

Årsrapport 2020

M.M. 26 Holding A/S

CVR-nr. 21 18 88 40



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2021
Dirigent: Peter Heide Wessel

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Koncernoversigt | 6 |
| Hoved- og nøgletal | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| | |
| Koncern- og årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 15 |
| Balance 31. december | 16 |
| Egenkapitalopgørelse | 18 |
| Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december | 19 |
| Noter til årsrapporten | 20 |
| Anvendt regnskabspraksis | 33 |

Faktaboks

Skulpturen på forsiden er skabt af billedhugger og maler Kaj Rugholm. Værket er udformet i jern, som er Kaj Rugholms foretrukne materiale.

Kaj Rugholm arbejder figurativt og vil med sin kunst fortælle om den virkelighed, der omgiver os. Hans skulpturer forestiller ganske almindelige, næsten oversete genstande, man ikke umiddelbart ville opfatte som indlysende emner for kunstnerisk fortolkning. (Kilde: kulturarv.dk)

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for M.M. 26 Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. april 2021

Direktion

Michael Antitsch Mortensen

Bestyrelse

Finn Knud Mortensen
Formand

Per Christian Hansen

Michael Antitsch Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for M.M. 26 Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 konklusioner 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 1. april 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

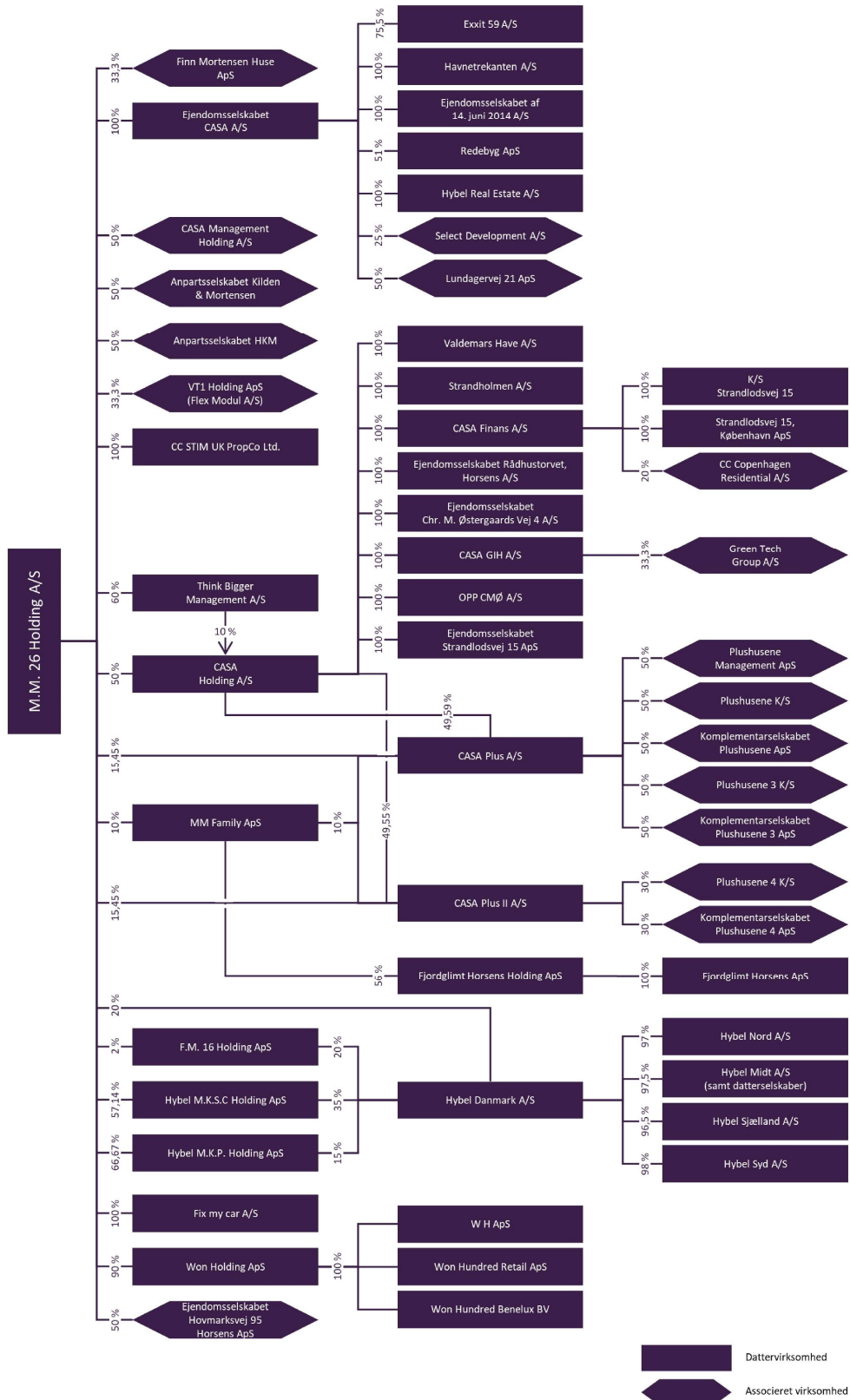
Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44140

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | M.M. 26 Holding A/S Havnen 3 8700 Horsens Telefon: 75 60 10 30 E-mail: info@casabolig.dk Hjemmeside: www.casabolig.dk CVR-nr.: 21 18 88 40 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 16. september 1998 Hjemsted: Horsens |
| Bestyrelse | Finn Knud Mortensen, formand Per Christian Hansen Michael Antitsch Mortensen |
| Direktion | Michael Antitsch Mortensen |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle |

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

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

| | Koncern | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Hovedtal | | | | | |
| Resultat | | | | | |
| Nettoomsætning | 1.317.913 | 1.192.872 | 1.364.787 | 676.165 | 725.183 |
| Bruttofortjeneste | 280.241 | 283.786 | 400.489 | 142.631 | 455.049 |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | 185.894 | 203.900 | 342.667 | 100.401 | 407.611 |
| Resultat før finansielle poster | 392.690 | 194.119 | 324.402 | 65.875 | 397.521 |
| Resultat af finansielle poster | 175.711 | 94.215 | -26.070 | 33.065 | 7.270 |
| Årets resultat | 490.539 | 250.012 | 255.489 | 79.620 | 386.387 |
| Balance | | | | | |
| Balancesum | 4.593.322 | 3.630.330 | 3.390.068 | 2.643.067 | 2.476.233 |
| Egenkapital | 1.906.330 | 1.418.748 | 1.260.719 | 1.001.203 | 937.054 |
| Pengestrømme fra: | | | | | |
| - driftsaktivitet | 133.271 | 452.243 | 130.817 | -18.281 | -172.669 |
| - investeringsaktivitet | -299.670 | -276.601 | -183.158 | -57.656 | 301.629 |
| - heraf investering i materielle anlægsaktiver | -443.422 | -314.152 | -30.667 | -84.180 | -157.659 |
| - finansieringsaktivitet | 218.936 | -177.624 | -79.973 | -34.357 | -324.175 |
| Årets forskydning i likvider | 52.537 | -1.982 | -132.314 | -110.294 | -195.215 |
| Nøgletal | | | | | |
| Bruttomargin | 21,3% | 23,8% | 29,3% | 21,1% | 62,7% |
| Overskudsgrad | 29,8% | 16,3% | 23,8% | 9,7% | 54,8% |
| Afkastningsgrad | 9,6% | 5,5% | 10,8% | 2,6% | 16,2% |
| Soliditetsgrad | 41,5% | 39,1% | 37,2% | 37,9% | 37,8% |
| Forrentning af egenkapital | 29,5% | 18,7% | 22,6% | 8,2% | 48,3% |

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

Ledelsesberetning

Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

M.M. 26 Holding-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.

Koncernens investeringsejendomme er primært beliggende i Horsens, Vejle og Aarhus.

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

Endvidere har koncernen investeringer i noterede værdipapirer, herunder en investering i den børsnoterede malingproducent Flügger.

Ejendomsselskabet CASA A/S samt dattervirksomheder

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

De direkte ejendomsinvesteringer i Ejendomsselskabet CASA 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 Ejendomsselskabet CASA 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.

Ejendomsselskabet CASA 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.

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

Den samlede ejendomsportefølje af velbeliggende ejendomme i Horsens, Vejle og Aarhus i Ejendomsselskabet CASA A/S samt dattervirksomheder, herunder Exxit 59 A/S, udgør 2,5 mia.kr. pr. 31. december 2020.

Ydermere har Ejendomsselskabet CASA A/S en væsentlig investering i den børsnoterede malingproducent Flügger, hvor ejerandelen pr. 31. december 2020 udgjorde 10,02 %. Denne investering er i 2021 forøget til 26,7 %.

CASA Holding A/S-koncernen

Den primære aktivitet i CASA Holding A/S-koncernen er udvikling af ejendomsprojekter.

Koncernen har i en årrække deltaget i en række større udviklingsopgaver på Strandlodsvej på Amager, Nordhavnen i København samt Valdemars Have i Aarhus. Disse projekter er blevet afsluttet, og der resterer få lejligheder, som alle er solgt efter regnskabsårets udløb. Samtidig er den sidste etape på i Strandlodsvej på Amager færdigbygget og gået i udlejning. Byggeriet, der går under navnet Svanen, indeholder 49 boliglejemål samt to erhvervslejemål. Koncernen har indgået købsaftale på denne investeringsejendom, hvorfor den afhændes i regnskabsåret 2021.

Ledelsesberetning

Koncernen deltager i et større udviklingsprojekt i Horsens, som går under navnet "Campusrokaden". De første ejendomme, som indgår i dette udviklingsprojekt overtages medio 2021, hvor en større ombygningsopgave også påbegyndes. Udviklingsopgaven strækker sig over en længere periode og omfatter udviklingen af en større bygningsmasse.

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 boform, 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 er opført i Nærheden, som er en ny bydel i Hedehusene. 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 beboer i bofællesskabet, hvorfor boligerne også blev udlejet på rekordtid, hvilket bekræfter konceptets styrke.

De næste bofællesskaber følger i Ballerup, Nivå, 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.

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.

Hybel havde ved udgangen af 2020 113 ansatte, der er fordelt på tre kontorer i Horsens, Aalborg og Roskilde. I 2021 åbner Hybel endnu et kontor i Syddanmark.

Green Tech Group

Koncernen har et ejerskab i Green Tech Group A/S i Vejle. Green Tech Center A/S, som er en del af Green Tech Group, har til formål at fremme innovation, demonstration og kommercialisering af vedvarende energiløsninger samt fremtidens resiliente byløsninger indenfor energi, klima, vand, data og ressourcer. Desuden har Green Tech Center til formål at støtte danske grønne virksomheder, specielt iværksættere og små og mellemstore virksomheder, i deres vækst, jobskabelse og eksport.

En anden del af Green Tech Group er Green Tech Houses ApS, der er et ejendomsselskab bestående af fire ejendomme, der tilbyder lejemål til etablerede virksomheder, iværksættere, forskere og uddannelsesfolk som består af en unik kombination af kontorer, laboratorier, undervisningslokaler og testcenter. Det senest tilkomne hus, som går under navnet AI Innovation House, blev taget i brug primo 2021. Huset er en innovationslejeplads for digitalisering og kunstig intelligens. Huset rummer en række kontorlejemål samt en række innovative faciliteter, som lejere og partnere i huset kan gøre brug af.

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 beneluxlandene.

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

2020 har i væsentligt omfang været præget af håndteringen af COVID19-pandemien, som ramte Danmark i februar 2020. Ved udbruddet af COVID19-pandemien, blev produktionen af den eksisterende ordrebeholdning i Hybel ikke berørt. De oplevede dog senere på året en opbremsning i markedet, hvor kunderne afventede konsekvensen af pandemien. Dette har haft indflydelse på den indgående ordrebeholdning, hvor der kunne konstateres en forskydning af indgåede ordrer. Der er dog kun tale om en forskydning, idet de mistede ordrer i 2020, er blevet udskudt til 2021.

Kunderne i koncernens udlejningsforretning har i særdeleshed været påvirket af myndighedernes restriktioner, hvilket har bredt sig som ringe i vandet i hele erhvervslivet. Koncernen har igennem hele perioden været i aktiv dialog med kunderne for en proaktiv håndtering af situationen. Koncernen har ikke oplevet væsentlige restancer hos kunderne, hvilket i stor grad kan tilskrives den tætte kontakt til kunderne. Ledelsen har endvidere haft fokus på udviklingen af de finansielle markeder, herunder udviklingen i renteniveaet.

Koncernen er også igennem Won Hundred eksponeret i tekstilbranchen i både wholesale og retail, der er en af de brancher, der blevet hårdt ramt i forbindelse med myndighedernes restriktioner. Selskabet foretog derfor hurtigt en tilpasning af selskabets aktiviteter, som passer til det forventede aktivitetsniveau på kort og mellemlangt sigt.

Koncernen har i regnskabsåret 2020 realiseret en omsætning på 1.318 mio.kr. mod 1.193 mio.kr. i regnskabsåret 2019. Koncernen indregner omsætning for salg af projektlejligheder på afleveringstidspunktet. Da koncernen planmæssigt arbejder på en afslutning af de udviklingsprojekter, som er blevet igangsat i tidligere år, har lejlighedssalg ikke bidraget i samme grad til koncernens omsætning. Den forøgede omsætning er derfor i væsentlig grad præget af væksten i aktivitetsniveauet hos Hybel, hvor omsætningen er forøget fra 757 mio.kr. i regnskabsåret 2019 til 1.026 mio.kr. i 2020.

Afslutningen af koncernens udviklingen af projektsalgsejigheder præger også koncernens bruttoresultat, der trods fremgangen i omsætningen er på niveau med regnskabsåret 2019.

Resultat før dagsværdireguleringer i koncernen udgør 178 mio.kr. i regnskabsåret 2020. Der er i regnskabsåret 2020 foretaget positive nettoværdireguleringer af koncernens investeringsejendomme på 215 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 5,35 %.

De finansielle poster kan netto opgøres til 176 mio.kr. i regnskabsåret 2020 mod 94 mio.kr. i 2019. De finansielle indtægter udgør 110 mio.kr., hvoraf 98 mio.kr. kan henføres til kursregulering på værdipapirer, som kan tilskrives den positive kursudvikling i Flügger-aktien. Koncernens finansielle omkostninger kan i regnskabsåret 2020 primært henføres til eksterne renteomkostninger på koncernens realkreditlån.

Koncernen har i regnskabsåret 2020 realiseret et resultat på 491 mio.kr. mod 250 mio.kr. i regnskabsåret 2019. Moderselskabets resultat efter skat udgør 411 mio.kr. for regnskabsåret 2020 mod 194 mio.kr. i regnskabsåret 2019.

Årets resultat er i væsentlig grad præget af den positive udvikling i dagsværdien på investeringsejendomme og kursreguleringen af beholdningen af Flügger-aktier. Koncernens aktiviteter i Hybel har også bidraget i væsentligt omfang til årets resultat.

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

Samlet set overstiger årets resultat ledelsens forventninger, som derfor betragter resultatet som særdeles tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Årets resultat giver en forrentning af egenkapitalen på 29,5 % mod 18,7 % i regnskabsåret 2019.

Koncernen benytter finansielle instrumenter til gældspleje og har en større beholdning renteswaps, hvor markedsværdien har udviklet sig positivt, hvilket har forøget egenkapitalen med 2,5 mio.kr.

Egenkapitalen inklusive minoritetsinteresser udgør samlet 1.906 mio.kr. pr. 31. december 2020, hvilket er en forøgelse på 487 mio.kr. i forhold til det foregående år, hvor den udgjorde 1.419 mio.kr. Koncernens soliditetsgrad kan opgøres til 41,5 % mod 39,1 % i 2019.

Koncernens investeringsejendomme har en samlet dagsværdi på 2.999 mio.kr. mod 2.122 mio.kr. i 2019.

Koncernen har i regnskabsåret 2020 genereret positive pengestrømme på 53 mio.kr. Driftsaktiviteten har genereret 134 mio.kr. i positive pengestrømme i regnskabsåret. I regnskabsåret er der negative pengestrømme på 300 mio.kr., som kan henføres til investeringsaktivitet i forbindelse med koncernens køb og opførelse af ejendomme. Der er en likviditetspåvirkning på 219 mio.kr. fra finansieringsaktiviteten.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

COVID19-pandemien har sat sit præg på 2020, hvor den nødvendiggjorde en række restriktioner fra de danske myndigheder. Koncernen blev ikke i væsentligt omfang direkte berørt af de gennemførte restriktioner. Ledelsen er fortsat meget opmærksom på lejernes betalingssevne, som kan være påvirket af restriktionerne og pandemien i øvrigt. Endvidere har ledelsen fokus på pandemiens indvirkning på de finansielle markeder, herunder udviklingen i renteniveauet.

Ledelsen er særdeles opmærksom på udviklingen i COVID19-pandemien. Det er ledelsens forhåbning, at det danske vaccinationsprogram kan dæmme op for smitten og sikre, at det danske samfund kommer tilbage til en normaltilstand. Hvis der mod ledelsens forhåbninger kommer endnu en smittebølge, hvor myndighederne vurderer, at der er behov for at implementere yderligere restriktioner og der dermed bliver tale om en endnu mere langvarig pandemi, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. Dette kan naturligvis også have negative indvirkninger på koncernen, hvis det giver udslag i en korrektion af leje- og renteniveauer. Da vi endnu ikke har set de fulde konsekvenser af pandemien, er det for tidligt at konkludere, hvilken økonomisk indflydelse pandemien vil have for koncernen på lidt længere sigt.

I regnskabsåret 2021 vil Hybel fortsat foretage investeringer i kapacitetsudvidelse, herunder også i åbning af endnu et kontor i Syddanmark. Dette medfører også at der skal ansattes flere kompetente medarbejdere. Der vil således skulle foretages væsentlige investeringer i 2021, som også vil påvirke årets resultat. Koncernen har i håndteringen af COVID19 været nødsaget til at implementere en række foranstaltninger i med henblik på at hindre og inddæmme smittespredningen. Disse foranstaltninger vil have fremadrettede økonomiske konsekvenser.

Hybel forventer en væsentlig højere salgs- og afleveringsaktivitet i 2021 end i 2020, idet kontorerne i Aalborg og Roskilde er blevet etablerede på markedet, og der er skabt tryk hos kunderne i området. Der opleves allerede nu en forøget interesse for Hybel.

Hybel vil i 2021 fortsat have fokus på opkøb af jordarealer, der kan udstykkes til byggegrunde for opførelse af rækkehuse samt fritliggende huse.

Koncernen vil også i det kommende regnskabsår have fokus på at få afhændet koncernens resterende boliger i færdigopførte ejendomsprojekter, der er opført til videresalg. Der er efter regnskabsårets udløb indgået købsaftaler på de resterende boliger, hvorfor den sidste beholdning af projektsalgsboliger afleveres i regnskabsåret 2021. Dette vil påvirke resultatet for 2021 positivt. Samtidig vil salgene af boligerne frigøre likviditet. Endvidere har koncernen indgået aftale om salg af en investeringsejendom, der ligeledes vil tilføre koncernen væsentlig likviditet. Koncernen er involveret i en række udviklingsprojekter, hvorfor likviditetstilførslen fra de realiserede salg vil blive allokert til disse udviklingsprojekter.

Koncernen deltager i et større udviklingsprojekt i Horsens, som går under navnet "Campusrokaden". De første ejendomme, som indgår i dette udviklingsprojekt overtages medio 2021, hvor en større ombygningsopgave også påbegyndes. Udviklingsopgaven strækker sig over en længere periode og omfatter udviklingen af en større bygningsmasse.

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.

Ledelsesberetning

Won Hundred foretog i regnskabsåret 2020 en tilpasning af selskabets aktiviteter. Dette medførte en række engangsomkostninger, som ikke vil påvirke resultatet fremadrettet. Selskabet forventer derfor en mærkbar resultatforbedring i 2021.

Samlet set er det ledelsens forventning, at koncernens resultat af den ordinære drift før dagsværdireguleringer for regnskabsåret 2021 vil være på niveau med 2020.

Det er stadig stor efterspørgsel på velbeliggende investeringsejendomme. Hvis denne interesse forøges igennem regnskabsåret, kan dette have en positiv indvirkning på værdien af koncernens investeringsejendommen. Værdien kan dog blive påvirket af udviklingen i øvrige økonomiske forhold, herunder renteniveau.

Koncernens investering i Flügger har i regnskabsåret 2020 oplevet en positiv værdiudvikling. Værdiudviklingen af Flügger-aktien vil også kunne få væsentlig indflydelse på resultatet for regnskabsåret 2021.

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

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

For at indfri målene for Hybel-koncernen skal der løbende ansættes yderligere medarbejdere til de nuværende kontorer i Horsens, Aalborg og Roskilde samt når det fjerde kontor åbnes i Syddanmark, som kan supplere den kompetente medarbejderstab, der ved udgangen af 2020 talte 113 medarbejdere.

Det er derfor forventningen af koncernens kompetente medarbejderstab udvides i 2021.

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.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige risici

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

Koncernens afsætning af boliger er præget af den generelle samfundsøkonomiske situation, herunder udviklingen i renteniveauet. Den samfundsøkonomiske situation er aktuelt påvirket af den nuværende COVID19-pandemi. Det forventes ikke, at koncernens udviklingsprojekter vil blive påvirket i samme grad, da der i perioder med en negativ udvikling i den samfundsøkonomiske situation kan være en øget søgning mod lejeboliger. I forhold til Hybels afsætning af boliger er det ledelsens vurdering, at befolkningen generelt søger mod nye parcel- og rækkehuse med lavt energiforbrug samt lave vedligeholdelsesomkostninger. Det vurderes, at denne tendens forstærkes i perioder med økonomisk afmatning, da der i en sådan situation i endnu højere grad er fokus på tryk og økonomisk stabilitet i de private budgetter. Der forventes derfor generelt en øget efterspørgsel efter Hybels produkter.

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

Finansielle risici

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

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

Ledelsesberetning

Hybel-koncernen oplever øget efterspørgsel, hvilket stiller krav til koncernens kreditfaciliteter, da kunderne først betaler ved nøgleoverdragelsen. 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.

Ledelsen har løbende fokus på koncernens kreditrammer, der vurderes som tilstrækkelige. Det er samtidig ledelsens vurdering, at koncernen som følge af soliditeten samt kapitalberedskabet er godt rustet til en ændring i renteniveaet.

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 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. 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. Det er ledelsens vurdering, at dette medvirker til at skabe fundamentet for en sund og bæredygtig udvikling af samfundet. Koncernens selskaber indgår derfor årligt i sponsorer, der spænder fra breddeidrætten til eliten. Samtidig bidrager koncernen til at der kan skabes kulturelle oplevelser.

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 korruption og bestikkelse

Koncernen vægter socialt ansvarlighed højt, hvorfor korruption og bestikkelse ikke accepteres. Dette er ligeledes i overensstemmelse med koncernens grundlæggende værdisæt. Der er ikke identificeret risici i relation til korruption og bestikkelse, hvorfor koncernen ikke har fundet det nødvendigt at opstille skriftlige politikker for antikorruption og bestikkelse.

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

Koncernen støtter op om en generel reduktion af miljøpåvirkninger. Koncernen bidrager indirekte til dette via ejerskabet af Green Tech Group, hvor der i vid udstrækning arbejdes med bedre ressourceudnyttelse og dermed reduktion af ressourceforbruget.

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 materiale-spild, 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.

Ledelsesberetning

Won Hundred har stor fokus på bæredygtighed. Selskabet arbejder derfor blandt andet aktivt med øget brug af bæredygtige tekstiler. Selskabets arbejde med bæredygtighed er yderligere beskrevet på deres hjemmeside (<https://wonhundred.com/pages/sustainability>).

Bæredygtighed er også et gennemgående tema i Plushusene, der ønsker at skabe fremtidens bæredygtige bofællesskab. Plushusenes ejendomme 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.

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. Da der ikke er nedfældet skriftlige politikker, foretages der ikke måling heraf.

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

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

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

Andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen udgør 0 % pr. 31. december 2020. M.M. 26 Holding A/S har tidligere opstillet et mål for, at andelen af kvinder vil udgøre minimum 25 % senest ved udgangen af 2020. Der er ikke udpeget kvindelige medlemmer til selskabets bestyrelse, da der for at sikre kontinuitet ikke er sket ændring af bestyrelsessammensætningen. Kravene til bestyrelsesmedlemmernes kvalifikationer fastsættes til enhver tid på baggrund af virksomhedens behov og er ens for alle uanset køn.

Under hensyn til ovenstående målsætning er det dog til en hver tid selskabets og ejernes politik, at der ansættes de mest kompetente folk til stillingerne, hvorfor dette kan medføre, at der i nogle år vil være en markant overvægt af det ene køn i selskabets ledelse. Dette er også årsagen til at målsætningen på 25 % ikke er opnået i 2020. M.M. 26 Holding A/S har sat et nyt mål for at øge andelen af kvinder i selskabets bestyrelse. Det er således målet, at andelen af kvinder vil udgøre minimum 25 % senest ved udgangen af 2024.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | Koncern | | Moderselskab | |
|---|------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
| Nettoomsætning | 1 | 1.317.913 | 1.192.872 | 0 | 0 |
| Andre driftsindtægter | | 6.644 | 16.735 | 0 | 0 |
| Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer | | -1.003.004 | -883.484 | 0 | 0 |
| Andre eksterne omkostninger | | -41.312 | -42.337 | 110 | -236 |
| Bruttoresultat | | 280.241 | 283.786 | 110 | -236 |
| Personaleomkostninger | 2 | -94.347 | -79.886 | 0 | 0 |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 185.894 | 203.900 | 110 | -236 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -5.472 | -6.697 | 0 | 0 |
| Andre driftsomkostninger | | -2.573 | -2.842 | 0 | 0 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 177.849 | 194.361 | 110 | -236 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 214.841 | -242 | 0 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 392.690 | 194.119 | 110 | -236 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 0 | 0 | 362.522 | 107.211 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 98.607 | 128.596 | 47.643 | 102.569 |
| Finansielle indtægter | 3 | 110.318 | 20.554 | 3.313 | 3.418 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -33.214 | -54.935 | -328 | -22.878 |
| Resultat før skat | | 568.401 | 288.334 | 413.260 | 190.084 |
| Skat af årets resultat | 5 | -77.862 | -38.322 | -2.153 | 4.300 |
| Årets resultat | | 490.539 | 250.012 | 411.107 | 194.384 |
| Resultatdisponering | 6 | | | | |

Balance 31. december

| Note | Koncern | | Moderselskab | | |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. | |
| Aktiver | | | | | |
| Investeringsejendomme | 7 | 2.998.877 | 2.121.791 | 0 | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 8 | 20.524 | 16.356 | 0 | 0 |
| Indretning af lejede lokaler | 8 | 3.508 | 4.573 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | 8 | 14.846 | 261.331 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 3.037.755 | 2.404.051 | 0 | 0 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 9 | 0 | 0 | 1.297.165 | 887.604 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 10 | 198.790 | 175.630 | 120.800 | 87.970 |
| Tilgodehavender i associerede virksomheder | 11 | 52.641 | 49.371 | 0 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 11 | 203.025 | 99.621 | 9.464 | 5.012 |
| Andre tilgodehavender | 11 | 24.201 | 23.337 | 0 | 0 |
| Deposita | 11 | 898 | 696 | 0 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 479.555 | 348.655 | 1.427.429 | 980.586 |
| Anlægsaktiver i alt | | 3.517.310 | 2.752.706 | 1.427.429 | 980.586 |
| Råvarer og hjælpematerialer | | 1.124 | 1.451 | 0 | 0 |
| Varer under fremstilling | | 165.547 | 128.641 | 0 | 0 |
| Færdigvarer og handelsvarer | | 219.043 | 310.411 | 0 | 0 |
| Forudbetaling for varer | | 0 | 144 | 0 | 0 |
| Varebeholdninger | | 385.714 | 440.647 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 12 | 32.541 | 21.236 | 0 | 0 |
| Igangværende arbejder for fremmed regning | 13 | 194.309 | 92.162 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 0 | 198.940 | 117.562 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 32.160 | 92.181 | 9.553 | 63.269 |
| Andre tilgodehavender | | 155.334 | 122.590 | 979 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | 16 | 0 | 0 | 828 | 3.783 |
| Selskabsskat | | 5.742 | 0 | 13.836 | 30.941 |
| Periodeafgrænsningsposter | 14 | 1.549 | 2.301 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender | | 421.635 | 330.470 | 224.136 | 215.555 |
| Likvide beholdninger | | 268.663 | 106.507 | 166 | 2 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.076.012 | 877.624 | 224.302 | 215.557 |
| Aktiver i alt | | 4.593.322 | 3.630.330 | 1.651.731 | 1.196.143 |

Balance 31. december

| Note | Koncern | | Moderselskab | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
| Passiver | | | | |
| Virksomhedskapital | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0 | 0 | 1.237.239 | 851.449 |
| Reserve for dagsværdiregulering af valutakursreguleringer | 325 | 0 | 0 | 0 |
| Reserve for sikringsinstrumenter | 2.536 | 0 | 0 | 0 |
| Overført resultat | 1.587.847 | 1.185.603 | 353.472 | 334.156 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| Minoritetsinteresser | 305.122 | 222.645 | 0 | 0 |
| Egenkapital | 1.906.330 | 1.418.748 | 1.601.211 | 1.196.105 |
| Hensættelse til udskudt skat | 223.068 | 160.059 | 0 | 0 |
| Andre hensættelser | 6.755 | 4.644 | 0 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 229.823 | 164.703 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.168.032 | 985.921 | 0 | 0 |
| Andre kreditinstitutter | 45.090 | 50.503 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 98.069 | 66.393 | 0 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 1.311.191 | 1.102.817 | 0 | 0 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 55.551 | 61.145 | 0 | 0 |
| Kreditinstitutter | 696.836 | 567.070 | 49.444 | 13 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 15.132 | 11.037 | 0 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 182.817 | 143.413 | 25 | 25 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 1.051 | 0 |
| Selskabsskat | 0 | 1.077 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 193.952 | 159.666 | 0 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 1.690 | 654 | 0 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.145.978 | 944.062 | 50.520 | 38 |
| Gældsforpligtelser i alt | 2.457.169 | 2.046.879 | 50.520 | 38 |
| Passiver i alt | 4.593.322 | 3.630.330 | 1.651.731 | 1.196.143 |
| Leje- og leasingforpligtelser | 20 | | | |
| Eventualaktiver | 21 | | | |
| Eventualforpligtelser | 22 | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 23 | | | |
| Finansielle instrumenter | 24 | | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 25 | | | |
| Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor | 26 | | | |

Egenkapitalopgørelse

Koncern

| | Virk- somheds- kapital | Reserve for dagsværdi regulering af valutakursr- eguleringer | Reserve for sikrings- instrument er | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | Minoritets- interesser | I alt |
|--|------------------------------|--|--|----------------------|--|---------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 500 | 0 | 0 | 1.185.603 | 10.000 | 222.646 | 1.418.749 |
| Valutakursregulering | 0 | 325 | 0 | 0 | 0 | 2 | 327 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | -10.000 | 0 | -10.000 |
| Betalt ekstraordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -6.382 | -6.382 |
| Køb af minoritetsandele | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -50 | -50 |
| Salg af minoritetsandele | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.363 | 5.363 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0 | 0 | 3.251 | 0 | 0 | 0 | 3.251 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 0 | 0 | 1.137 | 0 | 4.111 | 5.248 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 401.107 | 10.000 | 79.432 | 490.539 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 0 | -715 | 0 | 0 | 0 | -715 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 500 | 325 | 2.536 | 1.587.847 | 10.000 | 305.122 | 1.906.330 |

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 2020 | 500 | 851.449 | 334.157 | 10.000 | 1.196.106 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -10.000 | -10.000 |
| Valutakursregulering udenlandske enheder | 0 | 325 | 0 | 0 | 325 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0 | 2.536 | 0 | 0 | 2.536 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 1.137 | 0 | 0 | 1.137 |
| Årets resultat | 0 | 381.792 | 19.315 | 10.000 | 411.107 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 500 | 1.237.239 | 353.472 | 10.000 | 1.601.211 |

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | Koncern | |
|--|------|-----------------|-----------------|
| | | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
| Årets resultat | | 490.539 | 250.012 |
| Reguleringer | 27 | -305.200 | -48.145 |
| Ændring i driftskapital | 28 | -11.685 | 271.113 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | | 173.654 | 472.980 |
| Renteindbetalinger og lignende | | 12.025 | 16.345 |
| Renteudbetalinger og lignende | | -29.180 | -24.981 |
| Pengestrømme fra ordinær drift | | 156.499 | 464.344 |
| Betalt selskabsskat | | -23.228 | -12.101 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | | 133.271 | 452.243 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | | -443.422 | -314.152 |
| Køb af finansielle anlægsaktiver m.v. | | -28.029 | -20.832 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | | 19.505 | 1.950 |
| Salg af finansielle anlægsaktiver m.v. | | 40.195 | 775 |
| Udlån | | 56.751 | -24.437 |
| Modtaget udbytte fra associerede virksomheder | | 55.330 | 80.095 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | | -299.670 | -276.601 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter | | -53.881 | -62.402 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | | -86.643 | -43.483 |
| Nedbringelse af leasingforpligtelser | | -1.784 | -1.017 |
| Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt | | -2.182 | 0 |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter | | 230.778 | 0 |
| Optagelse af gæld til kreditinstitutter | | 100.771 | 12.424 |
| Indgåelse af leasingforpligtelser | | 2.013 | 1.769 |
| Optagelse af langfristet gæld i øvrigt | | 40.934 | 3.035 |
| Minoritetsinteresser | | -1.070 | -77.950 |
| Betalt udbytte | | -10.000 | -10.000 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | | 218.936 | -177.624 |
| Ændring i likvider | | 52.537 | -1.982 |
| Likvide beholdninger | | 106.509 | 84.631 |
| Kassekredit | | -465.911 | -442.053 |
| Likvider 1. januar 2020 | | -359.402 | -357.422 |
| Likvider 31. december 2020 | | -306.865 | -359.404 |
| Likvider specificeres således: | | | |
| Likvide beholdninger | | 268.663 | 106.507 |
| Kassekredit | | -575.528 | -465.911 |
| Likvider 31. december 2020 | | -306.865 | -359.404 |

Noter

| | Koncern | | Moderselskab | |
|--|------------------|------------------|---------------|---------------|
| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
| 1 Nettoomsætning | | | | |
| Omsætning ved byggerivirksomhed | 1.164.495 | 1.037.232 | 0 | 0 |
| Udlejningsvirksomhed | 127.465 | 126.730 | 0 | 0 |
| Anden omsætning | 25.953 | 28.910 | 0 | 0 |
| Nettoomsætning i alt | 1.317.913 | 1.192.872 | 0 | 0 |
| Danmark | 1.302.058 | 1.176.756 | 0 | 0 |
| Udland | 15.855 | 16.116 | 0 | 0 |
| Nettoomsætning i alt | 1.317.913 | 1.192.872 | 0 | 0 |
| 2 Personaleomkostninger | | | | |
| Lønninger | 82.125 | 69.535 | 0 | 0 |
| Pensioner | 8.708 | 6.796 | 0 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.170 | 1.051 | 0 | 0 |
| Andre personaleomkostninger | 2.344 | 2.504 | 0 | 0 |
| | 94.347 | 79.886 | 0 | 0 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 129 | 107 | 0 | 0 |

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

Noter

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
| 3 Finansielle indtægter | | | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 2.222 | 1.098 |
| Renteindtægter fra associerede virksomheder | 6.138 | 8.374 | 1.091 | 2.320 |
| Andre finansielle indtægter | 104.180 | 12.180 | 0 | 0 |
| | 110.318 | 20.554 | 3.313 | 3.418 |
| 4 Finansielle omkostninger | | | | |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 31 | 0 | 0 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 33.183 | 54.935 | 328 | 22.878 |
| | 33.214 | 54.935 | 328 | 22.878 |
| 5 Skat af årets resultat | | | | |
| Årets aktuelle skat | 15.424 | 28.388 | -768 | -3.071 |
| Årets udskudte skat | 61.478 | 8.552 | 1.424 | -1.229 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 143 | -34 | -35 | 0 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | 1.531 | 0 | 1.531 | 0 |
| | 78.576 | 36.906 | 2.152 | -4.300 |
| der fordeler sig således: | | | | |
| Skat af årets resultat: | 77.862 | 38.322 | 2.152 | -4.300 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 714 | -1.416 | 0 | 0 |
| | 78.576 | 36.906 | 2.152 | -4.300 |

Noter

| | Koncern | | Morderselskab | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
| 6 Resultatdisponering | | | | |
| Foreslået udbytte | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0 | 0 | 381.792 | 77.864 |
| Overført resultat | 401.107 | 184.384 | 19.315 | 106.520 |
| | <u>411.107</u> | <u>194.384</u> | <u>411.107</u> | <u>194.384</u> |
| Minoritetsinteresser | 79.432 | 55.628 | 0 | 0 |
| | <u>490.539</u> | <u>250.012</u> | <u>411.107</u> | <u>194.384</u> |

7 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Koncern Investeringssej- domme |
|--|--------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2020 | 2.061.001 |
| Tilgang i årets løb | 283.061 |
| Afgang i årets løb | -6.206 |
| Overførsler i årets løb | 396.858 |
| Kostpris 31. december 2020 | <u>2.734.714</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2020 | 60.790 |
| Valutakursregulering | 310 |
| Årets værdireguleringer | 214.841 |
| Årets tilbageførte værdireguleringer | -11.778 |
| Værdireguleringer 31. december 2020 | <u>264.163</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u>2.998.877</u> |

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Af koncernens samlede portefølje af investeringsejendomme er 8,4 % værdiansat til salgspriser svarende til en regnskabsmæssig værdi på 252.026 t.kr. De resterende 91,6 % af ejendommene er værdiansat på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel svarende til 2.746.851 t.kr.

Ved anvendelse af den afkastbaseret værdiansættelsesmodel opgøres dagsværdien af de enkelte investeringsejendomme med udgangspunkt i normaliserede budgetter for ejendommene for det kommende år.

Afkastprocenterne fastsættes på baggrund af markedsforholdene for de enkelte ejendomstyper.

Ved dagsværdimåling efter den afkastbaseret værdiansættelsesmodel er der pr. 31. december 2020 anvendt et individuelt afkastkrav i intervallet 2-8 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,35 %.

Den gennemsnitlige restuopsigelighehed på koncernens kontrakter (WAULT), for ejendomme værdiansat efter den afkastbaseret model, kan opgøres til 4,63 år.

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% t.kr. | Basis t.kr. | -0,25 % t.kr. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Afkastprocent | 5,60 | 5,35 | 5,10 |
| Dagsværdi | 2.622.687 | 2.746.851 | 2.884.440 |
| Ændring i dagsværdi | -124.164 | 0 | 137.589 |

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

| | Andre anlæg, drifts- materiel og inventar | Indretning af lejede lokaler | Materielle anlægsak- tiver under udførelse |
|---|--|---------------------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2020 | 22.984 | 8.925 | 261.331 |
| Tilgang i årets løb | 8.596 | 44 | 151.720 |
| Afgang i årets løb | -2.866 | -3.425 | 0 |
| Overførsler i årets løb | 1.347 | 0 | -398.205 |
| Kostpris 31. december 2020 | 30.061 | 5.544 | 14.846 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 | 6.627 | 4.352 | 0 |
| Årets afskrivninger | 4.363 | 1.109 | 0 |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | -1.453 | -3.425 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020 | 9.537 | 2.036 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 20.524 | 3.508 | 14.846 |
| Årets indregnede rentebeløb | 0 | 0 | 1.316 |
| Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver | 1.773 | 0 | 0 |

Moderselskab

9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
|--|------------------|----------------|
| Kostpris 1. januar 2020 | 91.168 | 87.258 |
| Tilgang i årets løb | 51.766 | 3.910 |
| Kostpris 31. december 2020 | 142.934 | 91.168 |
| Værdireguleringer 1. januar 2020 | 796.436 | 792.945 |
| Valutakursregulering | 325 | -2 |
| Årets resultat | 360.296 | 107.315 |
| Udbytte modtaget | -8.943 | -100.700 |
| Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 2.500 | -3.408 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 1.391 | 0 |
| Forskydning i intern avance på varebeholdninger | 2.226 | 286 |
| Værdireguleringer 31. december 2020 | 1.154.231 | 796.436 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 1.297.165 | 887.604 |

Noter

Moderselskab

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| Navn | Hjemsted | Ejerandel |
|---|-----------|-----------|
| Ejendomsselskabet CASA A/S | Horsens | 100,0% |
| Havnetrekanten A/S | Horsens | 100,0% |
| Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S | Horsens | 100,0% |
| Exxit 59 A/S | Horsens | 75,5% |
| Redebyg ApS | Horsens | 51,0% |
| Hybel Real Estate A/S | Horsens | 100,0% |
| Fix My Car A/S | Horsens | 100,0% |
| Won Holding ApS | København | 90,0% |
| WH ApS | København | 90,0% |
| Won Hundred Retail ApS | København | 90,0% |
| Won Hundred Benelux B.V. | Holland | 90,0% |
| 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 Søgrundene, Østbirk | Horsens | 29,5% |
| Søgrundene Etape 3 ApS | Horsens | 49,1% |
| Søgrundene 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% |
| 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% |
| CASA GIH A/S | Horsens | 56,0% |
| CASA Finans A/S | Horsens | 56,0% |
| Strandholmen A/S | Horsens | 56,0% |
| CASA Plus A/S | Horsens | 44,2% |
| CASA Plus II A/S | Horsens | 44,2% |
| Ejendomsselskabet Rådhusørvet, Horsens A/S | Horsens | 56,0% |
| Ejendomsselskabet Chr. M. Østergaards Vej 4 A/S | Horsens | 56,0% |
| OPP CMØ A/S | Horsens | 56,0% |
| Valdemars Have A/S | Horsens | 56,0% |
| Ejendomsselskabet Strandlodsvej 15 ApS | Horsens | 56,0% |
| K/S Strandlodsvej 15 | Horsens | 56,0% |
| Strandlodsvej 15, København ApS | Horsens | 56,0% |
| CASA Holding A/S | Horsens | 56,0% |
| Think Bigger Management A/S | Horsens | 60,0% |
| MM Family ApS | Horsens | 10,0% |
| Fjordglimt Horsens Holding ApS | Horsens | 5,6% |
| Fjordglimt Horsens ApS | Horsens | 5,6% |
| CC STIM UK PropCo Ltd | London | 100,0% |
| 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, hvori ejerandelen udgør 50 % eller derunder, er indregnet som tilknyttede virksomheder, da selskabet har bestmmende indflydelse på selskabernes drift.

Noter

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| 10 Kapitalandele i associerede virksomheder | | | | |
| Kostpris 1. januar 2020 | 89.689 | 74.052 | 32.956 | 32.956 |
| Tilgang i årets løb | 17.782 | 15.637 | 4.835 | 0 |
| Afgang i årets løb | -22.195 | 0 | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december 2020 | 85.276 | 89.689 | 37.791 | 32.956 |
| Værdireguleringer 1. januar 2020 | 85.940 | 38.745 | 55.013 | 28.750 |
| Årets afgang | -17.082 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 98.093 | 127.875 | 48.132 | 102.829 |
| Udbytte modtaget | -55.330 | -80.095 | -19.430 | -75.000 |
| Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 36 | 0 | 36 | 0 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 2.229 | 0 | -254 | 0 |
| Forskydning i intern avance på varebeholdninger | -372 | 722 | -488 | -259 |
| Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | 0 | -1.306 | 0 | -1.306 |
| Værdireguleringer 31. december 2020 | 113.514 | 85.941 | 83.009 | 55.014 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 198.790 | 175.630 | 120.800 | 87.970 |

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% |
| CASA Management Holding A/S | Horsens | 50,0% |
| Green Tech Group A/S | Vejle | 33,3% |
| CC Copenhagen Residential ApS | Horsens | 20,0% |
| Lundagervej 21 ApS | Horsens | 50,0% |
| 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% |

Noter

10 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% |
| CASA Management Holding A/S | Horsens | 50,0% |
| VT1 Holding ApS | Vejle | 33,3% |

11 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

| | Tilgodehavender i as- socierede virksomhe- der | Andre værdipapirer og kapitalandele | Andre tilgodehaven- der | Deposita |
|---|--|--|----------------------------|------------|
| Kostpris 1. januar 2020 | 49.371 | 198.598 | 25.337 | 1.287 |
| Tilgang i årets løb | 26.205 | 6.147 | 3.864 | 235 |
| Afgang i årets løb | -22.935 | -25 | 0 | -624 |
| Kostpris 31. december 2020 | 52.641 | 204.720 | 29.201 | 898 |
| Nedskrivninger 1. januar 2020 | 0 | 98.978 | 2.000 | 591 |
| Årets nedskrivninger | 0 | -97.282 | 3.000 | 0 |
| Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 | 0 | 0 | -591 |
| Nedskrivninger 31. december 2020 | 0 | 1.696 | 5.000 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 52.641 | 203.024 | 24.201 | 898 |

Noter

11 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Moderselskab

| | Andre værdipapirer og kapitalandele |
|--|--|
| Kostpris 1. januar 2020 | 21.488 |
| Tilgang i årets løb | 4.452 |
| Kostpris 31. december 2020 | 25.940 |
| Nedskrivninger 1. januar 2020 | 16.476 |
| Nedskrivninger 31. december 2020 | 16.476 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 9.464 |

12 Tilgodehavender

Af det samlede tilgodehavende hos associerede selskaber på i alt 32.160 t.kr. forfalder 21.453 t.kr. senere end et år.

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
| 13 Igangværende arbejder for fremmed regning | | | | |
| Igangværende arbejder, salgspris | 194.309 | 92.162 | 0 | 0 |
| | 194.309 | 92.162 | 0 | 0 |
| Indregnet således i balancen: | | | | |
| Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver | 194.309 | 92.162 | 0 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger under passiver | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 194.309 | 92.162 | 0 | 0 |

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende andre eksterne omkostninger samt indretningstilskud.

15 Egenkapital

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

Noter

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. | 2020 t.kr. | 2019 t.kr. |
| 16 Hensættelse til udskudt skat | | | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020 | 160.059 | 151.507 | 0 | 0 |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen | 63.009 | 8.552 | 0 | 0 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020 | 223.068 | 160.059 | 0 | 0 |

| | | | | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|----------|----------|
| 17 Andre hensættelser | | | | |
| Saldo primo 1. januar 2020 | 4.644 | 4.332 | 0 | 0 |
| Hensat i året | 2.318 | 312 | 0 | 0 |
| Anvendt i året | -207 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo ultimo 31. december 2020 | 6.755 | 4.644 | 0 | 0 |

| Koncern | Gæld | | | |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| | Gæld 1. januar 2020 | Gæld 31. december 2020 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.038.919 | 1.215.816 | 47.784 | 886.970 |
| Andre kreditinstitutter | 57.290 | 51.268 | 6.178 | 18.942 |
| Leasingforpligtelser | 1.360 | 1.589 | 1.589 | 0 |
| Anden gæld | 66.393 | 98.069 | 0 | 3.695 |
| | 1.163.962 | 1.366.742 | 55.551 | 909.607 |

19 Periodeafgrænsningsposter

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

20 Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler med fremtidig leasingforpligtelse på 106 t.kr. Herudover har koncernen indgået lejekontrakter med uopsigelighed og opsigelsesvarsel frem til 30. april 2025 svarende til en samlet forpligtelse på 7.344 t.kr.

21 Eventualaktiver

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

Noter

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

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

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 24.656 t.kr. pr. 31. december 2020.

Der er i koncernen stillet kaution for det associerede selskab Green Tech Houses ApS' forpligtelser overfor pengeinstitut. Kautionen er begrænset til 49.500 t.kr.

Der er i koncernen stillet kaution for Lejerforeningen Green Tech House og Lysholtparken Services ApS' forpligtelser overfor Nykredit A/S. Kautionen er begrænset til 180 t.kr.

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

Koncernen har indgået 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 97.800 t.kr.

23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.215.816 t.kr., givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.495.413 t.kr.

Der er i koncernen pantsat skadeløsbreve på i alt 46.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 61.202 t.kr. pr. 31. december 2020. Skadeløsbrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 240.850 t.kr.

Der er i koncernen endvidere deponeret ejerantebreve i grunde og bygninger på i alt nom. 172.392 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 210.088 t.kr. pr. 31. december 2020. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør 1.524.443 t.kr.

Der er i koncernen deponeret børsnoterede aktier, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 190.875 t.kr., til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 19 t.kr., er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 39.301 t.kr.

Noter

23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Som led i koncernens normale drift har koncernen gennem pengeinstitut afgivet garanti for i alt 3.039 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskaber i koncernen (W H ApS og Won Hundred Retail ApS) deponeret skadesløsbreve, nom. 6.000 t.kr., i forbindelse med etablering af virksomhedspant, der omfatter simple fordringer, varedebitorer, lagerbeholdninger, immaterielle rettigheder samt driftsinventar og -materiel i koncernselskaberne, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 12.610 t.kr. pr. 31. december 2020.

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

Koncernen har deponeret 16.000 t.kr. til sikkerhed for renteswaps.

Ud af koncernens likvider indestår 36.196 t.kr. på deponeringskonti i pengeinstitutter.

24 Finansielle instrumenter

Koncernen benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2020 var der igangværende renteswaps på 456.292 t.kr. Markedsværdien udgør 31. december 2020 et negativt beløb på 81.866 t.kr., som er indregnet i balancen. Årets ændring udgør 7.076 t.kr., som er indregnet i egenkapitalen.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 34 % af koncernens gæld sikret med fast rente. Den sidste renteswap udløber i 2038.

25 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Michael Antitsch Mortensen, 8000 Aarhus C, hovedaktionær og bestyrelsesmedlem

Øvrige nærtstående parter

Finn Mortensen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

Per Christian Hansen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

Transaktioner

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

Noter

| | Koncern | | Moderselskab | |
|---|--------------|------------|--------------|-----------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| 26 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor | | | | |
| PricewaterhouseCoopers: | | | | |
| Revisionshonorar | 396 | 363 | 24 | 24 |
| Andre erklæringsopgaver med sikkerhed | 4 | 6 | 0 | 0 |
| Skatterådgivning | 12 | 92 | 0 | 0 |
| Andre ydelser | 974 | 285 | 0 | 0 |
| | 1.386 | 746 | 24 | 24 |

| | Koncern | |
|---|-----------------|----------------|
| | 2020 | 2019 |
| | t.kr. | t.kr. |
| 27 Pengestrømsopgørelse - reguleringer | | |
| Finansielle indtægter | -110.318 | -20.554 |
| Finansielle omkostninger | 33.214 | 54.935 |
| Af- og nedskrivninger inkl. fortjeneste/tab | 5.364 | 6.599 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | -214.841 | 242 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | -98.607 | -128.596 |
| Skat af årets resultat | 77.862 | 38.322 |
| Ændring i andre hensatte forpligtelser | 2.111 | 312 |
| Andre reguleringer | 15 | 595 |
| | -305.200 | -48.145 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 28 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital | | |
| Ændring i varebeholdninger | 54.933 | 138.289 |
| Ændring i tilgodehavender | -145.437 | 1.150 |
| Ændring i leverandører mv. | 78.819 | 131.674 |
| | -11.685 | 271.113 |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M.M. 26 Holding A/S for 2020 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 2020 er aflagt i t.kr.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden M.M. 26 Holding A/S og dattervirksomheder, hvori M.M. 26 Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

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 udignes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

| | Brugstid |
|---|----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 1-10 år |
| Indretning af lejede lokaler | 3-5 år |

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 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 erhvervs ejendomme 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 ejendoms markedet.

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 leasingydelse. 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for M.M. 26 Holding A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under 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 materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. 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 koncernregnskab.

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 aktiv 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 resultatet 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 | $\frac{\text{Bruttoresultat x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Overskudsgrad | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$ |
| Afkastningsgrad | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster x 100}}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$ |
| Soliditetsgrad | $\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$ |
| Forrentning af egenkapital | $\frac{\text{Ordinært resultat efter skat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |

