3%
Stenhøj Træbyg A/S	Frederikshavn	35,3%
MPP Holding I A/S	Horsens	56,0%
MPP GIH A/S	Horsens	56,0%
MPP Finans A/S	Horsens	56,0%
Strandholmen A/S	Horsens	56,0%
M+ PH I A/S*	Horsens	44,2%
M+ PH II A/S*	Horsens	44,2%
Ejendomsselskabet CMØ 4 A/S	Horsens	56,0%
Projektselskabet CMØ ApS	Horsens	56,0%
Valdemars Have A/S	Horsens	56,0%
K/S Strandlodsvej 15	Horsens	56,0%
Strandlodsvej 15, København ApS	Horsens	56,0%
Think Bigger Management A/S	Horsens	60,0%
Fix My Car A/S	Horsens	100,0%
Business Drive A/S	Horsens	100,0%
Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S	Horsens	100,0%
CC STIM UK PropCo Ltd	Horsens	100,0%
MM Family ApS*	Horsens	10,0%
Hybel M.K.S.C Holding ApS	Horsens	57,1%
Hybel M.K.P Holding ApS	Horsens	66,7%
F.M. 16 Holding ApS*	Horsens	2,0%

Alle udenlandske dattervirksomheder er indregnet og målt som selvstændige enheder.

Kapitalandele i M+ PH I A/S, M+ PH II A/S, MM Family ApS og F.M. 16 Holding ApS er indregnet som tilknyttede virksomheder, da selskabet har bestemmende indflydelse på selskabernes drift.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
12 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2021	85.276	89.689	37.791	32.956
Tilgang i årets løb	10.375	17.782	8.375	4.835
Afgang i årets løb	-47.898	-22.195	-30.400	0
Overførsler i årets løb	1.000	0	0	0
Kostpris 31. december 2021	48.753	85.276	15.766	37.791
Værdireguleringer 1. januar 2021	113.514	85.940	83.009	55.013
Årets afgang	-77.829	-17.082	-72.788	0
Årets resultat	100.608	98.093	2.365	48.132
Udbytte modtaget	-4.180	-55.330	-1.380	-19.430
Overførsler i årets løb	68.562	0	0	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	56	36	56	36
Øvrige egenkapitalbevægelser	15	2.229	15	-254
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	-6.097	-372	4.768	-488
Værdireguleringer 31. december 2021	194.649	113.514	16.045	83.009
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	243.402	198.790	31.811	120.800

Koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Anpartsselskabet Kilden & Mortensen	Horsens	50,0%
Anpartsselskabet HKM	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%
Charlotte Jensens Vej I/S	Horsens	33,3%
Remmerslund Skovby III ApS	Horsens	33,0%
OPP CMØ A/S*	Horsens	100,0%
Ejendomsselskabet Rådhusørvet, Horsens A/S*	Horsens	100,0%
CC Copenhagen Residential ApS	Horsens	20,0%
Lundagervej 21 ApS	Horsens	50,0%
GMR Ejendomme ApS	Horsens	40,0%
Plushusene K/S	Horsens	50,0%
Komplementarselskabet Plushusene ApS	Horsens	50,0%
Plushusene 3 K/S	Horsens	50,0%
Komplementarselskabet Plushusene 3 ApS	Horsens	50,0%
Plushusene Management ApS	Horsens	50,0%
Plushusene 4 K/S	Horsens	30,0%
Komplementarselskabet Plushusene 4 ApS	Horsens	30,0%

*Den bestemmende indflydelse på OPP CMØ A/S og Ejendomsselskabet Rådhusørvet, Horsens A/S er bortfaldet ved indgåelse af overdragelsesaftale i regnskabsåret.

Noter

12 Kapitalandele i associerede virksomheder (Fortsat)

Moderselskab

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Anpartsselskabet Kilden & Mortensen	Horsens	50,0%
Anpartsselskabet HKM	Horsens	50,0%
Finn Mortensen Huse ApS	Horsens	33,3%
Ejendomsselskabet Hovmarksvej 95 Horsens ApS	Horsens	50,0%
VT1 Holding ApS	Vejle	33,3%
GMR Ejendomme ApS	Horsens	40,0%
Remmerslund Skovby III ApS	Horsens	33,3%

13 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Tilgodehavender i as- socierede virksomhe- der	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehaven- der	Deposita
Kostpris 1. januar 2021	52.641	204.720	29.201	899
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	0	0	0	45
Tilgang i årets løb	111.638	458.272	2.395	315
Afgang i årets løb	0	-46.946	0	0
Kostpris 31. december 2021	164.279	616.046	31.596	1.259
Nedskrivninger 1. januar 2021	0	1.696	5.000	0
Årets nedskrivninger	0	0	3.000	0
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-647	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	0	-859	0	0
Nedskrivninger 31. december 2021	0	190	8.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	164.279	615.856	23.596	1.259

Noter

13 Finansielle anlægsaktiver (Fortsat)

Moderselskab

	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2021	25.940
Tilgang i årets løb	644.492
Afgang i årets løb	-46.947
Kostpris 31. december 2021	623.485
Nedskrivninger 1. januar 2021	16.476
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	-647
Tilbageførsel af nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	-5.492
Nedskrivninger 31. december 2021	10.337
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	613.148

14 Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser

Af det samlede tilgodehavende hos associerede selskaber på i alt 186.293 t.kr. forfalder 20.453 t.kr. senere end et år.

	Koncern		Moderselskab	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
15 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Igangværende arbejder, salgspris	251.506	194.309	0	0
Igangværende arbejder, acontofaktureret	-15.828	0	0	0
	235.678	194.309	0	0
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	235.995	194.309	0	0
Modtagne forudbetalinger under passiver	-317	0	0	0
	235.678	194.309	0	0

16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende indretningstilskud, sponsorater, rejseomkostninger, leasing og IT licenser. Af de samlede periodeafgrænsningsposter på i alt 2.297 t.kr. forfalder 712 t.kr. senere end et år.

Noter

17 Egenkapital

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

	Koncern		Moderselskab	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
18 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	223.068	160.059	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	73.854	63.009	0	0
Tilgang i forbindelse med køb af virksomhed	6.719	0	0	0
Nettoeffekt som følge af salg af virksomhed	-37.847	0	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	176	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	265.970	223.068	0	0

19 Andre hensættelser

Saldo primo 1. januar 2021	6.755	4.644	0	0
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	325	0	0	0
Hensat i året	6.524	2.318	0	0
Anvendt i året	0	-207	0	0
Saldo ultimo 31. december 2021	13.604	6.755	0	0

Andre hensættelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser vedrørende afleverede boliger.

20 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	1. januar 2021	31. december 2021		
Gæld til realkreditinstitutter	1.215.816	1.215.263	46.549	907.428
Andre kreditinstitutter	51.268	60.000	0	20.000
Leasingforpligtelser	1.589	3.038	2.385	0
Selskabsskat	0	1.706	0	0
Anden gæld	98.069	54.475	0	3.862
	1.366.742	1.334.482	48.934	931.290

Noter

21 Periodeafgrænsningsposter

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

22 Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler med fremtidig leasingforpligtelse på 384 t.kr. Herudover har koncernen indgået lejekontrakter med uopsigelig og opsigelsesvarsel frem til 30. april 2025 svarende til en samlet forpligtelse på 6.390 t.kr.

23 Eventualforpligtelser

Moderselskabet

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheders 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 A/S.

Selskabet er som administrationselskab 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.

Koncernen

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

Koncernen har stillet kaution for det associerede selskab Lundagervej 21 ApS' gæld til realkreditinstitutter. Restgælden udgør 23.486 t.kr. pr. 31. december 2021.

Der er i koncernen afgivet begrænset kaution for det associerede selskab Selected Development A/S' gæld til realkreditinstitutter, 25.625 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 investeringsaftale omkring ejendomsinvesteringer for et større beløb i de associerede virksomheder Plushusene.

Koncernen har stillet kaution for byggekreditter i associerede virksomheder. Kautionen er begrænset til 98.300 t.kr.

24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.

Der er i koncernen pantsat skadeløsbreve på i alt 46.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 72.556 t.kr. pr. 31. december 2021. Skadeløsbrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 242.748 t.kr.

Der er i koncernen endvidere deponeret ejerpartebreve i grunde og bygninger på i alt nom. 73.392 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 72.671 t.kr. pr. 31. december 2021. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør 1.346.439 t.kr.

Moderselskabet og koncernen har deponeret børsnoterede aktier, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 450.383 t.kr., til sikkerhed for bankgæld.

Som led i koncernens normale drift har koncernen gennem pengeinstitut afgivet garanti for i alt 3.028 t.kr.

Noter

24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld har selskaber i koncernen (W H ApS) deponeret skadesløsbreve, nom. 3.000 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 9.702 t.kr. pr. 31. december 2021.

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

Ud af koncernens likvider indestår 28.150 t.kr. på deponeringskonti til sikkerhed for ejendomshandler samt renteswaps.

25 Finansielle instrumenter

Koncernen benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2021 var der igangværende renteswaps på 306.661 t.kr. Markedsværdien udgør 31. december 2021 et negativt beløb på 32.023 t.kr., som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør 13.374 t.kr., som er indregnet i egenkapitalen.

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

26 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Bettina Antitsch Mortensen, 8000 Aarhus C, hovedaktionær og bestyrelsesmedlem

Øvrige nærtstående parter

Bettina Antitsch Mortensen, 8000 Aarhus C, bestyrelsesmedlem

Per Christian Hansen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

Torben Brøgger-Mikkelsen, 8240 Risskov, bestyrelsesmedlem

Finn Knud Mortensen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

Claus Porsgaard, 7130 Juelsminde, direktion

Transaktioner

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

27 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

PricewaterhouseCoopers:

	Koncern		Moderselskab	
	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Revisionshonorar	423	396	24	24
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	4	0	0
Skatterådgivning	0	12	0	0
Andre ydelser	1.060	974	0	0
	1.483	1.386	24	24

Noter

	Koncern	
	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
28 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-33.982	-110.318
Finansielle omkostninger	37.520	33.214
Af- og nedskrivninger inkl. fortjeneste/tab	-241.682	5.364
Værdiregulering af investeringsaktiver	-298.430	-214.841
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-88.406	-98.607
Skat af årets resultat	106.537	77.862
Ændring i andre hensatte forpligtelser	6.524	2.111
Andre reguleringer	0	15
	<u><u>-511.919</u></u>	<u><u>-305.200</u></u>
29 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	68.624	54.933
Ændring i tilgodehavender	99.877	-145.437
Ændring i leverandører mv.	69.992	78.819
	<u><u>238.493</u></u>	<u><u>-11.685</u></u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M+ Invest A/S for 2021 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 2021 er aflagt i t.kr.

Indregning og måling af virksomhedssammenslutninger

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

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

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

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

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

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

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af 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 reguleringer af betingede købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

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

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+ Invest A/S og dattervirksomheder, hvori M+ Invest 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 kapitalinteresser eller associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Anvendt regnskabspraksis

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, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

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

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

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er anvendt en discounted cash flowmodel på baggrund af en tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

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

Minoritetsinteresser

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

Resultatopgørelsen

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.

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 samt driftsomkostninger på ejendomme omfattende direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrug og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser 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 eliminerings af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminerings 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.

Modervirksomheden er administrationselskab 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. 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 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. Der afskrives ikke på grunde.

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
Grunde og bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-10 år
Indretning af lejede lokaler	2-10 år

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 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.

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

På erhvervsejendomme afholdes vedligeholdelsesomkostninger ofte af lejerne. Der hensættes derfor et beløb i budgettet, som vurderes at påvirke selskabets direkte indtjening på 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 driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Koncernens ejendomsportefølje består af strøge-, bolig-, kontor-, restaurations- og logistikejendomme. Værdiansættelsen af investeringsejendommene 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

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 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+ Invest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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

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 nettorealisationsværdien 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nettorealiseringsværdien, 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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser 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+ Invest A/S hæfter som administrationsselskab 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. Udskudt skat måles til netto-realiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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 valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Udenlandske dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven i koncernregnskabet.

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.

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

