

# Årsrapport 2019

M.M. 26 Holding A/S

CVR-nr. 21 18 88 40



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2020  
Dirigent: Peter Heide Wessel

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<b>Koncern- og årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	18
Noter til årsrapporten	19
Anvendt regnskabspraksis	32

### Faktaboks

Bronzefiguren på forsiden har navnet "Wanna Be Marmalade". Kunstværket er skabt af kunstneren Maria Rubinke og opstillet på Jan Trøjborgs Plads på havnen i Horsens af Ejendomselskabet CASA A/S.

Maria Rubinke er en dansk kunstner, som er født i 1985. Hun er uddannet fra Kunstakademiets glas- og keramikskole på Bornholm i 2008. Maria Rubinke er grundlæggende inspireret af surrealismen.

I baggrunden ses en del af projektet Pakhusene, som består af et kontorhus, restaurant, parkeringshus samt boliger på de nordlige havnearealer i Horsens. Projektet opføres af Havnetrekanten A/S.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. maj 2020

### 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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for 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 25. maj 2020

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

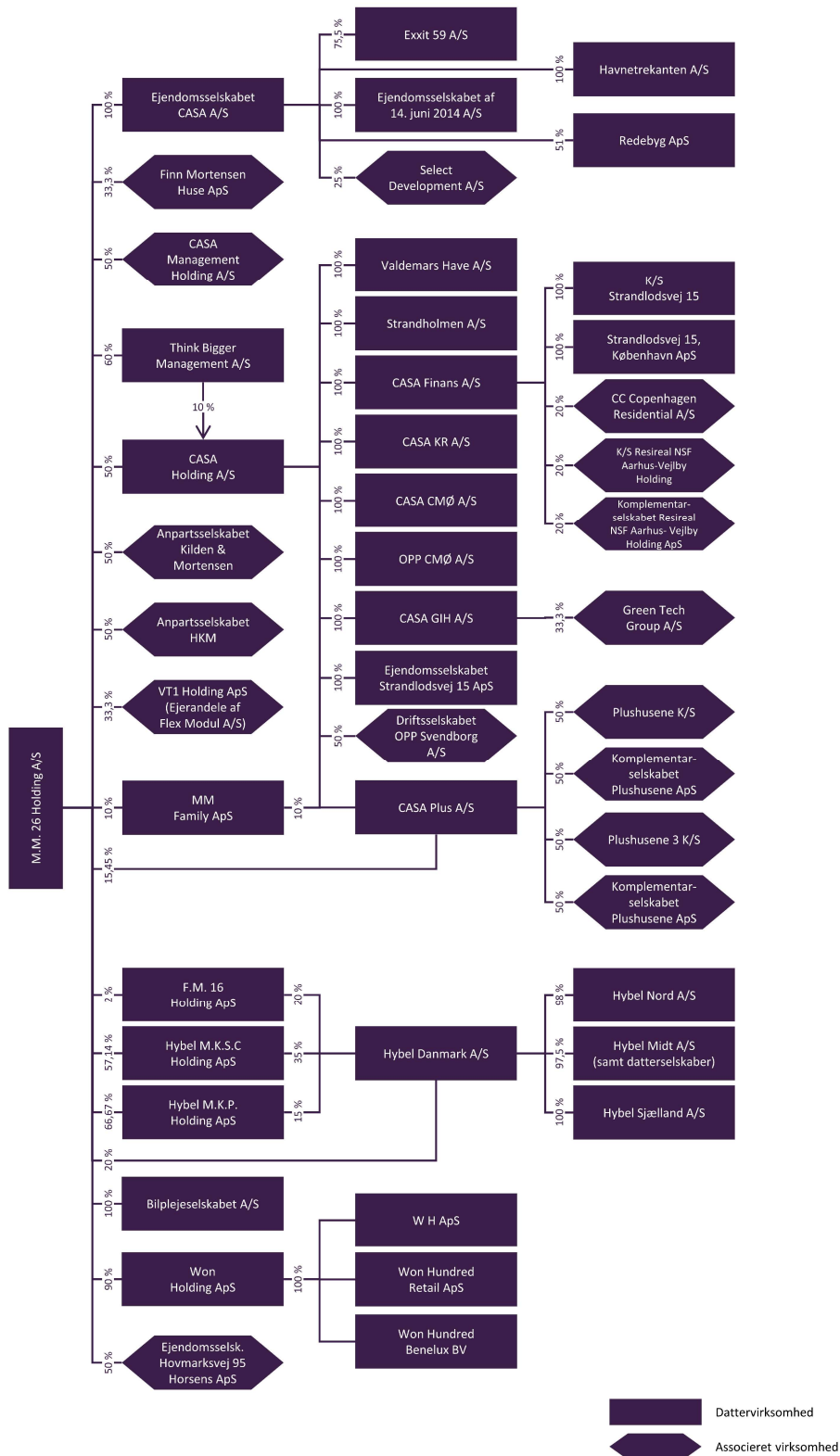
Arne Kristensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18619

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44140

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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 2019 Stiftet: 16. september 1998 Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Finn Knud Mortensen, formand Per Christian Hansen Michael Antitsch Mortensen
<b>Direktion</b>	Michael Antitsch Mortensen
<b>Revision</b>	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				
	2019	2018	2017	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	1.192.872	1.364.787	676.165	725.183	1.155.013
Bruttofortjeneste	283.786	400.489	142.631	455.049	214.113
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	203.900	342.667	100.401	407.611	148.439
Resultat før finansielle poster	194.119	324.402	65.875	397.521	153.140
Resultat af finansielle poster	94.215	-26.070	33.065	7.270	-5.344
Årets resultat	250.012	255.489	79.620	386.387	121.371
<b>Balance</b>					
Balancesum	3.630.330	3.390.068	2.643.067	2.476.233	2.444.694
Egenkapital	1.418.748	1.260.719	1.001.203	937.054	664.147
<b>Pengestrømme fra:</b>					
- driftsaktivitet	452.245	130.817	-18.281	-172.669	9.843
- investeringsaktivitet	-276.601	-183.158	-57.656	301.629	-234.648
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-314.152	-30.667	-84.180	-157.659	-234.648
- finansieringsaktivitet	-177.624	-79.973	-34.357	-324.175	29.817
Årets forskydning i likvider	-1.980	-132.314	-110.294	-195.215	-194.988
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin	23,8%	29,3%	21,1%	62,7%	18,5%
Overskudsgrad	16,3%	23,8%	9,7%	54,8%	13,3%
Afkastningsgrad	5,5%	10,8%	2,6%	16,2%	6,9%
Soliditetsgrad	39,1%	37,2%	37,9%	37,8%	27,2%
Forrentning af egenkapital	18,7%	22,6%	8,2%	48,3%	20,2%

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



## Ledelsesberetning

### **Koncernens væsentligste aktiviteter**

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

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

### **Ejendomsselskabet CASA A/S samt dattervirksomheder**

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

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

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 erhvervsark i Vejle Nord. Selskabets ejendomme har igennem mange år været et knudepunkt for transport og logistik. Igennem de seneste år har der også været fokus udvikling af udlejningsejendomme til øvrige typer erhverv, herunder kontorejendomme til blandt andet liberalt erhverv. Senest har selskabet også haft fokus på udvikling af lejemål indenfor food & beverage-segmentet. Der er således skabt et stort udvalg af spisesteder på området. Selskabet besidder store jordarealer, hvilket sikrer mulighed for øget fremtidig udvikling af området.

Ejendomsselskabet CASA A/S har endvidere ejendomsinvesteringer på havnen i Horsens igennem Havnetrekanten A/S. Selskabet har varetaget udviklingen af arealerne i inderhavnen, hvor der er opført kontorejendomme og boliger. Selskabet har desuden igangsat et større projekt med udvikling af de nordlige havnearealer, hvor der etableres endnu et kontorhus, restaurant, parkeringshus samt boliger. Dette er med til at skabe liv og udvikling af havnearealerne og dermed bidrage til den positive udvikling i byen. Lejlighederne er klar til indflytning ultimo 2020.

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

Den samlede ejendomsportefølje af velbeliggende ejendomme i Aarhus, Horsens og Vejle i Ejendomsselskabet CASA A/S samt dattervirksomheder, herunder Exxit 59 A/S, udgør 2,1 mia.kr. pr. 31. december 2019.

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

### **CASA Holding A/S-koncernen**

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

Koncernen har i 2019 afsluttet opførelsen af projektet Valdemars Have i Aarhus, som består af 106 centralt beliggende lejligheder tæt på byen og dens kulturinstitutioner Musikhuset og ARoS. Samtidig er der etableret grønne rekreative opholdsrum mellem bygningerne. Lejlighederne er opført i den helejede dattervirksomhed Valdemars Have A/S.

Koncernen har i en årrække deltaget i en større udviklingsopgave på Strandlodsvej på Amager. Som sidste etape heraf opfører koncernen udlejningsejendommen Svanen. Ejendomme indeholder 49 boliglejemål samt to erhvervslejemål. Selskabet har opstartet udlejningen heraf.

Koncernen deltager i en større udviklingsprojekt i Horsens, som går under navnet "Campusrokaden". Dette projekt strækker sig over en længere periode og omfatter udviklingen af en større bygningsmasse.

## Ledelsesberetning

### **PLUSHUSENE**

Koncernen er aktiv part i opbygning af ejendomsselskabet Plushusene, som udvikler, opfører og udlejer 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 ved 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 opføres i Nærheden, som er en ny bydel i Hedehusene. Herefter følger bofællesskaber i Nivå og Lisbjerg, som er de næste bofællesskaber, der igangsættes. Samlet er selskabet i proces med udvikling bofællesskaber, der består af 140.000 m<sup>2</sup> bolig fordelt i landet.

### **Hybel**

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

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

Koncernen har 87 ansatte, der er fordelt på tre kontorer i Horsens, Aalborg og Roskilde. Koncernen planlægger at åbne yderligere et kontor i 2020.

### **Green Tech Group**

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

En anden del af Green Tech Group er Green Tech Houses ApS, der er et ejendomsselskab bestående af tre ejendomme, der tilbyder lejemål til etablerede virksomheder, iværksættere, forskere og uddannelsesfolk som består af en unik kombination af kontorer, laboratorier, undervisningslokaler og testcenter. Selskabet har igangsat opførelsen af et nyt hus, som går under navnet AI Innovation House, hvor der skabes en innovationslejeplads for digitalisering og kunstig intelligens. Huset indvies primo 2021.

### **Anpartsselskabet Kilden & Mortensen**

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

### **Won Hundred**

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

### **Flex Modul A/S**

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

## Ledelsesberetning

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i regnskabsåret 2019 realiseret en omsætning på 1.193 mio.kr. mod 1.365 mio.kr. i regnskabsåret 2018. Koncernen indregner omsætning for salg af projektlejligheder på afleveringstidspunktet. Der vil derfor kunne opleves nedgange i omsætningen i forhold til regnskabsår, hvor der er mange afleveringer. Udviklingen i koncernomsætningen er derfor som forventet.

Koncernen har i regnskabsåret 2019 realiseret et resultat på 250 mio.kr. mod 255 t.kr. i regnskabsåret 2018. Moderselskabets resultat efter skat udgør 194.385 t.kr. for regnskabsåret 2019 mod 152.194 t.kr. i regnskabsåret 2018.

Resultatet er positivt påvirket af resultatet af koncernens andel af projektet Aarhus i Aarhus, der blev afleveret i regnskabsåret, hvor avancen også er indregnet.

Samtidig har aflevering af lejligheder i koncernens udviklingsprojekt Valdemars Have haft væsentlig indvirkning på årets resultat.

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

Koncernens resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger, der betragter resultatet som tilfredsstillende.

Koncernen har i regnskabsåret genereret positive pengestrømme fra driften på 452 mio.kr. Koncernen har i regnskabsåret placeret en del af den overskydende likviditet i selskabets udlejningsprojekter. Der er derfor negative pengestrømme fra finansieringsaktivitet på 277 mio.kr.

Egenkapitalen inklusive minoritetsinteresser udviser 1.419 mio.kr. pr. 31. december 2019, der i regnskabsåret er forrentet med 18,7 %.

### Koncernens forventede udvikling

Koncernen vil også i det kommende regnskabsår have fokus på at få afhændet koncernens resterende boliger i færdigopførte ejendomsprojekter, der er opført til videresalg. Samtidig er koncernen involveret i en række udlejningsejendomme, der er under udvikling og opførsel. Der vil være fokus på at få udleje disse enheder, således at der kan etableres en rentabel drift. Disse udlejningsaktiviteter vil også kræve tilførsel af likviditet.

Koncernen har konstant fokus på udvikling og optimering af den samlede ejendomsportefølje. Der arbejdes aktivt med effektivisering af driften.

Den aktuelle COVID19-pandemi har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder. Koncernen er for nuværende ikke væsentlig berørt af de gennemførte restriktioner. Den igangværende produktion i Hybel har siden marts 2020, hvor COVID19-pandemien brød ud i Danmark, stort set forløbet som planlagt. Endvidere har Hybel i de første måneder af 2020 konstateret stor salgsaktivitet, hvilket også har været gældende efter udbruddet af COVID19-pandemien.

I koncernens udlejningsaktiviteter er ledelsen og organisationen løbende i tæt dialog med koncernens lejere. Ledelsen er meget opmærksom på lejernes betalingsevne, som kan være påvirket af restriktionerne og pandemien i øvrigt. Koncernen er derfor også i aktiv dialog med lejerne for en proaktiv håndtering af situationen. Endvidere har ledelsen fokus på pandemiens indvirkning på de finansielle markeder, herunder udviklingen i renteniveauet.

Koncernen er også igennem Won Hundred eksponeret i tekstilbranchen i både wholesale og retail. Denne branche er blevet hårdt ramt i forbindelse med udbruddet af pandemien. Der er derfor foretaget tilpasning af selskabets aktiviteter, som passer til det aktivitetsniveau, som forventes på kort og mellemlangt sigt.

Ledelsen er særdeles opmærksom på udviklingen i COVID19-pandemien. Hvis der bliver tale om en langvarig pandemi og det bliver nødvendigt for myndighederne at implementere yderligere restriktioner for at dæmme op for smittespredningen, 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 samt koncernens aktivitetsniveau i øvrigt. Da vi endnu ikke har set de fulde konsekvenser af pandemien, er det for tidligt at konkludere, hvilken økonomisk indflydelse pandemien vil have for koncernens på lidt længere sigt.

## Ledelsesberetning

Koncernen har ikke i samme grad udviklingsprojekter, som skal afleveres i 2020, hvorfor resultatet for regnskabsåret forventes reduceret i forhold til 2019.

### **Koncernens viden ressourcer**

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.

Det er derfor forventningen af koncernens kompetente medarbejderstab udvides i 2020.

### **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 renteswapaftaler.

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

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

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

### **Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar**

#### ***Forretningsmodel***

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

## Ledelsesberetning

### **Politikker for medarbejderforhold**

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 medarbejderforhold. Ledelsen arbejder løbende med medarbejderforholdene, da medarbejderne er en vigtig videnressource. Da der ikke er nedfældet skriftlige politikker, foretages der ikke måling heraf. Koncernens virksomheder har dog historisk ikke oplevet, at det ikke var muligt at tiltrække kvalificeret arbejdskraft.

### **Politikker for socialt ansvar**

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

Koncernen 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.

Koncernens selskaber vægter det 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.

### **Politikker for miljø**

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.

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. Plushusene planlægges certificeret 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 driftøkonomien 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 miljø. Ledelsen vurderer dog, at koncernens arbejde med tiltag, der medvirker til en reduktion af miljøpåvirkningerne, bidrager positivt til koncernens omdømme. Da der ikke er nedfældet skriftlige politikker, foretages der ikke måling heraf.

### **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, og vi tillægger ikke køn, race, religion mv. nogen betydning ved ansættelse og forfremmelse af medarbejdere.

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

Andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen udgør 0 % pr. 31. december 2019. Det er målet, at kvinder vil udgøre minimum 25 % senest ved udgangen af 2020. Kravene til bestyrelsesmedlemmernes kvalifikationer fastsættes til enhver tid på baggrund af virksomhedens behov og er ens for alle uanset køn.

## Ledelsesberetning

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 2019.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>	1	<b>1.192.872</b>	<b>1.364.787</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre driftsindtægter	2	16.735	111.955	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-883.484	-1.036.696	0	0
Andre eksterne omkostninger		-42.337	-39.557	-236	-294
<b>Bruttoresultat</b>		<b>283.786</b>	<b>400.489</b>	<b>-236</b>	<b>-294</b>
Personaleomkostninger	3	-79.886	-57.822	0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>203.900</b>	<b>342.667</b>	<b>-236</b>	<b>-294</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-6.697	-6.991	0	0
Andre driftsomkostninger		-2.842	-2.079	0	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>194.361</b>	<b>333.597</b>	<b>-236</b>	<b>-294</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-242	-9.195	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>194.119</b>	<b>324.402</b>	<b>-236</b>	<b>-294</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	107.211	148.933
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		128.596	24.232	102.569	14.868
Finansielle indtægter	4	20.554	10.782	3.419	3.348
Finansielle omkostninger	5	-54.935	-61.084	-22.878	-16.821
<b>Resultat før skat</b>		<b>288.334</b>	<b>298.332</b>	<b>190.085</b>	<b>150.034</b>
Skat af årets resultat	6	-38.322	-42.843	4.300	2.160
<b>Årets resultat</b>		<b>250.012</b>	<b>255.489</b>	<b>194.385</b>	<b>152.194</b>
Resultatdisponering	7				

## Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Aktiver</b>					
Investeringsejendomme	8	2.121.791	2.075.936	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	16.357	10.409	0	0
Indretning af lejede lokaler	9	4.574	4.879	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	261.331	7.467	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.404.053</b>	<b>2.098.691</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	0	887.604	880.204
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	175.630	112.797	87.970	61.706
Tilgodehavender i associerede virksomheder	12	49.371	51.344	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	12	99.621	116.542	5.012	26.590
Andre tilgodehavender	12	23.337	27.092	0	0
Deposita	12	697	951	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>348.656</b>	<b>308.726</b>	<b>980.586</b>	<b>968.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.752.709</b>	<b>2.407.417</b>	<b>980.586</b>	<b>968.500</b>
Råvarer og hjælpematerialer		1.451	389	0	0
Varer under fremstilling		128.641	425.346	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		310.411	153.201	0	0
Forudbetaling for varer		144	0	0	0
<b>Varebeholdninger</b>	13	<b>440.647</b>	<b>578.936</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14	21.236	20.538	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	15	92.162	92.421	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	117.562	7.340
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		92.181	64.466	63.269	62.436
Andre tilgodehavender		122.590	122.993	0	0
Udskudt skatteaktiv	18	0	0	3.783	2.555
Selskabsskat		0	15.176	30.941	20.154
Periodeafgrænsningsposter	16	2.298	3.490	0	54
<b>Tilgodehavender</b>		<b>330.467</b>	<b>319.084</b>	<b>215.555</b>	<b>92.539</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>106.507</b>	<b>84.631</b>	<b>2</b>	<b>193</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>877.621</b>	<b>982.651</b>	<b>215.557</b>	<b>92.732</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.630.330</b>	<b>3.390.068</b>	<b>1.196.143</b>	<b>1.061.232</b>



## Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Passiver</b>					
Virksomhedskapital		500	500	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	851.449	776.995
Overført resultat		1.185.603	1.004.630	334.157	227.635
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000	10.000	10.000	10.000
Minoritetsinteresser		222.645	245.589	0	0
<b>Egenkapital</b>	17	<b>1.418.748</b>	<b>1.260.719</b>	<b>1.196.106</b>	<b>1.015.130</b>
Hensættelse til udskudt skat	18	160.059	151.507	0	0
Andre hensættelser	19	4.644	4.332	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>164.703</b>	<b>155.839</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		985.921	1.039.425	0	0
Andre kreditinstitutter		50.503	55.900	0	0
Leasingforpligtelser		0	500	0	0
Anden gæld		66.393	56.924	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	20	<b>1.102.817</b>	<b>1.152.749</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20	61.145	69.442	0	0
Kreditinstitutter		567.070	568.223	13	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.037	14.184	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.413	99.955	24	90
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	46.012
Selskabsskat		1.077	0	0	0
Anden gæld		159.666	68.957	0	0
Periodeafgrænsningsposter	21	654	0	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>944.062</b>	<b>820.761</b>	<b>37</b>	<b>46.102</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.046.879</b>	<b>1.973.510</b>	<b>37</b>	<b>46.102</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.630.330</b>	<b>3.390.068</b>	<b>1.196.143</b>	<b>1.061.232</b>
Efterfølgende begivenheder	22				
Leje- og leasingforpligtelser	23				
Eventualaktiver	24				
Eventualforpligtelser	25				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	26				
Finansielle instrumenter	27				
Nærtstående parter og ejerforhold	28				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	29				

## Egenkapitalopgørelse

### Koncern

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500	1.004.630	10.000	245.589	1.260.719
Valutakursregulering	0	-2	0	0	-2
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.000	0	-10.000
Køb af minoritetsandele	0	0	0	1.838	1.838
Betalt udbytte	0	0	0	-78.800	-78.800
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-4.824	0	0	-4.824
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	-1.610	-1.610
Årets resultat	0	184.384	10.000	55.628	250.012
Skat af egenkapitalbevægelser	0	1.415	0	0	1.415
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500</b>	<b>1.185.603</b>	<b>10.000</b>	<b>222.645</b>	<b>1.418.748</b>

### Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500	776.995	227.636	10.000	1.015.131
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	-2	0	0	-2
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-3.408	0	0	-3.408
Årets resultat	0	77.864	106.521	10.000	194.385
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500</b>	<b>851.449</b>	<b>334.157</b>	<b>10.000</b>	<b>1.196.106</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2019 t.kr.	2018 t.kr.
Årets resultat		250.012	255.489
Reguleringer	30	-48.145	-20.199
Ændring i driftskapital	31	271.113	-24.361
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>472.980</b>	<b>210.929</b>
Renteindbetalinger og lignende		16.345	10.780
Renteudbetalinger og lignende		-24.979	-24.265
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>464.346</b>	<b>197.444</b>
Betalt selskabsskat		-12.101	-66.627
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>452.245</b>	<b>130.817</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-314.152	-30.667
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-20.832	-16.224
Salg af materielle anlægsaktiver		1.950	88.405
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		775	178
Køb af virksomhed		0	-381.516
Salg af virksomhed		0	148.396
Udlån		-24.437	-21.830
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		80.095	30.100
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-276.601</b>	<b>-183.158</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-62.402	-32.811
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-43.483	-195.378
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-1.017	-547
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	146.745
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		12.424	0
Indgåelse af leasingforpligtelser		1.769	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		3.035	2.635
Minoritetsinteresser		-77.950	9.383
Betalt udbytte		-10.000	-10.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-177.624</b>	<b>-79.973</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-1.980</b>	<b>-132.314</b>
Likvide beholdninger		84.631	40.014
Kassekredit		-442.053	-265.122
Likvider 1. januar 2019		-357.422	-225.108
<b>Likvider 31. december 2019</b>		<b>-359.402</b>	<b>-357.422</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		106.509	84.631
Kassekredit		-465.911	-442.053
<b>Likvider 31. december 2019</b>		<b>-359.402</b>	<b>-357.422</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>1 Nettoomsætning</b>				
Omsætning ved byggerivirksomhed	1.037.232	1.243.379	0	0
Udlejningsvirksomhed	126.730	88.601	0	0
Anden omsætning	28.910	32.807	0	0
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>1.192.872</b>	<b>1.364.787</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Danmark	1.176.756	1.342.277	0	0
Udland	16.117	22.510	0	0
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>1.192.873</b>	<b>1.364.787</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 Andre driftsindtægter</b>				
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver	124	108.001	0	0
Andre driftsindtægter i øvrigt	16.611	3.954	0	0
	<b>16.735</b>	<b>111.955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	69.535	50.464	0	0
Pensioner	6.796	4.581	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.051	972	0	0
Andre personaleomkostninger	2.504	1.805	0	0
	<b>79.886</b>	<b>57.822</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	107	85	0	0

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

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>4 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.098	525
Renteindtægter fra associerede virksomheder	8.354	3.049	2.301	2.809
Andre finansielle indtægter	12.200	7.733	20	14
	<b>20.554</b>	<b>10.782</b>	<b>3.419</b>	<b>3.348</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.374
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	167	0	0
Andre finansielle omkostninger	54.935	60.917	22.878	15.447
	<b>54.935</b>	<b>61.084</b>	<b>22.878</b>	<b>16.821</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	28.388	36.328	-3.071	-494
Årets udskudte skat	8.552	6.026	-1.229	-2.555
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-34	895	0	889
	<b>36.906</b>	<b>43.249</b>	<b>-4.300</b>	<b>-2.160</b>
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat:	38.322	42.843	-4.300	-2.160
Skat af egenkapitalbevægelser	-1.416	406	0	0
	<b>36.906</b>	<b>43.249</b>	<b>-4.300</b>	<b>-2.160</b>

## Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>7 Resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte	10.000	10.000	10.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	77.864	32.748
Overført resultat	184.384	142.194	106.521	109.446
	194.384	152.194	194.385	152.194
Minoritetsinteresser	55.628	103.295	0	0
	<b>250.012</b>	<b>255.489</b>	<b>194.385</b>	<b>152.194</b>

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2019	2.016.038
Tilgang i årets løb	39.673
Afgang i årets løb	-2.260
Overførsler i årets løb	7.550
Kostpris 31. december 2019	2.061.001
Værdireguleringer 1. januar 2019	59.896
Årets værdireguleringer	-242
Årets tilbageførte værdireguleringer	1.136
Værdireguleringer 31. december 2019	60.790
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>2.121.791</b>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	1.036

## Noter

### 9 Materielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsak- tiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2019	17.331	6.228	7.467
Tilgang i årets løb	9.898	2.971	261.610
Afgang i årets løb	-4.245	-274	-196
Overførsler i årets løb	0	0	-7.550
Kostpris 31. december 2019	22.984	8.925	261.331
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	6.921	1.349	0
Årets nedskrivninger	272	1.887	0
Årets afskrivninger	3.169	1.389	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-3.735	-274	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	6.627	4.351	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>16.357</b>	<b>4.574</b>	<b>261.331</b>
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	1.580	0	0

#### Moderselskab

### 10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Kostpris 1. januar 2019	87.258	69.657
Tilgang i årets løb	3.910	20.000
Afgang i årets løb	0	-2.399
Kostpris 31. december 2019	91.168	87.258
Værdireguleringer 1. januar 2019	792.946	717.811
Årets afgang	0	-557
Valutakursregulering	-2	-8
Årets resultat	107.315	149.141
Udbytte modtaget	-100.700	-75.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-3.408	1.418
Afskrivning på goodwill	0	-2.458
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	285	2.599
Værdireguleringer 31. december 2019	796.436	792.946
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>887.604</b>	<b>880.204</b>

## Noter

### 10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (Fortsat)

#### 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%
Bilplejeselskabet 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	49,6%
Hybel Sjælland A/S	Horsens	50,4%
Hybel Midt A/S*	Horsens	49,1%
Anpartsselskabet Søgrundene, Østbirk*	Horsens	29,5%
Søgrundene Etape 1 ApS*	Horsens	29,5%
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%
Think Bigger Management A/S	Horsens	60,0%
CASA Holding A/S	Horsens	56,0%
CASA Finans A/S	Horsens	56,0%
K/S Strandlodsvej 15	Horsens	56,0%
Strandlodsvej 15, København ApS	Horsens	56,0%
Strandholmen A/S	Horsens	56,0%
Valdemars Have A/S	Horsens	56,0%
CASA GIH A/S	Horsens	56,0%
OPP CMØ A/S	Horsens	56,0%
CASA CMØ A/S	Horsens	56,0%
CASA KR A/S	Horsens	56,0%
Ejendomsselskabet Strandlodsvej 15 ApS	Horsens	56,0%
CASA Plus A/S*	Horsens	44,2%
MM Family ApS*	Horsens	10,0%

Alle udenlandske dattervirksomheder er indregnet og målt som selvstændige enheder.

Kapitalandele i Hybel Nord A/S, Hybel Midt A/S, Anpartsselskabet Søgrundene, Østbirk, Søgrundene Etape 1 ApS, F.M. 16 Holding ApS, CASA Plus A/S og MM Family ApS er indregnet som tilknyttede virksomheder, da selskabet har bestemmende indflydelse på selskabernes drift.



## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>11 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar 2019	74.052	72.862	32.956	32.756
Tilgang i årets løb	15.637	19.021	0	200
Afgang i årets løb	0	-7.831	0	0
Overførsler i årets løb	0	-10.000	0	0
Kostpris 31. december 2019	89.689	74.052	32.956	32.956
Værdireguleringer 1. januar 2019	38.745	59.876	28.750	25.006
Årets afgang	0	1.365	0	0
Årets resultat	127.875	22.976	102.829	12.543
Udbytte modtaget	-80.095	-30.100	-75.000	-11.880
Overførsler i årets løb	0	-17.199	0	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	92	0	21
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	722	1.127	-259	2.327
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	-1.306	608	-1.306	733
Værdireguleringer 31. december 2019	85.941	38.745	55.014	28.750
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>175.630</b>	<b>112.797</b>	<b>87.970</b>	<b>61.706</b>

## Noter

### 11 Kapitalandele i associerede virksomheder (Fortsat)

#### 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%
Driftsselskabet OPP Svendborg A/S	Frederiksberg	50,0%
Green Tech Group A/S	Vejle	33,3%
CC Copenhagen Residential ApS	Horsens	20,0%
K/S Resireal NSF Aarhus-Vejlby Holding	Nordhavn	20,0%
Komplementarselskabet Resireal NSF Aarhus-Vejlby Holding ApS	Nordhavn	20,0%
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%

#### 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	33,0%

## Noter

### 12 Finansielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Tilgodehavender i as- socierede virksomhe- der	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehaven- der	Deposita
Kostpris 1. januar 2019	51.344	196.468	27.092	951
Tilgang i årets løb	32.290	2.521	2.337	337
Afgang i årets løb	-10.810	-391	-4.092	0
Overførsler i årets løb	-23.453	0	0	0
Kostpris 31. december 2019	49.371	198.598	25.337	1.288
Nedskrivninger 1. januar 2019	0	79.926	0	0
Årets nedskrivninger	0	19.051	2.000	591
Nedskrivninger 31. december 2019	0	98.977	2.000	591
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>49.371</b>	<b>99.621</b>	<b>23.337</b>	<b>697</b>

### 12 Finansielle anlægsaktiver (Fortsat)

#### Moderselskab

	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2019	19.809
Tilgang i årets løb	2.069
Afgang i årets løb	-391
Kostpris 31. december 2019	21.487
Opskrivninger 1. januar 2019	6.781
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-6.781
Opskrivninger 31. december 2019	0
Nedskrivninger 1. januar 2019	0
Årets nedskrivninger	16.475
Nedskrivninger 31. december 2019	16.475
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>5.012</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>13 Varebeholdninger</b>				
Råvarer og hjælpematerialer	1.451	389	0	0
Varer under fremstilling	128.641	425.346	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	310.411	153.201	0	0
Forudbetaling for varer	144	0	0	0
	<b>440.647</b>	<b>578.936</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	5.989	10.717	0	0

### 14 Tilgodehavender

Af det samlede tilgodehavende hos associerede selskaber på i alt 92.181 t.kr. forfalder 22.453 t.kr., senere end et år.

	Koncern		Moderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>15 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Igangværende arbejder, salgspris	92.162	92.421	0	0
	<b>92.162</b>	<b>92.421</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	92.162	92.421	0	0
Modtagne forudbetalinger under passiver	0	0	0	0
	<b>92.162</b>	<b>92.421</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 16 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter, leje af parkeringspladser samt indretningstilskud.

### 17 Egenkapital

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

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>18 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	151.507	74.382	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	8.552	2.232	0	0
Nettoeffekt som følge af køb og salg af virksomhe	0	74.893	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019</b>	<b>160.059</b>	<b>151.507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>19 Andre hensættelser</b>				
Saldo primo 1. januar 2019	4.332	1.962	0	0
Hensat i året	312	2.370	0	0
<b>Saldo ultimo 31. december 2019</b>	<b>4.644</b>	<b>4.332</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 20 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2019	31. december 2019	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.101.321	1.038.919	52.998	773.694
Andre kreditinstitutter	63.338	57.290	6.787	22.735
Leasingforpligtelser	608	1.360	1.360	0
Anden gæld	56.924	66.393	0	2.762
	<b>1.222.191</b>	<b>1.163.962</b>	<b>61.145</b>	<b>799.191</b>

## 21 Periodeafgrænsningsposter

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

## 22 Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets udløb er der sket udbrud af COVID19 i Danmark. Udbruddet i Danmark er først sket efter statusdagen, hvorfor den aktuelle COVID19-pandemi ikke har indflydelse på den finansielle stilling i årsrapporten for regnskabsåret 2019.

## 23 Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler med fremtidig leasingforpligtelse på 98 t.kr. Herudover har koncernen indgået lejekontrakter med uopsigelighed og opsigelsesvarsel frem til 30. april 2025 svarende til en samlet forpligtelse på 13.400 t.kr.

## Noter

### 24 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.

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

#### Koncernen

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

Der er i koncernen afgivet en selvskyldnerkaution på Foreningen Drosselbo af 1954's engagement på 188.772 t.kr. hos Nykredit A/S vedrørende matr. nr. 83, i,j,k,m Horsens Mærkjorder beliggende Kollegievænget, Horsens. Såfremt kautionen måtte blive gjort gældende, har koncernen en forkøbsret til en værdi, der svarer til den på enhver tid værende restgæld på ejendommene.

Der er i koncernen stillet kaution for det associerede selskab Green Tech Houses ApS' forpligtelser overfor pengeinstitut. Kautionen er begrænset til 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.

Ud af koncernens likvider indestår 15.341 t.kr. på deponeringskonti i pengeinstitutter.

### 26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.038.919 t.kr., givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.121.791 t.kr.

Der er i koncernen pantsat skadeløsbreve på i alt 46.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Skadeløsbrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 247.045 t.kr. pr. 31. december 2019.

## Noter

### 26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Der er i koncernen endvidere deponeret ejerpantebreve i grunde og bygninger på i alt nom. 73.392 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 227.690 t.kr. pr. 31. december 2019. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør 1.041.024 t.kr.

Der er i koncernen deponeret børsnoterede aktier, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 92.582 t.kr., til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 717 t.kr., er der givet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 120.476 t.kr.

Koncernen har som led i opførsel af investeringsejendomme stillet en betalingsgaranti på 35.000 t.kr. overfor leverandør. Endvidere har koncernen som led i dens normale drift gennem pengeinstitutter afgivet garantier for i alt 2.457 t.kr.

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

Til sikkerhed for bankgæld har selskaber i koncernen (W H ApS og Won Hundred 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 12.062 t.kr. pr. 31. december 2019.

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

### 27 Finansielle instrumenter

Koncernen benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2019 var der igangværende renteswaps på 217.744 t.kr. Markedsværdien udgør 31. december 2019 et negativt beløb på 49.556 t.kr., som er indregnet i balancen.

### 28 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Michael Antitsch Mortensen, 8700 Horsens, hovedaktionær og bestyrelsesmedlem

#### Øvrige nærtstående parter

Finn Mortensen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem  
Per Christian Hansen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

#### Transaktioner

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

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>29 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>				
PricewaterhouseCoopers:				
Revisionshonorar	363	305	24	24
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	6	15	0	0
Skatterådgivning	92	181	0	0
Andre ydelser	285	520	0	0
	<b>746</b>	<b>1.021</b>	<b>24</b>	<b>24</b>

	Koncern	
	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
<b>30 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-20.554	-10.782
Finansielle omkostninger	54.935	61.084
Af- og nedskrivninger	6.599	-100.541
Værdiregulering af investeringsaktiver	242	9.194
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-128.596	-24.232
Skat af årets resultat	38.322	42.843
Ændring i andre hensatte forpligtelser	312	2.250
Andre reguleringer	595	-15
	<b>-48.145</b>	<b>-20.199</b>

<b>31 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	138.289	31.912
Ændring i tilgodehavender	1.150	-81.922
Ændring i leverandører mv.	131.674	25.649
	<b>271.113</b>	<b>-24.361</b>



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M.M. 26 Holding A/S for 2019 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 2019 er aflagt i t.kr.

### Koncernregnskabet

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

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, 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 anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

### Minoritetsinteresser

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

## Resultatopgørelsen

### Segmentoplysninger

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består primært af indtægter vedrørende salg af byggerier samt huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminerings af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminerings af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

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

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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

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

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

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

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel i de tilfælde, hvor der ikke foreligger pålidelige salgspriser. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer. Salgspriser anvendes til dagsværdimåling i tilfælde, hvor en pålidelig salgsprisvurdering foreligger.

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

Koncernens ejendomsportefølje består af primært af strøjejendomme, kontorejendomme og logistikejendomme. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er foretaget under forudsætning af lav tomgang samt et stabilt lejeniveau og vedligeholdelsesomkostninger

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Leasingkontrakter

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

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

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

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er 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 salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien (produktionsmetoden) af det udførte arbejde såfremt de igangværende arbejder vedrører produkter med høj grad af individuel tilpasning. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationseværdien, 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 nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere, i henhold til faktureringsprincippet. Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

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

### 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 provenuet 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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Pengestrømsopgørelse

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

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

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekreditter.

## Anvendt regnskabspraksis

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



