



Årsrapport 2022

M+ Invest A/S

CVR-nr. 43 72 43 20

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

Dirigent: Martin Roth

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
<i>M+ Invest A/S - koncern</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	16
Balance 31. december	17
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	20
Noter	21
<i>M+ Invest A/S - moder</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	31
Balance 31. december	32
Egenkapitalopgørelse	34
Noter	35
Anvendt regnskabspraksis	41

Statuetten på forsiden er skabt af kunstneren Michael Kvium i forbindelse med Familien Hede Nielsens Fonds indstiftelse af Michael Mortensen Prisen.

Prisen skal uddeles de kommende ti år til en tømrerelev på Learnmark i Horsens, der har udmærket sig i en særlig grad - det være sig såvel fagligt som menneskeligt. Prismodtageren modtager udover statuetten en pengegave på 20.000 kr. Prisen uddeles første gang den 31. marts 2023.

Michael sad i bestyrelsen for Familien Hede Nielsens Fond i syv år og havde derudover mangeårige relationer til familien.

M+ Invest takker Familien Hede Nielsens Fond for indstiftelse af Michael Mortensen Prisen samt for lån af statuetten til at pryde forsiden på årsrapporten.



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for M+ Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28. marts 2023

Direktion

Claus Porsgaard

Bestyrelse

Bettina Antitsch Mortensen
formand

Per Christian Hansen
næstformand

Torben Brøgger-Mikkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i M+ Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for M+ Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vor revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Trekantområdet, den 28. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44140



Selskabsoplysninger

Selskabet

M+ Invest A/S
Havnen 3
8700 Horsens

Telefon: 75 60 20 40

Hjemmeside: www.mplus.dk

CVR-nr.: 43 72 43 20

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 20. december 2022

Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

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

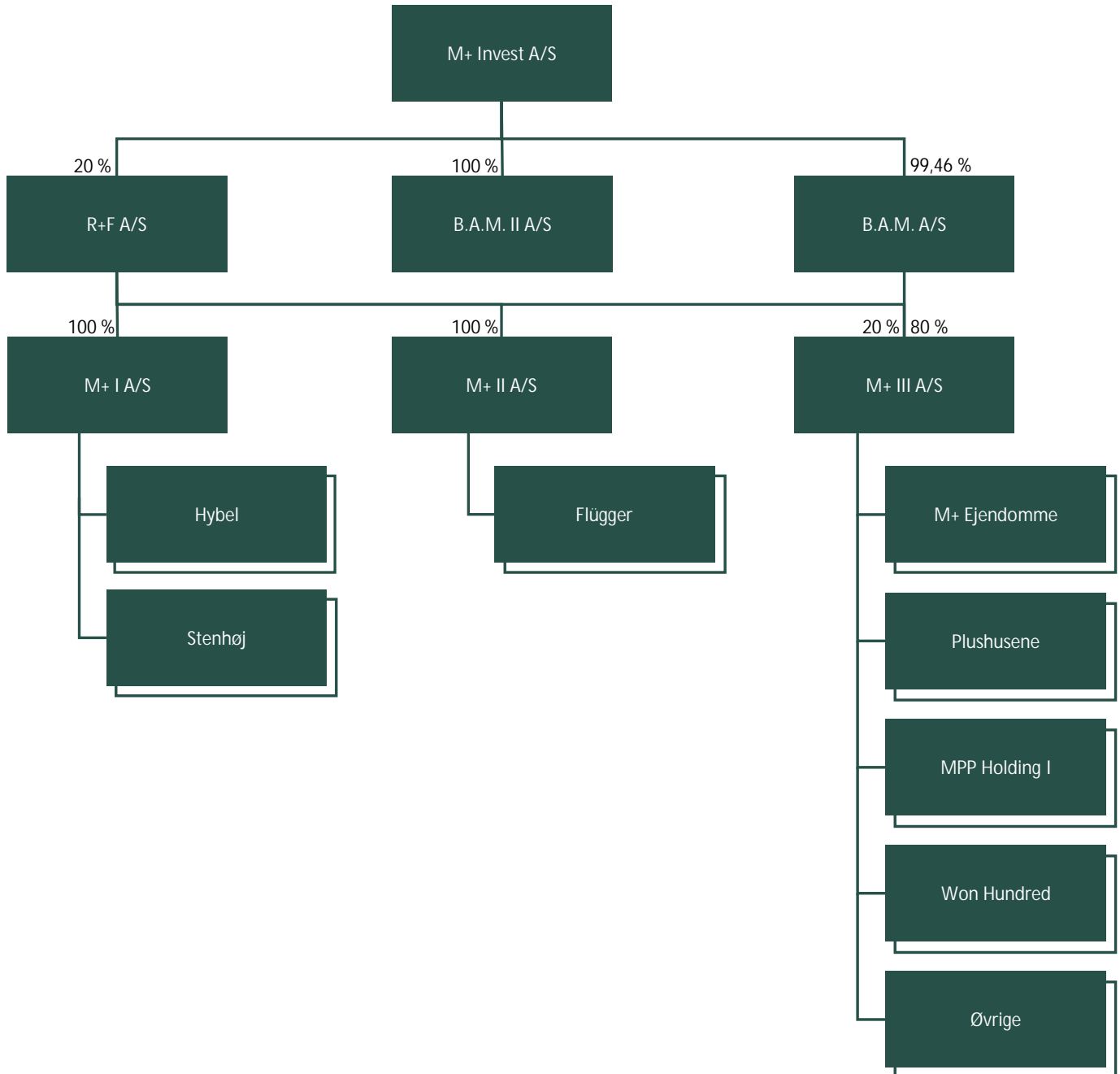
Direktion

Claus Porsgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Koncernoversigt



*Koncerndiagrammet ovenfor er væsentligt forsimplet og giver således alene et overblik over den overordnede koncernstruktur samt overblik over koncernens forretningsområder. For en fuldstændig oversigt over koncernens selskaber henvises til note 32.

Hoved- og nøgletal

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

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	2.060.822	1.800.265	1.317.913	1.192.872	1.364.787
Bruttofortjeneste	393.264	837.208	280.241	283.786	400.489
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	218.183	700.410	185.894	203.900	342.667
Resultat før finansielle poster	236.007	986.528	392.690	194.119	324.402
Resultat af finansielle poster	-179.833	84.870	175.711	94.215	-26.070
Årets resultat	16.825	964.860	490.539	250.012	255.489
Balance					
Balancesum	5.748.806	5.150.819	4.593.322	3.630.330	3.390.068
Egenkapital	2.441.542	2.661.962	1.906.330	1.418.748	1.260.719
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-47.161	658.061	133.273	452.243	130.817
- investeringsaktivitet	-464.513	-562.900	-299.670	-276.601	-183.158
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-454.698	-494.448	-443.422	-314.152	-30.667
- finansieringsaktivitet	205.117	-31.555	218.936	-177.624	-79.973
Årets forskydning i likvider	-306.557	63.606	52.539	-1.982	-132.314
Nøgletal					
Bruttomargin	19,1%	46,5%	21,3%	23,8%	29,3%
Overskudsgrad	11,5%	54,8%	29,8%	16,3%	23,8%
Afkastningsgrad	4,3%	20,2%	9,6%	5,5%	10,8%
Soliditetsgrad	42,5%	51,7%	41,5%	39,1%	37,2%
Forrentning af egenkapital	0,7%	42,2%	29,5%	18,7%	22,6%
Likviditetsgrad	59,0%	100,4%	93,9%	93,0%	119,7%

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

Ledelsesberetning

Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

M+ Invest koncernens aktiviteter er koncentreret omkring ejendomsbranchen i form af investering i udlejningsejendomme, gennemførelse af udviklingsprojekter, opførelse af fast ejendom samt investering i virksomheder, der indgår i værdikæden inden for fast ejendom. Desuden foretager koncernen investering i noterede og unoterede værdipapirer.

Selskabet er et familieejet holdingselskab, der fungerer som Family Office og samlingspunkt for koncernens investeringsaktiviteter. Samtidig understøtter selskabet en række af koncernens porteføljeselskaber med en række koncernfunktioner, som løbende udbygges.

I ledelsesberetningen for 2021 skrev vi at 2021 på mange måder blev et historisk år. Det blev 2022 absolut også. Året startede med koncernens stifter, Michael Antitsch Mortensens, tragiske bortgang i januar 2022. Michael var meget fokuseret på involvering af familien og for at sikre familiens fortsatte ejerskab af koncernen, er der i løbet af 2022 gennemført en større intern koncernomstrukturering, som er fuldt gennemført ved udgangen af 2022. Koncernen ejes således fortsat fuldt ud af Michaels familie, Bettina Antitsch Mortensen og hendes og Michaels fælles børn. Koncernen er siden Michaels bortgang videreført i Michaels ånd med Bettina Antitsch Mortensen som bestyrelsesformand. Der er ikke frasolgt selskaber eller aktiviteter i forbindelse med den foretagne omstrukturering.

Som et led i denne omstrukturering er selskabet nystiftet i december 2022, men viderefører de aktiviteter, som tidligere lå i selskabet af samme navn under CVR.nr. 21188840. Koncernregnskabet for 2022 er upåvirket af omstruktureringen og aflagt i umiddelbar forlængelse af koncernregnskabet for 2021. Omstruktureringen har medført at en mindre del end tidligere af koncernens egenkapital ejes af selskabets hovedaktionær, Bettina Antitsch Mortensen og 638 mio.kr. af koncernens egenkapital er således i forbindelse med omstruktureringen udskilt til minoritetsaktionærer jf. egenkapitalopgørelsen på side 19.

M+ Ejendomme A/S samt dattervirksomheder

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

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

Exxit 59 A/S indgår i koncernen som dattervirksomhed til M+ Ejendomme A/S. Exxit 59 A/S ejer en portefølje af investeringsejendomme, som alle er beliggende ved afkørsel 59 på motorvej E45 og dermed samlet udgør en større erhvervspark i Vejle Nord. Selskabets ejendomme har igennem mange år været et knudepunkt for transport og logistik. Igennem de seneste år har der også været fokus på udvikling af udlejningsejendomme til øvrige typer erhverv, herunder kontorejendomme til blandt andet liberalt erhverv.

I 2022 er opførelsen af en større kontorejendom med facade direkte mod E45 afsluttet, ligesom en større logistikejendom inde i området i øjeblikket er under opførelse med forventet indvielse i foråret 2023. Begge nyopførte ejendomme er fuldt udlejede. Selskabet besidder fortsat store jordarealer tæt ved den eksisterende bygningsmasse, hvilket sikrer mulighed for øget fremtidig udvikling af området.

M+ Ejendomme A/S har desuden 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 har været med til at skabe liv og udvikling af havnearealerne og dermed bidrage til den positive udvikling i byen.

I Redebyg ApS er opført 45 udlejningsboliger i Klitmøller, som alle er færdiggjorte i løbet af 2022. Der har været stor efterspørgsel efter disse og alle boliger er således udlejet.

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

Endelig har M+ Ejendomme gennem selskaberne SC Aarhus A/S og Parkeringshuset Levysgade ApS erhvervet eksisterende udlejede ejendomme omfattende butikscentret Skejbycentret i Aarhus Nord og parkeringshuset i Levysgade i Horsens C.

Ledelsesberetning

Såvel ejendomsdrift og ejendomsadministration varetages fortsat internt i M+ Ejendomme, hvilket sikrer en nærhed overfor lejerne, samt at der løbende sker udvikling og optimering af koncernens ejendomme.

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

MPP Holding A/S koncernen

Den primære udvikling i MPP Holding koncernen er udvikling af ejendomsprojekter.

Koncernen har igennem de seneste år deltaget som joint venture-partner sammen med AP Pension Ejendomme i et større udviklingsprojekt i Horsens, som går under navnet "Campusrokaden".

Den første ejendom i rokaden blev overtaget medio 2021 og er efterfølgende omfattende renoveret. Ejendommen er beliggende i det centrale Horsens og er i slutningen af 2022 udlejet på en OPP-kontrakt til Horsens Kommune, som anvender bygningen til rådhus.

Ligeledes i slutningen af 2022 har dette joint-venture erhvervet det tidligere rådhus i Horsens C, hvor der efter endt byplanlægning forventes en større ombygning af ejendommen samt udvikling og nyopførelse af andre på de omkringliggende jordstykker.

Plushusene

Koncernen er aktiv part i opbygning af ejendomsconcernen Plushusene, som udvikler, opfører og drifter moderne bofællesskaber rundt i landet. Der er tale om en større langsigtet investering i en co-living-plattform, som understøtter en tendens til, at flere søger muligheder for sam eksistens 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.

De første 4 bofællesskaber er opført og udlejede i Hedehusene, Nivå, Ballerup og Tårnby omfattende i alt 539 boligenheder. 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 Lisbjerg og Køge Nord. Derudover arbejdes der med en række øvrige lokationer, som endnu ikke er offentliggjort. Samlet er selskabet i proces med udvikling af bofællesskaber, der består af 140.000 m² bolig fordelt rundt om i landet.

Hybel

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

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

Stenhøj Husene

Hybel-koncernen erhvervede i 2021 fritidshusproducenten Stenhøj Husene, der har bygget fritidshuse siden 1962, og dermed er en af de ældste virksomheder i branchen. Stenhøj er i løbet af året yderligere integreret i koncernen.

Flügger

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

Ledelsesberetning

Won Hundred

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

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 total-entreprise. 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 tilsikre, at koncernens produkter udføres i bæredygtige materialer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Overordnet udvikling

I februar 2022 udbrød den forfærdelige krig i Ukraine, som desværre fortsat raser og som har haft voldsom indflydelse på samfundsudviklingen og økonomien i store del af verden, herunder Danmark med kraftig inflation/stigende materialepriser og store rentestigninger til følge. Dette har sat sine tydelige spor i efterspørgslen efter nye enfamiliehuse i Danmark, også hos Hybel, der desværre har måttet sige farvel til gode og erfarne medarbejdere i årets løb.

Aktie- og obligationsmarkedet er heller ikke gået ram forbi og her blev 2022 også et historisk år, da man skal meget langt tilbage i historien for at finde et år, hvor aktie- og obligationskurserne i samme år er faldet så meget, som det var tilfældet i 2022.

På trods af modvinden fra alle disse eksterne faktorer ser ledelsen med tilfredshed tilbage på at vi lykkedes med at afslutte året med et driftsresultat (EBITA) før dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 170 mio. kr., hvilket er på niveau med det forventede ved årets start og afspejler at koncernens ordinære drift fortsat er særdeles sund og løbende tilpasset de eksterne omstændigheder. Heri indgår Hybel/Stenhøj aktiviteterne med et driftsresultat (EBITA) på 60 mio.kr., hvilket også betragtes som meget tilfredsstillende, markedsvilkårene taget i betragtning.

Vi havde forventet et noget højere resultat før skat, men ledelsen er tilfredse med et resultat før skat på 56 mio.kr. trods negative kursreguleringer på koncernens beholdning af børsnoterede aktier, i primært FLügger, på knap 200 mio.kr. og negativ påvirkning af stigende renteomkostninger i slutning af året, som følge af kraftigt stigende rentesatser på den andel af koncernens gæld, som forrentes med variabel rente.

Hverken driftsresultat eller resultat før skat kan sammenlignes med 2021, der var påvirket af store positive dagsværdireguleringer på udlejningsejendomme, positiv kursregulering på børsnoterede aktier og engangsindtægter i forbindelse med frasalg af CASA.

Udviklingen i regnskabsposterne

Koncernen har i regnskabsåret 2022 realiseret en omsætning på 2.061 mio.kr. mod 1.800 mio.kr. i regnskabsåret 2021. Væksten kan i væsentligt omfang henføres til Hybel og Stenhøj, der oplevede en stigning i omsætningen fra 1.531 mio.kr. i regnskabsåret 2021 til 1.856 mio.kr. i 2022.

Koncernens bruttoresultat udgør 393 mio.kr. i regnskabsåret 2022 mod 837 mio.kr. i 2021. Det markante fald kan i det væsentligste henføres til at 2021 var positivt påvirket af en større engangsindtægt i forbindelse med salget af CASA. En mindre del af faldet kan henføres til et lavere bruttoresultat i Hybel, der i 2022 leverede det højeste antal huse i koncernens historie og dermed fortsatte den konstante vækst, men som rigtig mange andre brancher blev også Hybel ramt af voldsomt stigende materialepriser, hvilket har påvirket indtjeningen negativt, da salg af huse sker på fastpriskontrakter langt ud i fremtiden for at skabe forudsigelig for køber.

Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer udgjorde 170 mio. kr. i 2022 mod 688 mio.kr. i 2021. Den væsentligste årsag til dette store fald skyldes også her at 2021 var påvirket af en stor engangsindtægt ved salget af CASA samt fald i Hybels indtjening. Det realiserede resultat er dog helt på niveau med forventningerne udmeldt ved årets start på 150-175 mio.kr.

Ledelsesberetning

Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgjorde i 66 mio.kr. mod 298 mio.kr. i 2021. Det markante fald i forhold til året før skyldes at markedets afkastkrav til koncernens investeringsejendomme i år er steget inden for stort set alle kategorier med en deraf lavere værdiansættelse til følge. Denne udvikling opvejes dog af stigende lejeindtægter og fortsat optimering af koncernens ejendomsportefølje herunder køb af nye ejendomme til attraktive priser, så årets værdiregulering fortsat er positiv.

Resultat af finansielle poster udgør i 2022 netto -180 mio.kr. mod 85 mio.kr. i 2021. Det negative resultat skyldes i al væsentlighed den negative kursvækst i Flügger-aktien, hvilket i 2022 for koncernen har medført en negativ kursregulering på 192 mio.kr. Faldet i indtjeningen fra associerede virksomheder kan henføres til lavere dagsværdiregulering af investeringsejendomme i disse selskaber end året før.

En stor del af koncernens rentebærende gæld er variabelt forrentet og efter en årrække med meget lave renteudgifter er disse mod slutningen af året steget kraftigt, hvilket er den tredje medvirkende årsag til det faldende resultat af finansielle poster.

Koncernen har således i regnskabsåret 2022 realiseret et resultat før skat på 56 mio.kr. mod det historiske resultat på 1.071 mio.kr. i 2021. Faldet forekommer meget dramatisk, men forklares i al væsentlighed med bortfald af større engangsindtægter i 2021 i forbindelse med salg af virksomheder, lavere dagsværdiregulering af investeringsejendomme i 2022 og den store kursfald på Flügger aktierne.

Årets resultat efter skat udgør 17 mio.kr. mod 965 mio.kr. året før.

Vigtigt er det at resultat af de ordinære, primære driftsaktiviteter fra dels ejendomsudlejning og dels opførelse og salg af huse og sommerhus i Hybel/Stenhøj har bidraget med positive driftsresultater (EBITA) før dagsværdiregulering på henholdsvis 108 mio.kr. og 60 mio.kr., hvilket i et år som har budt på mange udfordringer for ejendomsbranchen anses for meget tilfredsstillende.

Årets resultat giver en forrentning af egenkapitalen alene på 0,7 % mod 42,1 % i regnskabsåret 2021.

Egenkapitalen inklusive minoritetsinteresser udgør samlet 2.442 mio.kr. mod 2.662 mio.kr. pr. 31. december 2021, hvilket er en reduktion på 220 mio.kr. Reduktionen skyldes, at ejerne i årets løb har trukket 240 mio. DKK ud af koncernen primært til finansiering af skatter og afgifter i forbindelse med opgørelse af boet efter Michael og den efterfølgende omstrukturering.

Koncernen har i 2022 genereret 129 mio. kr. i pengestrømme fra drift mod 658 mio. kr. året før.

Koncernens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Salget af nye huse i Danmark er dels som følge af de kraftige materialeprisstigninger og dels som følge af de markante rentestigninger i både den korte og lange rente faldet markant i 2. halvår af 2022, hvilket heller ikke er gået Hybel forbi. For også i 2023 og frem at sikre profitabel drift har det desværre i løbet af 2022 og i starten af 2023 været nødvendigt at foretage organisationstilpasninger og derved desværre at tage afsked med en række loyale medarbejdere.

Den forfærdelige krig i Ukraine raser desværre fortsat med enorme menneskelig tab til følge og meget store ødelæggelser i Ukraine. Dette skaber fortsat stor usikkerhed om udviklingen i økonomierne i Europa herunder renteudviklingen. For nuværende har den lange rente stabiliseret sig på et niveau omkring 4 til 5%, hvilket er markant højere end niveauet før krigens udbrud og dette udfordrer særligt 1.gangs købere.

Vi ser for øjeblikket at salget af nye enfamiliehuse og sommerhuse stabilisere sig på et lavere niveau end tidligere, men det er endnu for tidligt at konkludere om dette niveau er blivende.

Med det vigende salg i 2. halvår af 2022 er det allerede nu sikkert at Hybel vil levere markant færre huse i 2023 end i 2022, hvilket vil reducere koncernens omsætning og bruttoresultat betydeligt.

Også salget af sommerhuse er mærket af stigende priser og de markante rentestigninger, men trods dette forventer Stenhøj også i 2023 et rigtig godt år, da ordrehorisonten er lang.

Ledelsesberetning

Koncernen har konstant fokus på udvikling og optimering af den samlede ejendomsportefølje og de store investeringer i nye ejendomme foretaget i 2022 forventes at øge bruttoresultat ved udlejning væsentligt i 2023. Det høje inflationsniveau presser flere brancher og der er således fortsat risiko for at dette kan få negativ indflydelse på koncernens lejere og dermed koncernens lejeindtægter i form af højere tomgang.

Sammenfattende vil 2023 således fortsat være påvirket af en række usikkerhedsfaktorer. Det til trods er det ledelsens forventning, at koncernen i 2023 vil realisere et resultat af den ordinære drift (EBITA) før dagsværdireguleringer i niveauet 125-150 mio.kr.

Markedets afkastkrav til investeringsejendomme har i 2022 været stigende bl.a. drevet af det høje renteniveau og kan øges yderligere hvis renteniveauet forbliver på det nuværende høje niveau eller stiger yderligere, hvilket kan medføre negativ dagsværdiregulering i 2023.

Desuden er aktiemarkedet fortsat følsomt volatilt, hvilket fortsat kan påvirke koncernens resultat væsentligt henset til koncernens ejerandel på 28,2% i børsnoterede Flügger.

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

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

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

Driftsmæssige risici

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

I 2022 har der været meget stor fokus på udviklingen i energipriserne, hvilket har øget incitamentet til at købe nye parcel- og rækkehuse med lavt energiforbrug og lave vedligeholdelsesomkostninger, da nye boliger opfylder de højeste krav til energieffektivitet, der er markant bedre end i ældre huse. Kundernes øgede fokus på bæredygtighed trækker også i retning af valg af et nyt, idet bæredygtighed i højere og højere grad tænkes ind i alle nyopførte boliger.

Det forhold at Hybel indgår salgsaftaler ud i fremtiden bevirker, at koncernen har en eksponering i forhold til prisudvikling på materialer og underentreprenører, hvilket som nævnt ovenfor har påvirket koncernen betydeligt i 2022. Omvendt øger det trykningen for Hybels kunder, der har fuldt forudsigelighed i købsprisen på den nye bolig.

I Hybel-koncernen indgås der i videst muligt omfang rammeaftaler af længere varighed og som udgangspunkt med 12-24 måneders varighed for at sikre stabilitet og forudberegnelighed i koncernens produktions flow. Relationerne til de fleste af koncernens leverandører og underentreprenører er både tætte og langvarige.

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

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

Ledelsesberetning

Finansielle risici

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

Koncernen benytter i nogen grad finansielle instrumenter til gældspleje af gæld tilknyttet investeringsejendommene, og har derfor en større beholdning renteswaps til sikring af underliggende variabelt forrentede lån.

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

Koncernens finansiering styres på koncernniveau. Ledelsen har løbende fokus på koncernens kreditrammer, der løbende udbygges i takt med stigning i aktivitetsniveauet. Koncernen benytter sig af enkelte store banker og realkreditinstitutter, hvor der er langvarige relationer. Det er ledelsens vurdering, at dette sikrer stabilitet. Det er samtidig ledelsens vurdering, at koncernen som følge af de positive pengestrømme samt kapitalberedskab er godt rustet til en ændring i renteniveauet og at koncernens kreditrammer og tilsagn vurderes som tilstrækkelige.

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.

Koncernen udfører sine aktiviteter gennem en kombination af egne medarbejdere og eksterne samarbejdspartnere, med hvilke der ofte er en langvarig samarbejdsrelation.

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.

Koncernen har indtil nu, koncernens størrelse og begrænsede geografiske virkeområde taget i betragtning, valgt at udleve sine holdninger og forventninger til samfundsansvar gennem uformelle politikker ig værdierne "ordentlighed og respekt".

Sociale og personaleforhold

Koncernen er bevidst om den sociale ansvarlighed, herunder også ansvarlighed for medarbejderne. Der er i koncernens selskaber altid behov for at kunne tiltrække kvalificeret arbejdskraft. I et arbejdsmarked med høj beskæftigelsesgrad kan det være forbundet med visse risici, om der kan tiltrækkes kvalificeret arbejdskraft. Der lægges stor vægt på, at der er god trivsel blandt koncernens medarbejdere.

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

Det er som nævnt en grundlæggende filosofi i koncernen, at medarbejdere skal behandles med ordentlighed og respekt, hvilket har været en af de bærende værdier i hele koncernens historie. Ledelsen arbejder løbende med medarbejderforholdene, da medarbejderne er en vigtig videnressource. Der foretages ikke systematisk måling af medarbejdertilfredsheden, medarbejderomsætningshastigheden i koncernen ligger dog på et meget fint niveau og selv i et arbejdsmarked med lavt arbejdsudbud har det været muligt at tiltrække og fastholde kvalificeret arbejdskraft til såvel eksisterende som nye stillinger.

Ledelsesberetning

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

Respekt for menneskerettigheder

Filosofien om ordentlighed og respekt betyder også, at koncernen ikke accepterer diskrimination. Der er i koncernen ikke identificeret væsentlige risici i relation til menneskerettigheder. Koncernens aktiviteter foregår stort set alene i Danmark, hvor værdierne "ordentlighed og respekt" er velkendte blandt koncernens medarbejdere og samarbejdspartnere. Der er således ikke konstateret tilfælde, hvor menneskerettigheder ikke er respekteret.

Bekæmpelse af korruption og bestikkelse

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

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

Der er ikke identificeret særlige risici i relation til korruption og bestikkelse ligesom der ikke har været konstateret tilfælde, hvor dette har fundet sted.

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

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

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 f.eks. være ved implementering af forbedrede varmepumper, indarbejdelse af nye solcelleprodukter samt produktoptimering af ventilationsanlæg. Desuden har Hybel løbende fokus på reduktion af materialespild, da dette er forbundet med en økonomisk omkostning samt en unødigt miljømæssig belastning. Hybel er i tæt dialog med deres samarbejdspartnere om optimering og implementering af nye bæredygtige og miljøvenlige produkter, som også kan være afprøvet i byggebranchen hos konkurrenter eller generelt i byggesektoren. Der stilles løbende nye krav til byggebranchen og Hybel følger tæt udviklingen heri med henblik på til stadighed at leve op til alle gældende standarder.

I Stenhøj Husene er der en stor viden om opførelse af huse i trækonstruktion, som nu også anvendes i Hybel. Træ har som bygningsmateriale udvendigt igen vundet indpas også ved opførelse af enfamiliehuse og hvor træ for blot få år siden stort set ikke var finde på facaderne i nye huse er træ nu igen et meget synligt element i nybyggerier.

Bæredygtighed er også et gennemgående tema i Plushusene, der ønsker at skabe fremtidens bæredygtige bofællesskab. Plushusenes ejendomme certificeres efter DGNB standard på guldniveau og har i løbet af 2022 modtaget endeligt certifikat på den først opførte ejendom i konceptet. Her arbejder ledelsen ud fra den tilgang, at det ikke blot er målet at opnå et certifikat. Det er i lige så høj grad et mål at opnå værdier, der har positiv indvirkning på driftsøkonomien og miljøet og dermed livskvaliteten og tilknytningen i bofællesskabet. Plushusene kan samtidig anvende DGNB som et udgangspunkt til arbejdet med FN's verdensmål. Herigennem får de et udgangspunkt til at arbejde med 14 ud af de 17 verdensmål.

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

Ledelsesberetning

Ledelsen vurderer at koncernens arbejde med tiltag, der medvirker til en reduktion af miljøpåvirkningerne løbende har effekt og i øvrigt også i højere og højere grad efterspørges af koncernens kunder. Ledelsen, både i koncernen og i koncernens dattervirksomheder, arbejder i højere og højere grad med ESG, som en del af det daglige arbejde.

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

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

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

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

Andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen for M+ Invest A/S udgør 33 % (1 ud af 3), hvilket er i overensstemmelse med selskabets målsætning. Kravene til bestyrelsesmedlemmernes kvalifikationer fastsættes til enhver tid på baggrund af virksomhedens behov og er ens for alle uanset køn.

Andelen af det underrepræsenterede køn i koncernens øvrige ledelsesniveauer udgør 0 % (0 ud af 4). Koncernen har også her en ambition om diversitet, og derfor en målsætning om på sigt, at det underrepræsenterede køn skal udgøre 25 %.

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.

Lovpligtig redegørelse vedrørende dataetik (ÅRL § 99d)

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

Koncernen har allerede en række politikker vedrørende behandling af (medarbejderes, kunders og øvrige samarbejdspartneres) data – herunder generel intern persondatapolitik, politik for anvendelse af mails/IT-systemer, politik for behandling af HR-oplysninger samt politik for håndtering af registreredes anmodninger m.v. Det er fortsat ledelsens ønske at formalisere en mere eksplicit politik for dataetik.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december - koncern

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning	1	2.060.822	1.800.265
Andre driftsindtægter	2	19.500	484.046
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-1.613.300	-1.397.225
Andre eksterne omkostninger		-73.758	-49.878
Bruttoresultat		393.264	837.208
Personaleomkostninger	3	-175.081	-136.798
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		218.183	700.410
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-42.489	-10.635
Andre driftsomkostninger		-5.684	-1.677
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		170.010	688.098
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		65.997	298.430
Resultat før finansielle poster		236.007	986.528
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		40.603	88.408
Finansielle indtægter	4	36.650	33.982
Finansielle omkostninger	5	-257.086	-37.520
Resultat før skat		56.174	1.071.398
Skat af årets resultat	6	-39.349	-106.538
Årets resultat		16.825	964.860
Resultatdisponering	7		

Balance 31. december - koncern

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Aktiver			
Erhvervede kundekontrakter		8.959	26.151
Goodwill		55.661	62.022
Immaterielle anlægsaktiver	8	64.620	88.173
Investeringsejendomme	9	3.645.815	3.030.201
Grunde og bygninger	10	6.262	6.063
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	34.764	30.775
Indretning af lejede lokaler	10	1.523	2.680
Materielle anlægsaktiver under udførelse	10	90.028	18.066
Materielle anlægsaktiver		3.778.392	3.087.785
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	250.446	243.402
Tilgodehavender i associerede virksomheder	12	280.543	164.279
Andre værdipapirer og kapitalandele	12	416.661	615.856
Andre tilgodehavender	12	0	23.596
Deposita	12	1.284	1.259
Finansielle anlægsaktiver		948.934	1.048.392
Anlægsaktiver i alt		4.791.946	4.224.350
Råvarer og hjælpematerialer		4.589	4.791
Varer under fremstilling		297.067	187.986
Færdigvarer og handelsvarer		232.019	125.223
Forudbetaling for varer		5.523	2.320
Varebeholdninger		539.198	320.320
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.104	20.732
Igangværende arbejder for fremmed regning	13	200.562	235.995
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		99.402	186.293
Andre tilgodehavender		63.779	41.540
Periodeafgrænsningsposter	14	5.045	2.297
Tilgodehavender		381.892	486.857
Likvide beholdninger		35.769	119.292
Omsætningsaktiver i alt		956.860	926.469
Aktiver i alt		5.748.806	5.150.819

Balance 31. december - koncern

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000	500
Reserve for valutakursreguleringer		607	4.905
Reserve for sikringsinstrumenter		49.088	12.523
Overført resultat		1.358.119	2.293.542
Minoritetsinteresser		1.023.728	350.492
		2.441.542	2.661.962
Egenkapital			
Hensættelse til udskudt skat	15	300.425	265.970
Andre hensættelser	16	21.047	13.604
		321.472	279.574
Hensatte forpligtelser i alt			
Gæld til realkreditinstitutter		1.308.453	1.168.714
Andre kreditinstitutter		50.000	60.000
Leasingforpligtelser		2.228	1.504
Selskabsskat		0	1.706
Anden gæld		3.715	54.475
		1.364.396	1.286.399
Langfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	17	64.438	48.933
Kreditinstitutter		884.207	397.264
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.433	15.096
Leverandører af varer og tjenesteydelser		349.006	264.518
Forudfakturering igangværende arbejder	13	599	317
Gæld til associerede virksomheder		0	3
Selskabsskat		4.840	1.732
Anden gæld		311.626	193.791
Periodeafgrænsningsposter	18	2.247	1.230
		1.621.396	922.884
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gældsforpligtelser i alt			
		2.985.792	2.209.283
Passiver i alt			
		5.748.806	5.150.819
Leje- og leasingforpligtelser	19		
Eventualforpligtelser	20		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21		
Finansielle instrumenter	22		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	23		

Egenkapitalopgørelse - koncern

	Virksomheds- kapital	Reserve for valutakurs- reguleringer	Reserve for sikrings- instrumenter	Overført resultat	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500	4.905	12.523	2.293.542	350.492	2.661.962
Valutakursregulering	0	-4.298	0	0	-845	-5.143
Kapitalforhøjelse	9.500	0	0	-9.500	0	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-240.000	-23.318	-263.318
Køb af minoritetsandele	0	0	0	-637.533	637.533	0
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	-7.468	-7.468
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	46.276	0	0	46.276
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	2.119	2.119
Årets resultat	0	0	0	-48.390	65.215	16.825
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-9.711	0	0	-9.711
Egenkapital 31. december 2022	10.000	607	49.088	1.358.119	1.023.728	2.441.542

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december - koncern

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Årets resultat		16.825	964.860
Reguleringer	24	202.705	-511.919
Ændring i driftskapital	25	-220.675	238.493
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-1.145	691.434
Renteindbetalinger og lignende		36.648	27.136
Renteudbetalinger og lignende		-53.654	-28.303
Pengestrømme fra ordinær drift		-18.151	690.267
Betalt selskabsskat		-29.010	-32.206
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-47.161	658.061
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-8.736	0
Køb af materielle anlægsaktiver		-454.698	-494.448
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-41.430	-471.357
Salg af materielle anlægsaktiver		6.928	33.717
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		92.243	439.166
Køb af virksomhed		-54.060	-172.773
Salg af virksomhed		1.497	59.167
Udlån		-17.182	39.448
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		10.925	4.180
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-464.513	-562.900
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-49.234	-276.426
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-28	-171.039
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-3.004	-2.037
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		-3	0
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-6.637	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		90.848	425.187
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		263.936	93.178
Indgåelse af leasingforpligtelser		4.274	4.337
Optagelse af anden gæld i øvrigt		175.751	5.965
Minoritetsinteresser		-7.468	10.500
Betalt udbytte		-263.318	-121.220
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		205.117	-31.555
Ændring i likvider		-306.557	63.606
Likvide beholdninger		119.292	268.663
Kassekredit		-362.550	-575.527
Likvider 1. januar 2022		-243.258	-306.864
Likvider 31. december 2022		-549.815	-243.258
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		35.769	119.292
Kassekredit		-585.584	-362.550
Likvider 31. december 2022		-549.815	-243.258

Noter - koncern

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
1 Nettoomsætning		
Byggerivirksomhed	1.862.650	1.635.193
Udlejningsvirksomhed	169.978	139.929
Anden omsætning	28.194	25.143
Nettoomsætning i alt	2.060.822	1.800.265
Danmark	2.023.960	1.776.911
Udland	36.862	23.354
Nettoomsætning i alt	2.060.822	1.800.265
2 Andre driftsindtægter		
Indtægter i forbindelse med virksomhedssalg	14.645	477.214
Øvrige andre driftsindtægter	4.855	6.832
	19.500	484.046
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	147.255	119.420
Pensioner	16.292	11.815
Andre omkostninger til social sikring	2.737	1.107
Andre personaleomkostninger	8.797	4.456
	175.081	136.798
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	3.484	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	248	177

Noter - koncern

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	20.559	10.918
Andre finansielle indtægter	16.091	23.064
	36.650	33.982
5 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	7.083	0
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	1
Andre finansielle omkostninger	49.253	36.245
Kursreguleringer	200.750	1.274
	257.086	37.520
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	28.908	35.614
Årets udskudte skat	24.796	73.854
Regulering af skat vedrørende tidligere år	952	13
Regulering af udskudt skat tidligere år	-5.596	0
	49.060	109.481
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	39.349	106.538
Skat af egenkapitalbevægelser	9.711	2.943
	49.060	109.481

Noter - koncern

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
7 Resultatdisponering		
Overført resultat	-48.390	705.248
	-48.390	705.248
Minoritetsinteresser	65.215	259.612
	16.825	964.860
8 Immaterielle anlægsaktiver		
	Erhvervede kundefkontrakter	Goodwill
Kostpris 1. januar 2022	27.982	63.612
Tilgang i årets løb	0	8.736
Kostpris 31. december 2022	27.982	72.348
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	1.831	1.590
Årets nedskrivninger	0	8.736
Årets afskrivninger	17.192	6.361
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	19.023	16.687
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	8.959	55.661
9 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		2.633.371
Tilgang ved virksomhedskøb		193.001
Tilgang i årets løb		361.641
Kostpris 31. december 2022		3.188.013
Værdireguleringer 1. januar 2022		396.830
Valutakursregulering		-5.025
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen		65.997
Værdireguleringer 31. december 2022		457.802
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		3.645.815

Noter - koncern

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der foretages måling af de enkelte investeringsejendomme med udgangspunkt i normaliserede budgetter for ejendommene for det kommende år. Med udgangspunkt i budgetterne anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel til opgørelse af dagsværdien for de enkelte investeringsejendomme.

Afkastprocenterne fastsættes på baggrund af markedsforholdene for de enkelte ejendomstyper.

Ved dagsværdimålingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt afkastkrav i intervallet 3,50 - 18,72 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,48 %.

Den gennemsnitlige restuopsigeligthed på koncernens kontrakter (WAULT) kan opgøres til 5,09 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 ejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% t.kr.	Basis t.kr.	0,25 % t.kr.
Afkastprocent	5,23	5,48	5,73
Dagsværdi	3.825.729	3.645.815	3.473.144
Ændring i dagsværdi	179.914	0	-172.671

Noter - koncern

10 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsak- tiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2022	6.803	46.265	6.496	18.066
Tilgang ved virksomhedskøb	0	224	0	0
Tilgang i årets løb	323	20.772	0	71.962
Afgang i årets løb	0	-13.916	0	0
Kostpris 31. december 2022	7.126	53.345	6.496	90.028
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	740	15.490	3.816	0
Årets afskrivninger	124	8.919	1.157	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-5.828	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	864	18.581	4.973	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	6.262	34.764	1.523	90.028
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	0	6.015	0	0

11 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Kostpris 1. januar 2022	48.753	85.276
Tilgang i årets løb	36.978	10.375
Afgang i årets løb	-12.150	-47.898
Overførsler i årets løb	0	1.000
Kostpris 31. december 2022	73.581	48.753
Værdireguleringer 1. januar 2022	194.649	113.514
Årets afgang	-51.890	-77.829
Årets resultat	29.476	100.608
Udbytte modtaget	-10.925	-4.180
Overførsler i årets løb	0	68.562
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	4.428	56
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	15
Forskydning i intern avance	11.127	-6.097
Værdireguleringer 31. december 2022	176.865	194.649
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	250.446	243.402

Noter - koncern

11 Kapitalandele i associerede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Anpartsselskabet Kilden & Mortensen	Horsens	50,0%
Anpartsselskabet HKM	Horsens	50,0%
Anpartsselskabet Bassin 7, Restaurant og Teater	Horsens	50,0%
Finn Mortensen Huse ApS	Horsens	33,3%
VT1 Holding ApS	Vejle	33,3%
Ejendomsselskabet Hovmarksvej 95 Horsens ApS	Horsens	50,0%
Charlotte Jensens Vej I/S	Horsens	33,3%
Remmerslund Skovby III ApS	Horsens	33,3%
OPP CMØ A/S	Horsens	47,5%
Ejendomsselskabet Rådhusørvet, Horsens A/S	Horsens	47,5%
CC Copenhagen Residential ApS	Horsens	20,0%
GMR Ejendomme ApS	Horsens	40,0%
RentDesk ApS	Horsens	24,0%
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%

12 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender i associerede virksom- heder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgode- havender	Deposita
Kostpris 1. januar 2022	164.279	616.046	31.596	1.259
Tilgang ved virksomhedskøb	0	1.009	0	0
Tilgang i årets løb	163.549	1.524	2.903	25
Afgang i årets løb	-47.285	-1.009	-23.000	0
Kostpris 31. december 2022	280.543	617.570	11.499	1.284
Nedskrivninger 1. januar 2022	0	190	8.000	0
Årets nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	0	200.719	3.499	0
Nedskrivninger 31. december 2022	0	200.909	11.499	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	280.543	416.661	0	1.284

Af andre værdipapirer og kapitalandele på i alt 416.661 t.kr. er 401.904 t.kr. indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering, som er indregnet i resultatopgørelsen, udgør -200.719 t.kr.

Noter - koncern

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
13 Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder, salgspris	222.840	251.506
Igangværende arbejder, acontofaktureret	-22.877	-15.828
	<u>199.963</u>	<u>235.678</u>
Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	200.562	235.995
Modtagne forudbetalinger under passiver	-599	-317
	<u>199.963</u>	<u>235.678</u>

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende indretningstilskud, lejerabatter, lagerleje, sponsorater, rejseomkostninger, markedsføring, forsikringer, abonnementer, leasing og IT licenser. Af de samlede periodeafgrænsningsposter forfalder 591 t.kr. senere end et år.

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
15 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	265.970	223.068
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	19.200	73.854
Tilgang i forbindelse med køb af virksomhed	15.760	6.719
Afgang i forbindelse med salg af virksomhed	-89	-37.847
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-415	176
	<u>300.426</u>	<u>265.970</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022		

16 Andre hensættelser

Saldo primo 1. januar 2022	13.604	6.755
Tilgang ved køb af virksomhed	0	325
Hensat i året	7.443	6.524
	<u>21.047</u>	<u>13.604</u>
Saldo ultimo 31. december 2022		

Andre hensættelser omfatter forventede omkostninger til garantforpligtelser vedrørende afleverede boliger.

Noter - koncern

17 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld			
	Gæld 1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.215.263	1.359.660	51.207	1.024.899
Andre kreditinstitutter	60.000	60.000	10.000	0
Leasingforpligtelser	3.038	5.459	3.231	0
Selskabsskat	1.706	0	0	0
Anden gæld	54.475	3.715	0	0
	1.334.482	1.428.834	64.438	1.024.899

18 Periodeafgrænsningsposter

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

19 Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler med fremtidig leasingforpligtelse på 1.174 t.kr. Herudover har koncernen indgået lejekontrakter med uopsigelighed og opsigelsesvarsel frem til 30. april 2027 svarende til en samlet forpligtelse på 4.757 t.kr.

20 Eventualforpligtelser

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

Koncernen har indgået investeringsaftale omkring ejendomsinvesteringer for et større beløb i de associerede virksomheder "Plushusene".

Koncernen har stillet kaution overfor realkreditinstitutter vedrørende forhåndslån i associerede virksomheder. Kautionen er begrænset til 75.300 t.kr.

Koncernen har stillet kaution for det associerede selskab Remmerslund Skovby III ApS' bankgæld. Kautionen er begrænset til 31.850 t.kr.

Koncernen har stillet kaution for det associerede selskab GMR Ejendomme ApS' gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er begrænset til 4.475 t.kr. pr. 31. december 2022.

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.364.060 t.kr., givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.404.310 t.kr.

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

Endvidere er der i koncernen deponeret ejerpantebreve i grunde og bygninger på i alt nom. 262.584 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 383.127 t.kr. pr. 31. december 2022. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør 1.884.809 t.kr.

Som led i koncernens normale drift har koncernen gennem pengeinstitut afgivet garantier for i alt 3.648 t.kr.

Noter - koncern

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld har selskaber i koncernen (W H ApS) deponeret skadeløsbreve, nom. 3.000 t.kr., i forbindelse med etablering af virksomhedspant, der omfatter simple fordringer, varedebitorer, lagerbeholdninger, immaterielle rettigheder samt driftsinventar og materiel i koncernselskaberne, hvis regnsabsmæssige værdi udgør 16.754 t.kr. pr. 31. december 2022.

Ud af koncernens likvider indestår 9.252 t.kr. på deponeringskonti til sikkerhed for ejendomshandler.

22 Finansielle instrumenter

Koncernen benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2022 var der igangværende renteswaps på 294.290 t.kr. Markedsværdien udgør 31. december 2022 et positivt beløb på 11.023 t.kr, som er indregnet i balancen. Årets samlede regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi udgør 46.276 t.kr., som er indregnet i egenkapitalen. Af den samlede dagsværdiregulering udgør 2.358 t.kr. associerede virksomheder.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 25 % af koncernens rentebærende gæld sikret med fast rente. Den sidste renteswap udløber i 2035.

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
23 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
PricewaterhouseCoopers:		
Revisionshonorar	634	423
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	56	0
Skatterådgivning	54	0
Andre ydelser	1.465	1.060
	2.209	1.483
24 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-36.650	-33.982
Finansielle omkostninger	257.086	37.520
Af- og nedskrivninger inkl. fortjeneste/tab	42.077	-241.682
Værdiregulering af investeringsaktiver	-65.997	-298.430
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-40.603	-88.406
Skat af årets resultat	39.349	106.537
Ændring i andre hensatte forpligtelser	7.443	6.524
	202.705	-511.919

Noter - koncern

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
25 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-218.879	68.624
Ændring i tilgodehavender	18.728	99.877
Ændring i leverandører mv.	-20.524	69.992
	-220.675	238.493

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december - moder

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning	26	10.169	0
Andre driftsindtægter		1.914	0
Andre eksterne omkostninger		-9.405	-1.616
Bruttoresultat		2.678	-1.616
Personaleomkostninger	27	-10.339	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-7.661	-1.616
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-373	0
Andre driftsomkostninger		-157	0
Resultat før finansielle poster		-8.191	-1.616
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		135.920	447.114
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		373	248.964
Finansielle indtægter	28	17.108	16.737
Finansielle omkostninger	29	-194.693	-6.066
Resultat før skat		-49.483	705.133
Skat af årets resultat	30	1.094	116
Årets resultat		-48.389	705.249
Resultatdisponering	31		

Balance 31. december - moder

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	32	1.417.815	1.657.924
Kapitalandele i associerede virksomheder	33	0	31.811
Andre værdipapirer og kapitalandele	34	0	613.149
Finansielle anlægsaktiver		1.417.815	2.302.884
Anlægsaktiver i alt		1.417.815	2.302.884
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	66.123
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	7.068
Andre tilgodehavender		0	2.523
Udskudt skatteaktiv		0	1.468
Selskabsskat		0	13.394
Tilgodehavender		0	90.576
Likvide beholdninger		0	25.805
Omsætningsaktiver i alt		0	116.381
Aktiver i alt		1.417.815	2.419.265

Balance 31. december - moder

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		89.232	1.499.236
Overført resultat		1.318.583	811.735
Egenkapital	35	1.417.815	2.311.471
Kreditinstitutter		0	50.691
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	545
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.507
Anden gæld		0	51.051
Kortfristede gældsforpligtelser		0	107.794
Gældsforpligtelser i alt		0	107.794
Passiver i alt		1.417.815	2.419.265
Eventualforpligtelser	36		
Nærtstående parter og ejerforhold	37		

Egenkapitalopgørelse - moder

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500	1.499.235	811.735	2.311.470
Kapitalforhøjelse	9.500	0	-9.500	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-240.000	-240.000
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	-4.298	0	-4.298
Afgang i forbindelse med omstrukturering	0	0	-637.533	-637.533
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	36.565	0	36.565
Årets resultat	0	-1.442.270	1.393.881	-48.389
Egenkapital 31. december 2022	10.000	89.232	1.318.583	1.417.815

Noter - moder

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
26 Nettoomsætning		
Anden omsætning	10.169	0
Nettoomsætning i alt	10.169	0
Danmark	10.169	0
Nettoomsætning i alt	10.169	0
27 Personaleomkostninger		
Lønninger	8.651	0
Pensioner	1.382	0
Andre omkostninger til social sikring	47	0
Andre personaleomkostninger	259	0
	10.339	0
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	3.484	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	0
28 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.389	5.443
Renteindtægter fra associerede virksomheder	273	359
Andre finansielle indtægter	8.462	10.878
Valutakursgevinster	2.984	57
	17.108	16.737
29 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	658	81
Andre finansielle omkostninger	5.438	2.149
Kursreguleringer	188.597	0
Valutakurstab	0	3.836
	194.693	6.066

Noter - moder

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
30 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-2.724	528
Årets udskudte skat	1.468	-641
Regulering af skat vedrørende tidligere år	162	-3
	-1.094	-116
31 Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.442.270	246.985
Overført resultat	1.393.881	458.264
	-48.389	705.249
32 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	174.733	142.934
Tilgang i årets løb	1.795.318	31.799
Afgang i årets løb	-641.468	0
Kostpris 31. december 2022	1.328.583	174.733
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.483.191	1.154.231
Årets afgang	-1.502.145	0
Valutakursregulering	-4.298	4.580
Årets resultat	144.431	447.356
Udbytte modtaget	-60.000	-133.400
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	36.565	10.376
Afskrivning på goodwill	-8.512	0
Forskydning i intern avance	0	48
Værdireguleringer 31. december 2022	89.232	1.483.191
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	1.417.815	1.657.924

Noter - moder

32 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
B.A.M. A/S	Horsens	99,5%
B.A.M. II A/S	Horsens	100,0%
R+F A/S	Horsens	20,0%
M+ I A/S	Horsens	20,0%
Hybel M.K.P Holding ApS	Horsens	13,3%
Hybel M.K.S.C. Holding ApS	Horsens	14,3%
F.M. 16 Holding ApS	Horsens	0,4%
Hybel Danmark A/S	Horsens	11,1%
Hybel Syd A/S	Horsens	10,9%
Hybel Nord A/S	Horsens	10,8%
Hybel Sjælland A/S	Horsens	10,8%
Hybel Midt A/S	Horsens	10,8%
Kallund Nørreskov ApS	Horsens	10,8%
Fjordglimt Sejet ApS	Horsens	10,8%
Anpartsselskabet Søgrundene, Østbirk	Horsens	6,5%
Projektselskabet B4-1 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B4-2 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B5-3 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B5-4 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B5-5 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B5-6 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B6-7 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B6-8 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B6-9 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B6-10 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B9-11 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B9-12 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B9-13 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B9-14 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B10-15 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B10-16 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B10-17 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet B10-18 ApS	Horsens	10,8%
Projektselskabet FÆLLES-19 ApS	Horsens	10,8%
Stenhøj Husene Holding A/S	Horsens	7,8%
Stenhøj Husene Produktion A/S	Frederikshavn	7,8%
Stenhøj Husene Træbyg A/S	Frederikshavn	7,8%
Stenhøj Husene A/S	Frederikshavn	7,8%
M+ II A/S	Horsens	20,0%
M+ III A/S	Horsens	83,6%

Noter - moder

32 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Ejerandel
M+ Ejendomme A/S	Horsens	83,6%
Exxit 59 A/S	Horsens	83,6%
Havnetrekanten A/S	Horsens	83,6%
Redebyg ApS	Horsens	83,6%
SC, Aarhus A/S	Horsens	83,6%
Hybel Real Estate A/S	Horsens	83,6%
Parkeringshuset Levysgade ApS	Horsens	83,6%
Løsningvej 30 ApS	Horsens	83,6%
Folkli ApS	Horsens	83,6%
Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S	Horsens	83,6%
CC Stim UK PropCo Ltd.	Bramhall	83,6%
M+ IV A/S	Horsens	83,6%
MM Family ApS	Horsens	8,4%
Think Bigger Management A/S	Horsens	50,1%
MPP Holding I A/S	Horsens	46,8%
Valdemars Have A/S	Horsens	46,8%
Strandholmen A/S	Horsens	46,8%
Projektselskabet CMØ A/S	Horsens	46,8%
Ejendomsselskabet CMØ 4 A/S	Horsens	46,8%
M+ PH I A/S	Horsens	37,8%
M+ PH II A/S	Horsens	37,3%
MPP Finans A/S	Horsens	46,8%
K/S Strandlodsvej 15	Horsens	46,8%
Strandlodsvej 15, København ApS	Horsens	46,8%
Won Holding ApS	Horsens	75,2%
W H ApS	Horsens	75,2%
Won Hundred Retail ApS	Horsens	75,2%
Won Hundred Benelux B.V.	Horsens	75,2%

Alle udenlandske dattervirksomheder er indregnet og målt som selvstændige enheder.

Alle ovenstående selskaber er indregnet som tilknyttede virksomheder, da M+ Invest A/S' stemmerettigheder udgør mere end 50 %.

Noter - moder

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
33 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	15.766	37.791
Tilgang i årets løb	1.000	8.375
Afgang i årets løb	-16.766	-30.400
Kostpris 31. december 2022	0	15.766
Værdireguleringer 1. januar 2022	16.045	83.008
Årets afgang	-5.768	-72.787
Årets resultat	373	2.365
Udbytte modtaget	-10.650	-1.380
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	56
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	15
Forskydning i intern avance	0	4.768
Værdireguleringer 31. december 2022	0	16.045
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	31.811

34 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2022	623.485
Tilgang i årets løb	1.587
Afgang i årets løb	-625.072
Kostpris 31. december 2022	0
Nedskrivninger 1. januar 2022	10.336
Årets nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	188.597
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	-198.933
Nedskrivninger 31. december 2022	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0

35 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 10.000.000 aktier à nominelt t.kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter - moder

36 Eventualforpligtelser

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.

37 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Bettina Antitsch Mortensen, 8000 Aarhus C, hovedaktionær og bestyrelsesmedlem

Øvrige nærtstående parter

Bettina Antitsch Mortensen, 8000 Aarhus C, bestyrelsesmedlem

Per Christian Hansen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

Torben Brøgger-Mikkelsen, 8240 Risskov, bestyrelsesmedlem

Claus Porsgaard, 7130 Juelsminde, direktion

Transaktioner

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M+ Invest A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

M+ Invest A/S, der er øverste selskab i M+ koncernen, er stiftet ultimo 2022 efter en række koncerninterne omstruktureringer. Bortset fra en stigning i minoritetsinteresser, er koncernen strukturelt og forretningsmæssigt uændret i forhold til 2021.

Som følge heraf anvendes sammenlægningsmetoden, der indebærer, at regnskabet (både for moderselskabets regnskab og for koncernregnskabet) aflægges som om virksomhederne altid har været sammenlagt med tilretning af sammenligningstal. Regnskabsåret for 2022 omfatter således en periode på 12 måneder uagtet et kortere selskabsretlig regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er ens for såvel moderselskabsregnskabet som koncernregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i t.kr.

Indregning og måling af virksomhedssammenslutninger

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

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

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

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

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

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

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overtagne aktiver, påtagne forpligtelser og udstedte egenkapitalinstrumenter. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende reguleringer af betingede købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

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

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser, eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på baggrund af foreløbigt opgjorte. Hvis det efterfølgende viser sig, at identifikation eller måling af købsvederlaget, overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser ikke var korrekt ved første indregning, reguleres opgørelsen med tilbagevirkende kraft, herunder goodwill, indtil 12 måneder efter overtagelsen, og sammenligningstal tilpasses. Herefter indregnes eventuelle korrektioner som fejl.

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

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

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

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

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

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.

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges to eller flere virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres som om de to eller flere virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

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 selskabets 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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

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

Skat af årets resultat

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

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

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

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

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

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

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel 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 med tillæg af forretning af deposita.

På erhvervsjendomme afholdes vedligeholdelsesomkostninger ofte af lejerne. Der hensættes derfor et beløb i budgettet, som vurderes at påvirke selskabets direkte indtjening på den enkelte ejendom.

Disse poster udgør samlet normalindtjeningen for ejendommen, der kan kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent for den enkelte ejendom for at fastlægge dagsværdien.

Den anvendte afkastprocent fastlægges på baggrund af karakteristika for den enkelte investeringsejendom, herunder ejendomstype, beliggenhed, kontraktvilkår. Til brug for fastlæggelsen af afkastprocenten anvendes analyser fra ejendomsmæglere samt ledelsens erfaring og observationer i øvrigt fra ejendomsmarkedet. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Koncernens ejendomsportefølje består af strøg-, bolig-, kontor-, restaurations- og logistikejendomme samt parkeringshuse og butikscener. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er 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

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

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Dagsværdireserve

I dagsværdireserven i koncernregnskabet indregnes årets valutakursændring ved omregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder til balancedagens kurs samt årets ændring i værdiregulering af sikringsinstrumenter.

I dagsværdireserven i modervirksomheden indregnes årets ændring i værdiregulering af sikringsinstrumenter. Valutakursændringer ved omregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i nettoreserve efter indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

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

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

Selskabsskat og udskudt skat

M+ Invest A/S hæfter som 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 finansiel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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 selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets 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 selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekreditter.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$

Konstant udvikling

