



Årsrapport 2024

M+ Invest A/S
Rosenkrantzvej 2
8700 Horsens
+45 7560 2040

www.mplus.dk
info@mplus.dk

CVR nr. 43 72 43 20

Dirigent: Anders Borring Henriksen

Dato for godkendelse på ordinær generalforsamling: 24.03.2025



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	
Ledelsesberetning	8
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	36
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	17
Balance 31. december	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	21
Noter	22

Værket på forsiden er 'Gioconda' skabt af den italienske billedkunstner Wainer Vaccari (f. 1949). Vaccari er internationalt anerkendt for sine særegne figurkompositioner.

'Gioconda' blev anskaffet af Michael Mortensen i 2018 og hænger i fuld størrelse i M+ domicilet på Rosenkrantzvej.



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. marts 2025

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 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde med henblik på 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 24. marts 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
mne44140



Selskabsoplysninger

Selskabet

M+ Invest A/S
Rosenkrantzvej 2
8700 Horsens

Telefon: 75 60 10 30

Hjemmeside: www.mplus.dk

CVR-nr.: 43 72 43 20

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 20. december 2022

Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

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

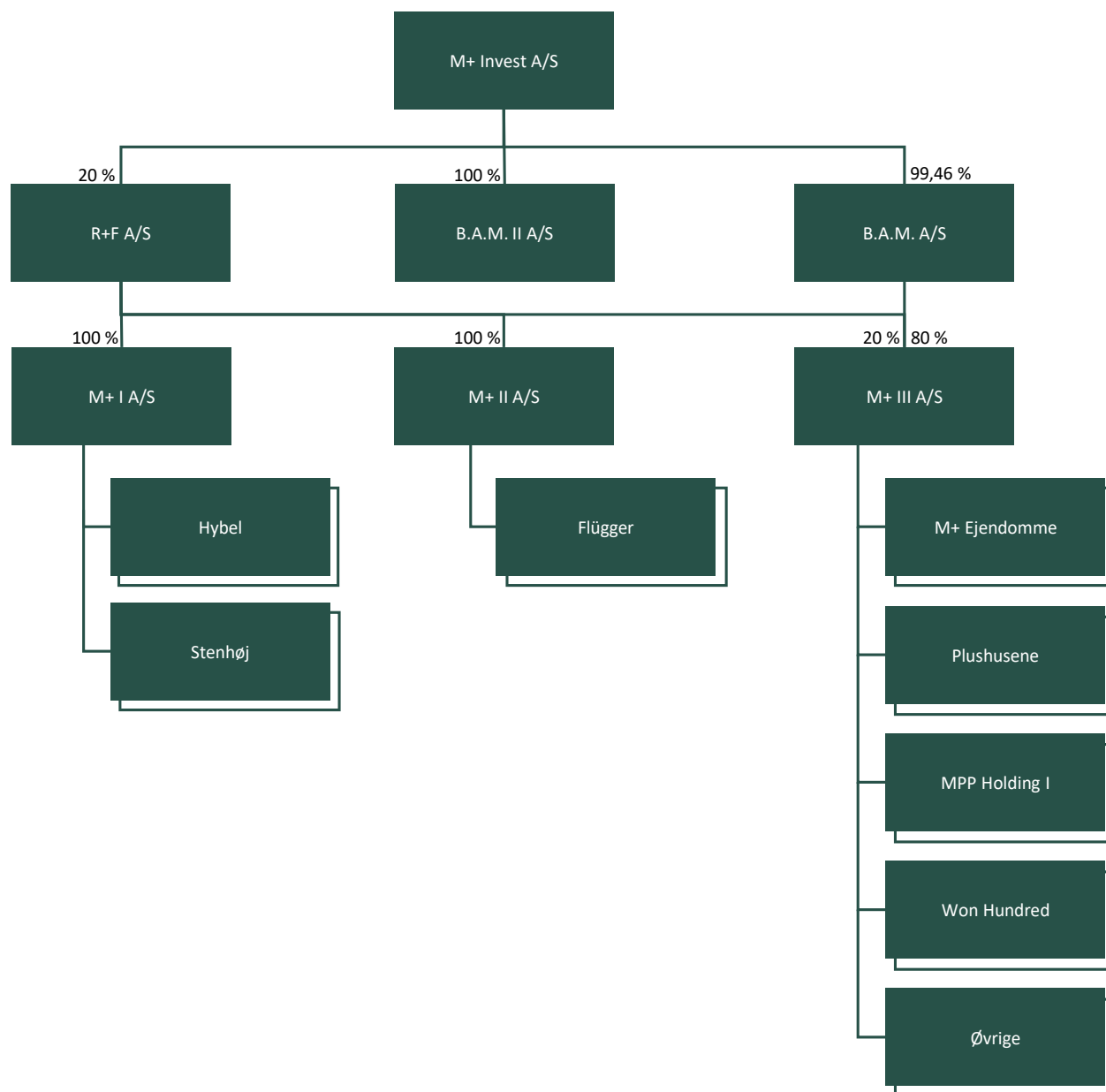
Direktion

Claus Porsgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Koncernoversigt



*Koncerndiagrammet ovenfor er 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 10.



Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2024	2023	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	1.681.081	1.445.667	2.060.822	1.800.265	1.317.913
Bruttofortjeneste	412.236	381.271	388.535	837.208	280.241
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	235.600	223.745	218.183	700.410	185.894
Resultat af primær drift	100.214	-104.309	236.007	986.528	392.690
Resultat af finansielle poster	-38.673	-252.220	-179.833	84.870	175.711
Årets resultat	27.909	-319.979	16.825	964.860	490.539
Balance					
Balancesum	5.354.423	5.341.507	5.748.806	5.150.819	4.593.322
Egenkapital	2.130.674	2.106.583	2.441.542	2.661.962	1.906.330
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	158.641	11.607	-47.161	658.051	133.273
- investeringsaktivitet	-43.253	-246.723	-464.513	-562.900	-299.670
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-65.226	-87.504	-454.698	-494.448	-443.422
- finansieringsaktivitet	-88.629	100.731	205.117	-31.555	218.936
Årets forskydning i likvider	26.759	-134.385	-306.557	63.606	52.539
Nøgletal					
Bruttomargin	24,5%	26,4%	18,9%	46,5%	21,3%
Overskudsgrad	6,0%	-7,2%	11,5%	54,8%	29,8%
Afkastningsgrad	1,9%	-1,9%	4,3%	20,2%	9,6%
Soliditetsgrad	39,8%	39,4%	42,5%	51,7%	41,5%
Forrentning af egenkapital	1,3%	-14,1%	0,7%	42,2%	29,5%
Likviditetsgrad	56,5%	54,2%	59,0%	100,4%	93,9%

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 forskellige koncernfunktioner.

Koncernen har også i 2024 realiseret et driftsresultat, som er bedre end forventet ved årets start og betydeligt bedre end året før. Resultat før skat er fortsat påvirket af negative dagsværdireguleringer på koncernens investeringsejendomme i starten af året, men samlet set i langt mindre grad end året før.

Udviklingen i årets resultat er yderligere belyst i afsnittet "Udviklingen i regnskabsposterne".

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 ligger i overvejende grad i Horsens, Vejle og Aarhus.

De direkte ejendomsinvesteringer i M+ Ejendomme A/S er koncentreret om velbeliggende strøjejeendomme 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. Senest er der i 2023 opført et stort fryse- og distributionscenter.

I slutningen af 2024 har Vejdirektoratet påbegyndt optimering af adgangsforholdene til erhvervsparken og i tilknytning hertil har koncernen netop påbegyndt en ændret vejføring inde i selve parken med henblik på at optimere trafik flow og på at give besøgende en bedre oplevelse.

M+ Ejendomme A/S har desuden ejendomsinvesteringer på havnen i Horsens igennem selskabet 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 drives 45 udlejningsboliger i Klitmøller. Boligerne har været i fuld drift siden 2023, hvor der fortsat har været stor efterspørgsel efter disse og alle boliger er fortsat fuldt udlejede.

Endelig driver M+ Ejendomme gennem selskaberne SC Aarhus A/S, Løsningsvej 30 ApS og Parkeringshuset Levysgade ApS udlejede ejendomme omfattende butikscentret Skejbycentret i Aarhus Nord, en større erhvervsjeendomme i Hedensted og parkeringshuset Levysgade beliggende i Horsens C.

Både 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 udgør ejendomsporteføljen (inkl. igangværende byggerier) pr. 31. december 2024 3.238 mio.kr. mod 3.261 mio.kr. sidste år.

MPP Holding I A/S-koncernen

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

Koncernen er fortsat sammen med AP Pension joint venture-partner i et større udviklingsprojekt i Horsens, som går under navnet "Campusrokaden".

Ledelsesberetning

Projektet omfatter det nuværende rådhus i Horsens, som ejes af selskabet OPP CMØ A/S og er udlejet til Horsens Kommune. Ejendommen har været i fuld drift siden 2022.

Herudover omfatter projektet det tidligere rådhus beliggende på Rådhusstorvet i Horsens. Ejendommen undergår i øjeblikket en meget omfattende renovering. En del af ejendommen er som en planlagt del af projektet nedrevet i løbet af 2024, mens den tilbageværende del indrettes til bibliotek, borgerservice og kontorer (udlejet til Horsens Kommune) og til hotel (udlejet til den internationale hotelkæde B&B Hotels). Ombygningen af ejendommen foregår således i tæt samarbejde med lejerne og forventes taget i brug i løbet af 2026. Der forventes snart at foreligge lokalplan for de omkringliggende arealer, så udvikling af den del af projektet kan påbegyndes.

I MPP Holding-koncernen indgår også Projektselskabet CMØ ApS, som ejer nabobygningerne til Horsens Rådhus. Selskabet har i 2024 indgået en lejeaftale med Sydøstjyllands Politi omfattende hele dette bygningskompleks. Selskabet påbegynder i foråret 2025 en omfattende ombygning og renovering af bygningerne med henblik på lejers indflytning i sommeren 2026.

Plushusene

Koncernen er aktiv part i opbygning af ejendoms-koncernen Plushusene, som udvikler, opfører og drifter moderne bofællesskaber rundt i landet. Bofællesskaberne understøtter en tendens til, at flere søger muligheder for sameksistens på tværs af generationer i et fællesskab, 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.

Der er igangsat opførelse af i alt otte bofællesskaber (syv på Sjælland og et i Jylland). Plushusene har netop i januar 2025 markeret ibrugtagning af bolig nr. 1.000. Fem af de opførte bofællesskaber, beliggende i Ballerup, Hedehusene, Nivå, Tårnby og Køge Nord, er i fuld drift og alle fuldt udlejede. Bofællesskaberne opført i Lisbjerg ved Aarhus og i Ølstykke er under overdragelse fra entreprenør til drift og udlejes løbende efter planen i takt hermed. Den sidste bebyggelse er under opførelse i Hvidovre. Når alle projekter er færdigbyggede, vil der i alt være 1.345 boligenheder fordelt på de otte bofællesskaber.

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 i langt de fleste tilfælde er blevet udlejet hurtigt, hvilket bekræfter konceptets styrke.

Hybel

Hybel-koncernen har netop fejret 9-års fødselsdag og er siden etableringen i 2016 med M+ Invest, som hovedaktionær blevet en af de største og etablerede spillere på markedet for enfamiliehuse 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.

Siden et stort fald i salget af huse i 2022, da renteniveauet i samfundet steg markant, har Hybel oplevet konstant fremgang i salget og har også i 2024 solgt betydeligt flere huse end i 2023. Parallelt hermed arbejdes der på opfyldelse af de nye og stramme livcyklusvurderinger (LCA), hvor nye krav træder i kraft fra 1. juli 2025 for opførelse af enfamiliehuse. Hybel har sammen med leverandører fundet løsninger, der opfylder de nye krav, så huse, der opføres efter 1. juli 2025 også fuldt ud kan leve op til alle gældende bæredygtighedskrav.

Stenhøj Husene

Fritidshusproducenten Stenhøj Husene, der har bygget fritidshuse siden 1962, har siden 2021 været en del af koncernen. Stenhøj Husene er en af de ældste virksomheder i branchen og oplever som Hybel også fremgang i salget.

Til at understøtte den fortsatte vækst og for at give kunderne en endnu bedre oplevelse har Stenhøj Husene i slutningen af 2024 påbegyndt opførelsen af et nyt domicil i Hjørring, hvortil selskabet forventes at flytte sit hovedkontor i løbet af 2025.

Ledelsesberetning

Opførelse af fritidshuse bliver fra 1. juli 2025 underlagt LCA krav, som er meget restriktive i forhold til nuværende byggestandarder. Stenhøj Husene har arbejdet intenst på at kunne opfylde disse krav og kan derfor også efter 1. juli 2025 leve op til alle gældende bæredygtighedskrav.

Flügger

M+ Invest A/S har en ejerandel på 28,4 % af den børsnoterede malingsproducent Flügger, der fremstiller og markedsfører et bredt og koordineret sortiment indenfor dekorativ maling, træbeskyttelse, spartelmasse, tapet og maleværktøj. Selskabets produkter forhandles blandt andet via detailkæden Flügger Farver i et stort antal egne butikker.

Won Hundred

Koncernens aktiviteter omfatter også 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 totalentreprise. Projekterne spænder fra opførelse af boligbyggeri, institutions- og skolebyggeri, kontorbyggeri og til salg og produktion af standardmoduler/pavilloner til udlejningsmarkedet, som forhandles gennem datterselskabet Flex Modul Rental A/S, hvor modulerne markedsføres under varemærket Flexicubes®.

Flex Modul-koncernen vægter bæredygtighed højt, hvorfor der arbejdes med at sikre, at koncernens produkter udføres i bæredygtige materialer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Overordnet udvikling

I starten af 2024 var forventningerne en stigning i driftsresultatet i forhold til det realiserede driftsresultat for 2023 på 171 mio.kr., baseret på stigende salgskurver i både Hybel og Stenhøj og forventninger til lav tomgang i koncernens ejendomsportefølje.

Denne forventning er til fulde indfriet. Resultat af drift før dagsværdireguleringer er i 2024 realiseret med 214 mio.kr., hvilket overstiger de udmeldte forventninger for året på 175-200 mio.kr. Den positive afvigelse skyldes primært stærkere indtjening i Hybel og Stenhøj Husene drevet af øget fokus på drift og optimering sammenlignet med 2022 og 2023, hvor der skulle navigeres i svære markedsforhold og organisationstilpasninger.

Herudover er ejendoms-koncernen lykkedes med at fastholde tomgangsprocenten meget lav med en tilfredsstillende indtjening til følge.

Afkastkravene til koncernens udlejningsejendomme fortsatte i starten af året med at stige, hvilket har medført negative dagsværdireguleringer på 114 mio.kr. på koncernens udlejningsejendomme. Denne effekt var dog markant mindre end i 2023 (-275 mio.kr.), hvilket indikerer en stabilisering af markedets forventninger til ejendomsafkast. De negative dagsværdireguleringer blev kun i meget begrænset omfang opvejet af en positiv kursregulering af koncernens Flügger aktier på 5 mio.kr.

Resultat før skat er således realiseret med et overskud på 62 mio.kr., hvilket som følge af den negative påvirkning fra dagsværdireguleringerne er under det forventede, men markant bedre end underskuddet året før på 357 mio.kr.

Koncernens soliditet er som følge af det positive resultat øget fra 39,4% sidste år til 39,8% ved udgangen af 2024.

Udviklingen i regnskabsposterne

Koncernen har i regnskabsåret 2024 realiseret en omsætning på 1.681 mio.kr. mod 1.446 mio.kr. i regnskabsåret 2023. Fremgangen skyldes en pæn fremgang i antal opførte og leverede huse i både Hybel og Stenhøj Husene. Koncernomsætningen i Hybel Danmark A/S (Hybel og Stenhøj Husene) er således øget til 1.458 mio.kr. mod 1.223 mio.kr. året før.

Koncernens bruttoresultat udgør 412 mio.kr. i regnskabsåret 2024 mod 381 mio.kr. i 2023. Stigningen skyldes i al væsentlighed ovennævnte stigning i aktivitetsniveauet i Hybel og Stenhøj Husene.

Ledelsesberetning

Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer udgjorde 214 mio.kr. i 2024 mod 171 mio.kr. i 2023. Stigningen skyldes også her primært stigningen i aktivitetsniveauet i Hybel og Stenhøj Husene samt fortsat god udvikling i koncernens udlejningsejendomme.

Dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør -114 mio.kr. mod -275 mio.kr. i 2023. Den kraftige stigning i markedets afkastkrav som startede i løbet af 2022 og fortsatte i hele i 2023, som følge af inflation og voldsomme rentestigninger stagnerede fra 2. kvartal 2024 og året ud. Dette har medført, at en betydelig del af de negative dagsværdireguleringer realiseret i hele 2024 kan henføres til 1. kvartal 2024. I slutningen af året er foretaget en større negativ værdiregulering på en stor projektejendom, som delvist er opvejet af positive reguleringer fra den ordinære driftsudvikling.

Koncernens ejendomsinvesteringer er langsigtede og de foretagne dagsværdireguleringer er således urealiserede. Fokus er på at have gode og stabile lejere, der sikrer god likviditet i ejendommene, hvilket også var tilfældet ved udgangen af 2024, og hvor koncernen i lighed med tidligere år havde en lav tomgangsprocent. Tilmed er det i 2024 lykkedes at udleje et par større lejemål i to af de partnerskaber, som koncernen er part i.

Resultat af finansielle poster udgør i 2024 netto -39 mio.kr. mod -252 mio.kr. i 2022. Den meget positive udvikling skyldes tre forhold:

1. Resultat fra associerede virksomheder udgør 18 mio.kr. mod -107 mio.kr. året før. Dette resultat var i 2023 væsentligt påvirket af store negative dagsværdireguleringer, hvilket ikke er tilfældet i 2024.

2. I 2024 er der realiseret en mindre positiv kursregulering af koncernens Flügger aktier, hvor der i 2023 var en betydelig negativ kursregulering.

3. Koncernens netto renteudgifter er faldende som følge af det faldende renteniveau.

Alt i alt har koncernen realiseret et resultat før skat på 62 mio.kr. mod -357 mio.kr. i 2023 og et resultat efter skat på 28 mio.kr. sammenlignet med -320 mio.kr. året før

Årets resultat giver en forrentning af egenkapitalen på 1,3 % mod -14,1 % i regnskabsåret 2023.

Egenkapitalen inklusive minoritetsinteresser udgør samlet 2.131 mio.kr. mod 2.107 mio.kr. pr. 31. december 2023, svarende til en forøgelse på 24 mio.kr.

Koncernen har i 2024 genereret 159 mio.kr. i pengestrømme fra drift mod 12 mio.kr. året før.

Koncernens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

De geopolitiske udfordringer er desværre ikke blevet mindre siden sidste år. Europa er samlet set presset økonomisk på flere fronter og planlægger mange militære investeringer, som kræver meget store økonomiske ressourcer.

Forudsigeligheden på den front er derfor fortsat meget kort, men indtil videre har denne situation ikke haft nævneværdig indflydelse på dansk økonomi.

Renteniveauet er fortsat for nedadgående og den korte rente er faldet markant i løbet af 2024 og pilen peger i prognoserne for 2025 fortsat nedad. Den lange rente er faldet knapt så meget, men dog så meget at den har positiv indflydelse på hussalget, idet finansieringsbyrden for nye huskøbere fortsat er faldende.

Hussalget i Danmark har fortsat været stigende i 2024 og på nuværende tidspunkt forventer vi at dette fortsætter i 2025. Hybel og Stenhøj Husene forventer derfor fortsat vækst i salget og antal leverede huse i 2025.

Koncernen har fortsat fokus på udvikling og optimering af den samlede ejendomsportefølje. Den i 2024 nyansatte ejendomsdirektør har igangsat renovering af en række af koncernens ejendomme for at sikre, at de til stadighed fremstår attraktive for nuværende og fremtidige lejere. Herudover ser koncernen positivt på konkrete lejeønsker i form af specialindretninger og evt. tilbygninger. Der forventes således fortsat stigende lejeindtægter og lav tomgang i 2025.

Ledelsesberetning

Alt i alt er forventningerne positive for 2025, og der forventes derfor fortsat fremgang i driftsresultatet og det er derfor ledelsens forventning, at koncernen i 2025 vil realisere et resultat af drift før dagsværdireguleringer i niveauet 240 - 260 mio.kr.

Markedets afkastkrav til investeringsejendomme fladede i starten af 2024 ud efter knap to års konstante stigninger. Med afsæt i de fortsatte forventninger til rentefald er det ledelsens forventning, at afkastkravene forbliver på det nuværende niveau et stykke tid endnu efterfulgt af et lille fald i takt med realisering af rentefaldene. Ledelsen forventer derfor at regnskabet i 2025 vil være langt mindre påvirket af dagsværdireguleringer i 2025 end det har været tilfældet i 2023 og 2024.

Flügger-koncernen har i 2024 haft fuld fokus på de fortsættende aktiviteter, hvilket har medført, at indtjeningen har været på en stigende trend.

Med afsæt i ovenstående forventes således en markant forbedring af resultat før skat i 2025.

Koncernens viden ressourcer

Koncernens medarbejdere er en vigtig viden ressource. Koncernen har i 2024 øget antallet af medarbejdere i langt de fleste forretningsenheder i takt med stigende aktivitetsniveau. Sideløbende hermed investeres der fortsat i kompetenceudvikling og videreuddannelse.

Arbejdet med optimering af arbejds gange på såvel byggepladser som administrative processer er fortsat i 2024 ved fortsat udvikling og brug af IT-værktøjer, nu også ved brug af AI.

Hybel og Stenhøj Husene har begge øget kompetenceniveauet og antallet af medarbejdere, der arbejder med bæredygtighed i takt med stigende krav til bæredygtigt byggeri. For såvel enfamiliehuse som fritidshuse indføres der nye krav til lavere emissionsgrænser pr. 1. juli 2025, som der sammen med leverandører og Rådet for Bæredygtigt Byggeri er fundet løsninger på at opfylde.

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 købsmønstre.

Det er fortsat ledelsens vurdering, at befolkningen søger mod nye parcel og rækkehuse med lavt energiforbrug og lave vedligeholdelsesomkostninger. Herved er vores kunder også med til at bidrage til bæredygtighed og grøn omstilling, hvilket vi fortsat oplever en interesse for. Kunderne har fokus på tryk og økonomisk stabilitet i de private budgetter, og derfor forventer vi generelt en øget efterspørgsel efter koncernens produkter.

De seneste år har været kendetegnet ved en normalisering på forsyning af og prisudvikling på materialer. Der har ligeledes været en god balance mellem udbud og efterspørgsel af underentreprenører.

Indfrielse af Hybel og Stenhøj Husenes vækstambitioner er afhængige af, at der kan tilknyttes kompetente underentreprenører, der kan opføre huse i hele landet. Der tilstræbes rammeaftaler af længere varighed og som udgangspunkt for et år ad gangen, som så vidt muligt sikrer stabilitet og forudberegnelighed i produktions flow. Relationerne til de fleste leverandører og underentreprenører er både tætte og langvarige, og vi er i daglig kontakt med mange af disse med henblik på at imødegå negative overraskelser.

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 for at forbedre forholdene for lejerne. Det er således koncernens 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.

Der har de senere år været god søgning til koncernens boligejendomme, både i M+ Ejendomme og i Plushusene, da flere og flere gerne vil have forudsigelighed i boligomkostningerne og samtidig undgå at stå med den vedligeholdelsesbyrde, som følger med ejerskabet af egen bolig.

Ledelsesberetning

Finansielle risici

Koncernen følger udviklingen i renteniveauet meget tæt, da investering i udlejningsejendomme kræver meget ekstern finansiering, ligesom det også har indflydelse på salget af nye enfamiliehuse. En høj rente vil derfor medføre øgede kapitalomkostninger og dermed reducere indtjeningen, idet en stor del af koncernens finansiering udgøres af variabelt forrentede lån og kreditter. En høj rente vil ligeledes reducere køberskaren til køb af nye huse i Hybel, da særligt førstegangskøbere er følsomme i forhold til den ydelse, de kan betale på lån til finansiering af ny bolig.

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.

Koncernen benytter i nogen grad finansielle instrumenter i form af renteswaps til gældspleje af gæld tilknyttet investeringsejendommene til sikring af underliggende variabelt forrentede lån.

Koncernens finansiering styres på koncernniveau. Ledelsen har løbende fokus på koncernens kreditrammer, der løbende udbygges i takt med stigning i aktivitetsniveauet, så koncernen til stadighed har fuld finansiell handlefrihed.

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 positive pengestrømme i kombination med et forsvarligt kapitalberedskab er godt rustet til ændringer 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 fokuserer på at opføre velbyggede huse af god kvalitet efter gennemprøvede principper med godkendte og miljøvenlige byggematerialer i god kvalitet. I både Hybel og Stenhøj Husene samarbejder vi med en række faste samarbejdspartnere og entreprenører, som er i tæt dialog med koncernens ansatte i salgs-, projekterings- og produktionsafdeling samt administration.

Med afsæt i vores udstillingshuse og mange tilgængelige plantegninger til inspiration for vores kunder kan de individuelt være medbestemmende i forhold til indretning samt materialevalg blandt et stort sortiment af kvalitetsmaterialer.

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

Risici

I og med der fra myndighedernes side er stort fokus på bæredygtighed i form af stigende krav, er det ledelsens opfattelse, at dette i samspil med koncernens eget fokus minimerer risikoen for ikke at anvende bæredygtige løsninger.

Fra kunder generelt, men særligt fra erhvervs kunder og fra det offentlige, stilles der øgede krav til at levere bæredygtige byggerier og lejemål, hvilket også løbende er med til at sikre, at koncernen fokuserer på bæredygtighed og energieffektive løsninger.

Ledelsesberetning

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.

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.

Hybel har desuden 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 sine 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 og denne viden deles også med Hybel, hvor træ som bygningsmateriale udvendigt igen har vundet indpas. 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 og dette stiger fortsat.

M+ Ejendomme fokuserer i alle ombygnings- og renoveringsprojekter på i videst muligt omfang at genbruge eksisterende løsninger og genbrug af materialer, som tidligere blot ville være kasseret og erstattet med nye. Hvor udskiftning er nødvendig, anvendes alene energirigtige og bæredygtige materiale.

I forbindelse med ombygninger og større byggerier er der fokus på at få etableret el-ladeløsninger både til lejere, lejerens kunder og medarbejdere.

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

Won Hundred har en proaktiv tilgang til at reducere selskabets miljøpåvirkning. Virksomheden er bevidste om, at mode- og tekstilindustrien rummer mange udfordringer i forhold til etik og bæredygtighed. Der arbejdes ud fra den tilgang, at virksomhedens størrelse aldrig bør være en undskyldning for at drive bæredygtig og ansvarlig forretning. Virksomheden 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.

Ledelsen vurderer, at koncernens arbejde med tiltag, der medvirker til en reduktion af miljøpåvirkningerne, har effekt løbende.

Koncernens ejendomsportefølje er blevet energiklassificerede. Ledelsen har herigennem identificeret indsatsområder til sikring af et lavere energiforbrug i koncernens ejendomsportefølje fremover.

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.

Ledelsesberetning

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 viden ressource.

I Hybel selskaberne, som absolut er de selskaber i koncernen, som har flest ansatte, gennemføres der løbende tilfredsheds- og trivselsanalyser.

M+ Invest, M+ Ejendomme, Plushusene og Hybel nyder fortsat godt at have til huse på samme adresse i Horsens, hvilket sikrer videndeling på tværs og et stærkt samarbejde selskaberne imellem.

Koncernens selskaber vurderer, 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 giver derfor årligt sponsorater, 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.

I samarbejdsaftaler med leverandører afstemmes koncernens forventninger og krav til respekt for menneskerettigheder i hele forsyningskæden.

Der er 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.

Koncernen fastholder naturligvis samme krav til medarbejdere og samarbejdspartnere fremover.

CSR-rapportering

Koncernen har i store dele af 2024 arbejdet med klargøring af implementering af EU-direktivet om CSR-rapportering. I slutningen af februar 2025 er der imidlertid på baggrund af massivt politisk pres fremsat forslag om at udskyde implementeringen af dette regelsæt tillige med forslag om at hæve grænserne for hvornår en koncern er omfattet. Vedtages forslaget i sin foreliggende form med efterfølgende implementering i dansk lovgivning vil koncernen ikke længere være omfattet af regelsættet.

Ledelsesberetning

Lovpligtig redegørelse vedrørende dataetik

Koncernen tilsigter at behandle medarbejdere, kunder 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 (medarbejdere, kunder 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 om dataetik.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Nettoomsætning	1	1.681.081	1.445.667	18.428	16.279
Andre driftsindtægter		12.529	16.290	75	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-1.198.735	-1.005.961	0	0
Andre eksterne omkostninger		-82.639	-74.725	-9.185	-8.423
Bruttoresultat		412.236	381.271	9.318	7.856
Personaleomkostninger	2	-176.636	-157.526	-17.017	-15.384
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		235.600	223.745	-7.699	-7.528
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-17.973	-24.597	-216	-37
Andre driftsomkostninger		-3.869	-28.282	-365	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		213.758	170.866	-8.280	-7.565
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-113.544	-275.175	0	0
Resultat før finansielle poster		100.214	-104.309	-8.280	-7.565
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	-6.960	-172.447
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		17.519	-107.157	0	0
Finansielle indtægter	3	57.444	53.265	3.791	1
Finansielle omkostninger	4	-113.636	-198.328	-5.014	-451
Resultat før skat		61.541	-356.529	-16.463	-180.462
Skat af årets resultat	5	-33.632	36.550	2.182	1.737
Årets resultat		27.909	-319.979	-14.281	-178.725
Resultatdisponering	6				

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Aktiver					
Erhvervede kundekontrakter		0	449	0	0
Goodwill		42.939	49.300	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	42.939	49.749	0	0
Investeringsejendomme	8	3.322.395	3.424.756	0	0
Grunde og bygninger	9	117.732	115.161	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	33.179	33.254	1.476	2.191
Indretning af lejede lokaler	9	263	559	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	10.315	5.722	0	0
Materielle anlægsaktiver		3.483.884	3.579.452	1.476	2.191
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	0	1.231.989	1.238.909
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	236.429	178.707	0	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder	12	436.892	428.545	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	12	357.101	359.880	0	0
Andre tilgodehavender	12	12.373	9.628	0	0
Deposita	12	1.356	1.325	658	645
Finansielle anlægsaktiver		1.044.151	978.085	1.232.647	1.239.554
Anlægsaktiver i alt		4.570.974	4.607.286	1.234.123	1.241.745
Råvarer og hjælpematerialer		7.900	3.564	0	0
Varer under fremstilling		181.817	219.141	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		220.713	203.406	0	0
Forudbetaling for varer		2.794	6.097	0	0
Varebeholdninger		413.224	432.208	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.019	12.851	374	1.520
Igangværende arbejder for fremmed regning	13	244.446	139.573	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	29.702	18.782
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		23.589	45.625	0	0
Andre tilgodehavender		40.741	38.350	788	1.738
Udskudt skatteaktiv	16	0	0	42	79
Selskabsskat		901	97	0	1.616
Periodeafgrænsningsposter	14	3.553	3.914	104	89
Tilgodehavender		322.249	240.410	31.010	23.824
Likvide beholdninger		47.976	61.603	0	428
Omsætningsaktiver i alt		783.449	734.221	31.010	24.252
Aktiver i alt		5.354.423	5.341.507	1.265.133	1.265.997

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		10.000	10.000	10.000	10.000
Reserve for valutakursreguleringer		5.671	2.545	0	0
Reserve for sikringsinstrumenter		37.606	40.691	0	0
Overført resultat		1.155.113	1.179.394	1.198.390	1.222.631
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000	0	10.000	0
Minoritetsinteresser		912.284	873.953	0	0
Egenkapital	15	2.130.674	2.106.583	1.218.390	1.232.631
Hensættelse til udskudt skat	16	276.905	254.432	0	0
Andre hensættelser	17	21.428	20.399	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		298.333	274.831	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.501.887	1.561.199	0	0
Andre kreditinstitutter		30.000	40.000	0	0
Leasingforpligtelser		4.478	1.359	0	0
Anden gæld		2.914	3.508	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	18	1.539.279	1.606.066	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	71.846	68.024	826	1.734
Kreditinstitutter		838.842	902.710	36.540	25
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.836	4.888	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		279.631	201.756	1.816	2.205
Forudfakturering igangværende arbejder	13	633	951	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	55	24.381
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		649	0	649	0
Selskabsskat		4.553	0	1.645	0
Anden gæld		170.147	175.698	5.212	5.021
Kortfristede gældsforpligtelser		1.386.137	1.354.027	46.743	33.366
Gældsforpligtelser i alt		2.925.416	2.960.093	46.743	33.366
Passiver i alt		5.354.423	5.341.507	1.265.133	1.265.997
Leje- og leasingforpligtelser	19				
Eventualforpligtelser	20				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21				
Finansielle instrumenter	22				
Nærtstående parter og ejerforhold	23				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	24				

Egenkapitalopgørelse - koncern

Koncern

	Virk- somheds- kapital	Reserve for valutakurs- regule- ringer	Reserve for sikrings- instrumen- ter	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	10.000	2.545	40.691	1.179.394	0	873.953	2.106.583
Valutakursregulering	0	3.126	0	0	0	615	3.741
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	0	-2.767	-2.767
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-3.847	0	0	0	-3.847
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	-1.707	-1.707
Årets resultat	0	0	0	-24.281	10.000	42.190	27.909
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	762	0	0	0	762
Egenkapital 31. december 2024	10.000	5.671	37.606	1.155.113	10.000	912.284	2.130.674

Moderselskab

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis me- tode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	10.000	0	1.222.631	0	1.232.631
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	3.126	0	0	3.126
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-3.086	0	0	-3.086
Årets resultat	0	-40	-24.241	10.000	-14.281
Egenkapital 31. december 2024	10.000	0	1.198.390	10.000	1.218.390

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december - koncern

	Note	Koncern	
		2024	2023
		t.kr.	t.kr.
Årets resultat		27.909	-319.979
Reguleringer	25	203.602	514.690
Ændring i driftskapital	26	52	-98.148
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		231.563	96.563
Renteindbetalinger og lignende		47.149	50.129
Renteudbetalinger og lignende		-113.463	-122.133
Pengestrømme fra ordinær drift		165.249	24.559
Betalt selskabsskat		-6.608	-12.952
Pengestrømme fra driftsaktivitet		158.641	11.607
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-150
Køb af materielle anlægsaktiver		-65.226	-87.504
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-72.132	-25.329
Salg af materielle anlægsaktiver		40.326	4.087
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		19.822	3.233
Udlån		33.957	-141.201
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	141
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-43.253	-246.723
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-87.571	-62.951
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-33.482	-151.717
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-4.063	-3.518
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		32.684	318.127
Indgåelse af leasingforpligtelser		7.164	3.419
Nedbringelse af anden gæld i øvrigt		-594	247
Minoritetsinteresser		-2.767	-287
Betalt udbytte		0	-2.589
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-88.629	100.731
Ændring i likvider		26.759	-134.385
Likvide beholdninger		61.603	35.769
Kassekredit		-745.803	-585.584
Likvider 1. januar 2024		-684.200	-549.815
Likvider 31. december 2024		-657.441	-684.200
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		47.976	61.603
Kassekredit		-705.417	-745.803
Likvider 31. december 2024		-657.441	-684.200

Noter - koncern

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
4 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	2.818	451
Andre finansielle omkostninger	113.617	112.014	2.177	0
Kursreguleringer	0	85.018	0	0
Valutakurstab	19	1.296	19	0
	113.636	198.328	5.014	451
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	10.604	8.494	-2.219	-1.658
Årets udskudte skat	22.495	-46.262	37	-79
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-248	-525	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	18	12	0	0
	32.869	-38.281	-2.182	-1.737
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	33.632	-36.550	-2.182	-1.737
Skat af egenkapitalbevægelser	-763	-1.731	0	0
	32.869	-38.281	-2.182	-1.737
6 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte	10.000	0	10.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-40	-82.773
Overført resultat	-24.281	-178.725	-24.241	-95.952
	-14.281	-178.725	-14.281	-178.725
Minoritetsinteresser	42.190	-141.254	0	0
	27.909	-319.979	-14.281	-178.725

Noter - koncern

7 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Erhvervede kundefkontrakter	Goodwill
Kostpris 1. januar 2024	27.982	72.498
Kostpris 31. december 2024	27.982	72.498
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	27.533	23.198
Årets afskrivninger	449	6.361
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	27.982	29.559
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	42.939

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	3.241.977
Valutakursregulering	4.078
Tilgang i årets løb	36.823
Afgang i årets løb	-31.477
Overførsler i årets løb	2.088
Kostpris 31. december 2024	3.253.489
Værdireguleringer 1. januar 2024	182.779
Valutakursregulering	-329
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	-113.544
Værdireguleringer 31. december 2024	68.906
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.322.395

Noter - koncern

8 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.

Af den samlede værdi af investeringsejendomme er 0,63 % indregnet til kostpris, da det ikke har været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi.

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi	Afkastbaseret		Ialt
		metode	Kostpris	
t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	
Koncern	0	3.301.386	21.009	3.322.395
	0	0	0	0

Forudsætninger ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi:

Kategori	Afkastkrav	Gennem- snitlig afkastkrav	Budgetteret lejeindtægter	Budgetteret driftsudgifter	Regnskabs- mæssig værdi		WAULT
					31. december 2024	Tomgangs- procent	
Industri/Logistik	5,25-7,00%	5,88%	65.857	5.227	1.002.993	0,00%	8,44
Retail	4,00-8,00%	5,66%	67.206	4.697	1.095.697	2,78%	3,51
Kontor	4,13-8,00%	5,86%	58.380	3.551	758.639	3,48%	5,24
Bolig	4,75-6,00%	5,13%	11.990	1.012	213.632	0,95%	0,32
Parkering	5,80-8,00%	6,46%	9.864	1.521	128.479	2,53%	0,62
Øvrige	6,75-8,00%	6,89%	4.053	326	49.591	0,00%	1,16
Byggeretter	0,00%	0,00%	0	0	52.355	0,00%	0,00
I alt	4,00-8,00%	5,72%	217.350	16.334	3.301.386	1,96%	5,12

Noter - koncern

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Fastsættelsen af afkastkravene er forbundet med en vis usikkerhed.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af ejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,25%	Basis	0,25 %
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	-0,25	0,00	0,25
Dagsværdi	3.487.910	3.322.395	3.170.573
Ændring i dagsværdi	165.515	0	-151.822

Noter - koncern

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsak- tiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2024	116.715	54.794	6.194	5.722
Tilgang i årets løb	4.435	14.614	182	9.172
Afgang i årets løb	-302	-10.565	0	-2.491
Overførsler i årets løb	0	0	0	-2.088
Kostpris 31. december 2024	120.848	58.843	6.376	10.315
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	1.554	21.540	5.635	0
Årets afskrivninger	1.562	9.123	478	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-4.999	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	3.116	25.664	6.113	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	117.732	33.179	263	10.315
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	0	8.555	0	0

Moderselskab

10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Kostpris 1. januar 2024	1.328.583	1.328.583
Kostpris 31. december 2024	1.328.583	1.328.583
Værdireguleringer 1. januar 2024	-89.674	89.232
Valutakursregulering	3.126	1.938
Årets resultat	-6.960	-167.564
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-3.086	-8.397
Forskydning i intern avance	0	-4.883
Værdireguleringer 31. december 2024	-96.594	-89.674
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.231.989	1.238.909

Noter - koncern

10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Koncern

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	10,7%
Hybel M.S. Holding ApS	Horsens	17,1%
F.M. 16 Holding ApS	Horsens	0,4%
Hybel Danmark A/S	Horsens	11,7%
Hybel Real Estate A/S	Horsens	12,7%
Hybel Nord A/S	Horsens	11,7%
Hybel Sjælland A/S	Horsens	11,6%
Hybel Midt A/S	Horsens	11,4%
Hybel Syd A/S	Horsens	11,5%
Projektselskabet B4-1 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B4-2 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B5-3 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B5-4 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B5-5 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B5-6 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B6-7 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B6-8 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B6-9 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B6-10 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B9-11 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B9-12 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B9-13 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B9-14 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B10-15 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B10-16 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B10-17 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet B10-18 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet FÆLLES-19 ApS	Horsens	11,4%
Projektselskabet Gramvej 48 ApS	Horsens	11,4%
Stenhøj Husene Holding A/S	Frederikshavn	8,2%
Stenhøj Husene A/S	Frederikshavn	8,2%
Ejendomsselskabet Johs. E. Rasmussens Vej A/S	Frederikshavn	8,2%
M+ II A/S	Horsens	20,0%
M+ III A/S	Horsens	83,6%

Noter - koncern

10 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%
Løsningvej 30 ApS	Horsens	83,6%
Parkeringshuset Levysgade ApS	Horsens	83,6%
Fix My Car A/S	Horsens	83,6%
Folkli ApS	Horsens	83,6%
Ejendomsselskabet af 14. juni 2013 A/S	Horsens	83,6%
PropCo M+ UK Ltd.	Bramhall	83,6%
M+ IV A/S	Horsens	83,6%
MM Family ApS	Horsens	8,4%
MPP Holding I A/S	Horsens	46,8%
Valdemars Have A/S	Horsens	46,8%
Strandholmen A/S	Horsens	46,8%
Projektselskabet CMØ ApS	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 (Under frivillig likvidation)	Horsens	46,8%
Won Holding ApS	Horsens	71,0%
W H ApS	Horsens	71,0%
Won Hundred Benelux B.V.	Horsens	71,0%

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 - koncern

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
11 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2024	74.292	73.581	0	0
Tilgang i årets løb	65.990	37.345	0	0
Afgang i årets løb	-3.412	-36.634	0	0
	<u>136.870</u>	<u>74.292</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2024				
Værdireguleringer 1. januar 2024	104.415	176.865	0	0
Årets afgang	1.891	5.803	0	0
Årets resultat	23.871	-104.959	0	0
Udbytte modtaget	0	-141	0	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-2.088	-8.283	0	0
Afskrivning på goodwill	0	-2.216	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	-28.530	37.346	0	0
	<u>99.559</u>	<u>104.415</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2024				
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>236.429</u>	<u>178.707</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Anpartsselskabet af 1. juli 2013	Horsens	50%
Anpartsselskabet HKM	Horsens	50%
Anpartsselskabet Bassin 7, Restaurant og Teater	Horsens	50%
VT1 Holding ApS	Vejle	33%
Ejendomsselskabet Hovmarksvej 95 Horsens ApS	Horsens	50%
OPP CMØ A/S	Horsens	48%
Rådhusstorvet Holding A/S	Horsens	48%
CC Copenhagen Residential ApS	Horsens	20%
GMR Ejendomme ApS	Horsens	40%
RentDesk ApS	Horsens	33%
Plushusene K/S	Horsens	50%
Komplementarselskabet Plushusene ApS	Horsens	50%
Plushusene 3 K/S	Horsens	50%
Komplementarselskabet Plushusene 3 ApS	Horsens	50%
Plushusene Management ApS	Horsens	50%

Noter - koncern

12 Finansielle anlægsaktiver

Koncern	Tilgodehavender i			
	associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender	Deposita
Kostpris 1. januar 2024	465.791	633.073	21.127	1.325
Tilgang i årets løb	66.157	6.111	2.745	31
Afgang i årets løb	-80.723	-9.120	0	0
Kostpris 31. december 2024	451.225	630.064	23.872	1.356
Nedskrivninger 1. januar 2024	37.246	273.194	11.499	0
Årets nedskrivninger indregnet i resultatopgørelsen	5.516	10.016	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	-28.429	-10.247	0	0
Nedskrivninger 31. december 2024	14.333	272.963	11.499	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	436.892	357.101	12.373	1.356

Af andre værdipapirer og kapitalandele på i alt 357.101 t.kr. er 326.667 t.kr. indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering, som er indregnet i resultatopgørelsen, udgør 10.247 t.kr.

13 Igangværende arbejder for fremmed regning	Koncern		Moderselskab	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Igangværende arbejder, salgspris	255.920	157.050	0	0
Igangværende arbejder, acontofaktureret	-12.107	-18.428	0	0
	243.813	138.622	0	0
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	244.446	139.573	0	0
Modtagne forudbetalinger under passiver	-633	-951	0	0
	243.813	138.622	0	0

14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende lejerabatter, sponsorater, markedsføring, forsikringer, abonnementer, kontingenter og IT licenser. Af de samlede periodeafgrænsningsposter forfalder 2.008 t.kr. senere end et år.

Noter - koncern

15 Egenkapital

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

	Koncern		Moderselskab	
	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.
16 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024	254.432	300.426	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	22.513	-46.251	0	0
Afgang i forbindelse med salg af virksomhed	0	220	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	-40	37	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024	276.905	254.432	0	0
17 Andre hensættelser				
Saldo primo 1. januar 2024	20.399	21.047	0	0
Hensat i året	1.029	-648	0	0
Saldo ultimo 31. december 2024	21.428	20.399	0	0

Andre hensættelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser vedrørende afleverede boliger.

Noter - koncern

18 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld			
	Gæld 1. januar 2024	31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.615.223	1.560.514	58.627	924.379
Andre kreditinstitutter	50.000	40.000	10.000	0
Leasingforpligtelser	5.360	7.697	3.219	0
Anden gæld	3.508	2.914	0	0
	1.674.091	1.611.125	71.846	924.379

Moderselskab	Gæld			
	Gæld 1. januar 2024	31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Leasingforpligtelser	1.734	826	826	0
	1.734	826	826	0

19 Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen og moderselskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en restløbetid på 8-51 måneder (Moderselskab: 9-18 måneder). Den samlede fremtidige leasingforpligtelse til udløb udgør 3.572 t.kr. (Moderselskab: 329 t.kr.). Herudover har koncernen indgået lejekontrakter med uopsigelig og opsigelsesvarsel frem til 30. juni 2037 svarende til en samlet forpligtelse på 3.742 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". Endvidere har koncernen stillet kaution overfor kreditinstitutter vedrørende forhåndslån. Kautionen er begrænset til 170.945 t.kr.

Koncernen har stillet kaution for det associerede selskab Flex Moduls bankgæld. Kautionen er samlet begrænset til 3.977 t.kr.

Koncernen har stillet kaution for det associerede selskab GMR Ejendomme ApS' gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er begrænset til 1.158 t.kr. pr. 31. december 2024.

Koncernen har stillet kaution for det associerede selskab Ejendomsselskabet Rådhusstovet, Horsens A/S' gæld til penge- og realkreditinstitutter. Kautionen er begrænset prorata til 23.409 t.kr. pr. 31. december 2024.

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

Noter - koncern

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.560.605 t.kr., givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.341.505 t.kr.

Der er i koncernen pantsat skadeløsbreve på i alt 46.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 17 t.kr. pr. 31. december 2024. Skadeløsbrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 251.777 t.kr.

Endvidere er der i koncernen deponeret ejerpantebreve i grunde og bygninger på i alt nom. 100.364 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som udgør 133.363 t.kr. pr. 31. december 2024. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør 1.743.006 t.kr.

Som led i koncernens normale drift har koncernen gennem pengeinstitut afgivet garantier for i alt 389 t.kr.

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 regnskabsmæssige værdi udgør 17.996 t.kr. pr. 31. december 2024.

Ud af koncernens likvider indestår 31.659 t.kr. på deponeringskonti til sikkerhed for ejendomshandler.

Til sikkerhed for bankgæld har koncernen deponeret børsnoterede aktier, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 229.336 t.kr. Endvidere har koncernen deponeret unoterede aktier nom. 475 t.kr. i den associerede virksomhed Rådhusørvet Holding A/S til sikkerhed for bank- og realkreditgæld som udgør 48.406 t.kr. pr. 31. december 2024.

22 Finansielle instrumenter

Koncernen benytter finansielle instrumenter i sin virksomhed. Pr. 31. december 2024 var der igangværende renteswaps på 266.436 t.kr., som har udløb indenfor 1-11 år med en sikret rente på 0,98 % - 4,61 %. Markedsværdien udgør 31. december 2024 et negativt beløb på 310 t.kr., som er indregnet i balancen. Årets samlede regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi udgør -4.793 t.kr., som er indregnet i egenkapitalen, hvoraf -1.707 t.kr. vedrører minoritetsaktionær. Af den samlede dagsværdiregulering udgør -2.092 t.kr. associerede virksomheder.

Til afdækning af renterisici på variabelt forrentede lån er 23 % af koncernens rentebærende gæld sikret med fast rente. Den sidste renteswap udløber i juni 2035.

23 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.

Noter - koncern

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
24 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
PricewaterhouseCoopers:				
Revisionshonorar	630	719	49	91
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	83	85	0	39
Skatterådgivning	55	12	0	12
Andre ydelser	266	678	152	91
	1.034	1.494	201	233

	Koncern	
	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
25 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-57.444	-53.265
Finansielle omkostninger	113.636	198.328
Af- og nedskrivninger inkl. fortjeneste/tab	16.720	24.439
Værdiregulering af investeringsaktiver	113.544	275.175
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-17.519	107.211
Skat af årets resultat	33.632	-36.550
Ændring i andre hensatte forpligtelser	1.029	-648
Andre reguleringer	4	0
	203.602	514.690
26 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	18.984	106.990
Ændring i tilgodehavender	-105.609	79.478
Ændring i leverandører mv.	86.677	-284.616
	52	-98.148

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M+ Invest A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ens for såvel moderselskabsregnskabet som koncernregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i t.kr.

Indregning og måling af virksomhedssammenslutninger

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

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

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

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

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

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

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Nettoomsætning

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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 indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

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

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

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedspolition 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	10-25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-10 år
Indretning af lejede lokaler	2-10 år

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

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

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

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

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2023 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 investeringsjendom, 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 driftsfremmede 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 investeringsjendommene 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

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

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller 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 og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

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

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

Selskabsskat og udskudt skat

M+ Invest A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdiereserven. 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 koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekreditter.

Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

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

M+ står for
udvikling, integritet
og høje ambitioner

