



Pierre Ejendomme A/S

Bredgade 10
6000 Kolding
CVR-nr. 25486021

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.03.2025

Pierre Legarth
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2024	11
Koncernens balance pr. 31.12.2024	12
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024	15
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	31

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pierre Ejendomme A/S

Bredgade 10

6000 Kolding

CVR-nr.: 25486021

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Camilla Schou Legarth, formand

Pierre Legarth

Rikke Schou Legarth

Direktion

Pierre Legarth, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Pierre Ejendomme 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. 31.12.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14.03.2025

Direktion

Pierre Legarth
direktør

Bestyrelse

Camilla Schou Legarth
formand

Pierre Legarth

Rikke Schou Legarth

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Pierre Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Pierre Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores 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 revisionshandling, 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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 til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores 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.

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

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

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 14.03.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29393

Peter Kjærsgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46587

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	76.966	67.739	62.333	60.000	52.068
Driftsresultat	69.173	57.609	48.161	52.063	45.098
Resultat af finansielle poster	(36.586)	(28.423)	24.296	(8.566)	(5.410)
Årets resultat før skat for koncernen	81.135	41.850	105.875	141.740	101.359
Balancesum	1.787.631	1.739.811	1.608.274	1.384.022	1.117.657
Investeringer i materielle aktiver	28.022	150.714	153.839	161.092	126.597
Egenkapital	659.847	606.467	584.141	494.101	380.504
Egenkapital ekskl. minoriteter	640.995	588.350	566.608	486.655	380.425
Pengestrømme fra driftsaktivitet	8.101	62.426	47.621	51.719	73.788
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(27.718)	(147.464)	(152.979)	(153.912)	(118.099)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	18.365	83.469	87.275	122.915	35.027
Nøgletal					
Soliditetsgrad (%)	35,86	33,82	35,23	35,16	34,04

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Soliditetsgrad (%):

Egenkapital ekskl. minoriteter * 100

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Pierre Ejendomme A/S er et ejendoms- og udviklingsselskab, hvor aktiviteterne består af ejendomsinvestering, projektopførelse til egen udlejningsportefølje og udvikling af nye og ældre udlejningsejendomme, til bolig og erhverv med god beliggenhed, dvs. typisk tæt på byens puls eller motorvejsnettet, primært i Kolding.

Selskabets vision er at være lejernes foretrukne udlejer i Kolding via et optimalt serviceniveau, som afspejler selskabets balancerede fokus på kvalitet, kombineret med interessante investeringer i attraktive og gennemtænkte boliger og erhvervsejendomme, som også skal være velbeliggende og velindrettede.

Den planlagte - og forventede fortsatte vækst skal ske med de samme høje krav til kvalitet, med udvikling af optimale lejemål inden for bolig, kontor, butik og industri, der sikrer et balanceret afkast og risiko-profil for virksomhedsejeren.

Koncernen har en anderledes byplan og investeringsvinkel end det traditionelle boligmarked, idet der igennem mange år har været fokuseret og investeret i mange seniorboligfællesskaber. Denne strategi skaber i højere grad et stærkt fællesskab og en social bæredygtighed, sammen med langt højere livskvalitet. Glade beboer og langvarige relationer vægter højere end kortsigtet afkast.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat før skat udgør i 2024 81 mio. kr., og egenkapitalen ultimo 2024 udgør 659 mio. kr. De anvendte afkastkrav udgør 4,35% - 7,50% (4,25% - 6,50% i 2023).

Der er tillige indarbejdet fradrag for tomgangsleje på 1,5% af bruttolejeindtægter. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Koncernen har i 2024 genereret positive pengestrømme fra driften på 8 mio.kr. (62 mio.kr. i 2023).

Koncernens soliditet/egenkapitalandel udgør ca. 36% pr. 31. december 2024.

Ledelsen anser såvel det realiserede resultat som den finansielle stilling som tilfredsstillende.

I lighed med tidligere år, har der i regnskabsåret været stor fokus på udvikling af koncernens ejendomsportefølje. Mange af lejemålene er blevet renoveret, og det er lykket at genudleje disse med en mere attraktiv leje, bl.a. som følge af konvertering fra kontorarealer til boliger.

Koncernens udlejningsgrad udgør 98,5%. Koncernens gennemsnitlige investering-m2 pris udgør 17.142 kr.

Med en bundlinje på 63 mio. kr. øges koncernsoliditeten, der udgør 36% (34% i 2023), og soliditeten forventes i de kommende år fortsat at nærme sig de 40%. Ved udgangen af regnskabsåret udgjorde belåningsgraden på koncernens samlede ejendomsportefølje 52%.

Regnskabsåret har endvidere været præget af et højt aktivitetsniveau med både færdiggørelse og igangsættelse af nye projektopførelser.

Boligprojektbyggerierne er gennemført efter tidsplanen og udlejet i overensstemmelse med forventningerne hertil, hvilket har bidraget positivt til såvel koncernens indtjeningsplatform som til yderligere værdiskabelse af koncernens ejendomsportefølje.

Den aktuelle pipeline af nye attraktive projekter omfatter ca. 45 nye boliger i Kolding.

I 2024 er følgende boligprojekter blevet afsluttet - og fuldt udlejet:

- Søholmparken, Kolding, etape 6

Boligprojekter under projektering:

- Drejens Have Kolding

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat før skat blev 81 mio.kr. mod forventet 30-40 mio.kr. Resultatet overstiger sidste års forventninger, bl.a. grundet fortsat høj udlejningsgrad på samtlige boliglejemål og positiv udvikling i værdireguleringer.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav.

Koncernens investeringsejendomme er vurderet ud fra et afkastkrav på 4,35% - 7,50%, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse. Vurderingen indeholder dog skøn, hvorfor der er usikkerhed forbundet hermed.

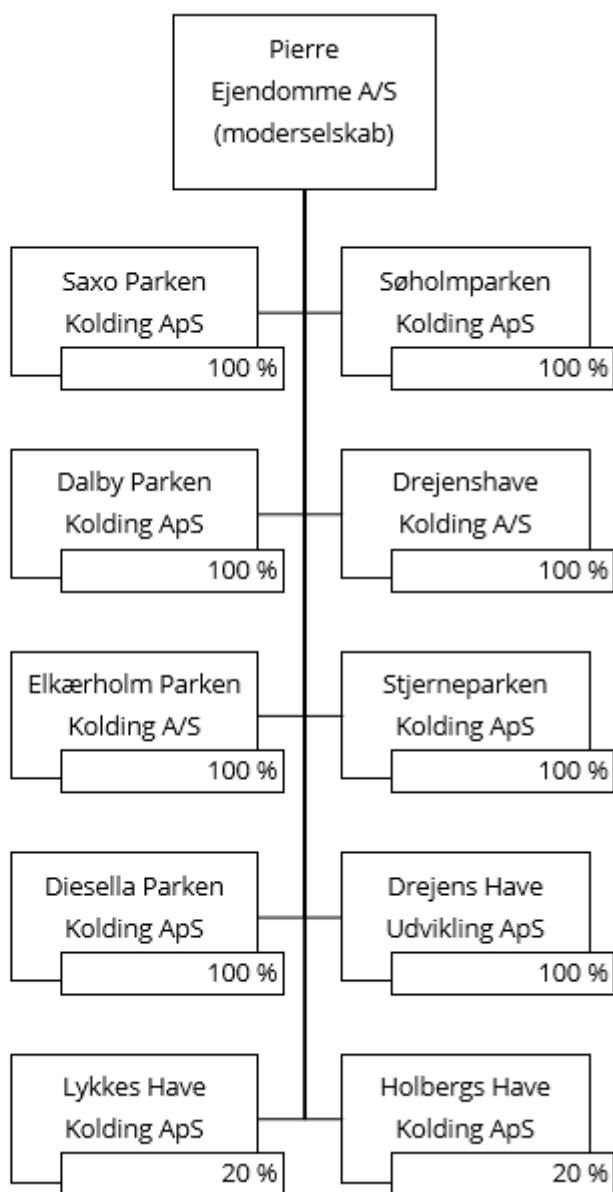
Forventet udvikling

De kommende år vil der successivt ske færdiggørelse af allerede igangsatte projekter, hvilket vil medføre yderligere vækst i både indtjeningsgrundlag og ejendomsportefølje.

Der forventes et resultat for 2025 i niveauet 40-50 mio.kr. før skat

Koncernforhold

Den samlede koncern består pr. balancedagen af følgende selskaber med ejerandele angivet som nedenfor:



Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		76.966.189	67.739.349
Personaleomkostninger	2	(3.361.995)	(5.948.436)
Af- og nedskrivninger	3	(4.421.079)	(4.182.102)
Andre driftsomkostninger		(10.200)	0
Driftsresultat		69.172.915	57.608.811
Andre finansielle indtægter	4	4.174.464	4.100.833
Andre finansielle omkostninger	5	(40.760.625)	(32.523.444)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		32.586.754	29.186.200
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		48.548.358	12.664.016
Resultat før skat		81.135.112	41.850.216
Skat af årets resultat	6	(17.977.547)	(9.298.705)
Årets resultat	7	63.157.565	32.551.511

Koncernens balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		311.279	412.332
Erhvervede lignende rettigheder		9.106.433	12.542.561
Immaterielle aktiver	8	9.417.712	12.954.893
Grunde og bygninger		11.835.356	12.011.780
Investerings ejendomme		1.704.464.553	1.590.022.728
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.870.897	7.175.997
Materielle aktiver under udførelse		9.502.922	50.080.515
Materielle aktiver	9	1.734.673.728	1.659.291.020
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	200.000
Andre tilgodehavender		72.032	97.427
Finansielle aktiver	10	272.032	297.427
Anlægsaktiver		1.744.363.472	1.672.543.340
Fremstillede varer og handelsvarer		0	922.688
Varebeholdninger		0	922.688
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		187.183	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.369.751	54.355.911
Andre tilgodehavender		5.314.345	8.349.961
Periodeafgrænsningsposter	11	341.568	331.997
Tilgodehavender		41.212.847	63.037.869
Likvide beholdninger		2.054.288	3.306.617
Omsætningsaktiver		43.267.135	67.267.174
Aktiver		1.787.630.607	1.739.810.514

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	12	3.500.000	3.500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		2.454.052	5.682.487
Overført overskud eller underskud		628.040.565	572.167.321
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	7.000.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		640.994.617	588.349.808
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		18.852.035	18.117.567
Egenkapital		659.846.652	606.467.375
Udskudt skat	13	118.315.156	106.666.144
Hensatte forpligtelser		118.315.156	106.666.144
Gæld til realkreditinstitutter		880.134.458	805.160.650
Langfristede gældsforpligtelser	14	880.134.458	805.160.650
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	14	13.813.315	20.657.945
Bankgæld		49.445.939	87.193.233
Deposita		21.043.870	21.407.257
Modtagne forudbetalinger fra kunder		789.084	845.403
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.514.459	26.349.242
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.483.301	48.666.741
Skyldige sambeskatningsbidrag		5.770.547	3.220.366
Anden gæld		8.473.826	13.176.158
Kortfristede gældsforpligtelser		129.334.341	221.516.345
Gældsforpligtelser		1.009.468.799	1.026.676.995
Passiver		1.787.630.607	1.739.810.514
Begivenheder efter balancedagen	1		
Finansielle instrumenter	16		
Eventualforpligtelser	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Koncernforhold	19		
Dattervirksomheder	20		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.
Egenkapital primo	3.500.000	5.682.487	572.167.321	7.000.000	588.349.808
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(7.000.000)	(7.000.000)
Værdireguleringer	0	(2.536.269)	0	0	(2.536.269)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	557.981	0	0	557.981
Opløsning af reserver	0	(1.250.147)	1.250.147	0	0
Årets resultat	0	0	54.623.097	7.000.000	61.623.097
Egenkapital ultimo	3.500.000	2.454.052	628.040.565	7.000.000	640.994.617

	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	18.117.567	606.467.375
Udbetalt ordinært udbytte	(800.000)	(7.800.000)
Værdireguleringer	0	(2.536.269)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	557.981
Opløsning af reserver	0	0
Årets resultat	1.534.468	63.157.565
Egenkapital ultimo	18.852.035	659.846.652

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Driftsresultat		69.172.915	57.608.811
Af- og nedskrivninger		4.421.079	4.182.102
Ændringer i arbejdskapital	15	(25.658.261)	44.118.531
Pengestrømme vedrørende primær drift		47.935.733	105.909.444
Modtagne finansielle indtægter		4.174.464	4.100.833
Betalte finansielle omkostninger		(40.760.625)	(32.523.444)
Refunderet/(betalt) skat		(3.248.247)	(15.061.130)
Pengestrømme vedrørende drift		8.101.325	62.425.703
Køb mv. af materielle aktiver		(28.021.636)	(150.714.436)
Salg af materielle aktiver		303.388	3.250.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		(27.718.248)	(147.464.436)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(19.616.923)	(85.038.733)
Udbetalt udbytte		(7.800.000)	(7.800.000)
Optagelse/(indfrielse) af prioritetsgæld		88.787.123	100.118.000
Ordinære afdrag på prioritetsgæld		(20.657.945)	(13.843.365)
Nettoforskydning i gæld til banker		(37.747.294)	(5.554.099)
Nettoforskydning på koncerninterne mellemværender		(4.217.290)	10.548.300
Pengestrømme vedrørende finansiering		18.364.594	83.468.836
Ændring i likvider		(1.252.329)	(1.569.897)
Likvider primo		3.306.617	4.876.514
Likvider ultimo		2.054.288	3.306.617
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		2.054.288	3.306.617
Likvider ultimo		2.054.288	3.306.617

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	2.918.537	5.306.069
Pensioner	371.702	294.117
Andre omkostninger til social sikring	71.756	75.433
	3.361.995	5.675.619
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	8	9

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er der ikke oplyst om vederlag til ledelsen.

3 Af- og nedskrivninger

	2024 kr.	2023 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	3.537.181	3.551.292
Afskrivninger på materielle aktiver	883.898	630.810
	4.421.079	4.182.102

4 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.970.827	2.339.546
Renteindtægter i øvrigt	2.203.137	1.761.287
Øvrige finansielle indtægter	500	0
	4.174.464	4.100.833

5 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	361.104	302.394
Renteomkostninger i øvrigt	39.996.679	31.895.764
Øvrige finansielle omkostninger	402.842	325.286
	40.760.625	32.523.444

6 Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr.	kr.
Aktuel skat	6.328.535	3.904.409
Ændring af udskudt skat	11.649.012	5.394.296
	17.977.547	9.298.705

7 Forslag til resultatdisponering

	2024	2023
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	7.000.000	7.000.000
Overført resultat	54.623.223	24.167.358
Minoritetsinteressers andel af resultatet	1.534.342	1.384.153
	63.157.565	32.551.511

8 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Erhvervede lignende rettigheder kr.
Kostpris primo	1.541.972	20.625.000
Kostpris ultimo	1.541.972	20.625.000
Af- og nedskrivninger primo	(1.129.640)	(8.082.439)
Årets afskrivninger	(101.053)	(3.436.128)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.230.693)	(11.518.567)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	311.279	9.106.433

9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	13.462.378	1.242.766.308	11.094.996	50.080.515
Overførsler	0	46.387.740	0	(46.387.740)
Tilgange	0	19.809.115	2.402.374	5.810.147
Afgange	0	(303.388)	0	0
Kostpris ultimo	13.462.378	1.308.659.775	13.497.370	9.502.922
Af- og nedskrivninger primo	(1.450.598)	0	(3.918.999)	0
Årets afskrivninger	(176.424)	0	(707.474)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.627.022)	0	(4.626.473)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	347.256.420	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	48.548.358	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	395.804.778	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.835.356	1.704.464.553	8.870.897	9.502.922
Årets indregnede renter	0	1.241.010	0	0

Investerings ejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Sammen med det normaliserede driftsresultat er den væsentligste forudsætning for dagsværdien det gennemsnitlige afkastkrav. De anvendte afkastkrav udgør 4,35 % - 7,50 % (4,35 % - 6,50 % i 2023). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsettelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsettelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.704.465 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 158.709 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 196.572 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi 31.12.2024, kr.	Dagsværdi- regulering i resultat- opgørelsen,		Afkastkrav,		Areal, m2
		kr.	31.12.2024, %	31.12.2023, %	31.12.2023, %	
Boligejendomme	978.511.291	25.796.309	4,35 % - 6,25 %	4,35 % - 6,25 %		40.680
Erhvervsejendomme	286.943.930	2.187.302	4,75 % - 7,50 %	4,75 % - 6,50 %		33.110
Kombinerede bolig- /erhvervsejendomme	439.009.332	20.564.747	4,50 % - 6,50 %	4,25 % - 6,50 %		25.617
I alt	1.704.464.553	48.548.358				99.407

Ejendomstype	Antal lejemål
Boligejendomme	596
Erhvervsejendomme	84
I alt	680

Koncernens investeringsejendomme er primært beliggende omkring de større byer i Jylland, herunder med en geografisk overvægt på Kolding, som værdimæssigt udgør 89 % af koncernens investeringsejendomme.

10 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	200.000	97.427
Afgange	0	(25.395)
Kostpris ultimo	200.000	72.032
Regnskabsmæssig værdi ultimo	200.000	72.032

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, ejendomsskat og abonnementer mv.

12 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
Aktier	3.500	1.000	3.500.000
	3.500		3.500.000

13 Udskudt skat

	2024 kr.	2023 kr.
Immaterielle aktiver	598.788	728.754
Materielle aktiver	117.390.058	104.781.659
Forpligtelser	324.900	1.155.731
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	1.410	0
Udskudt skat i alt	118.315.156	106.666.144

	2024 kr.	2023 kr.
Bevægelser i året		
Primo	106.666.144	101.271.848
Indregnet i resultatopgørelsen	11.649.012	5.394.296
Ultimo	118.315.156	106.666.144

14 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	13.813.315	20.657.945	880.134.458	826.672.722
	13.813.315	20.657.945	880.134.458	826.672.722

15 Ændring i arbejdskapital

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring i varebeholdninger	922.688	7.645.632
Ændring i tilgodehavender	1.339.410	6.792.585
Ændring i leverandørgæld mv.	(27.920.359)	29.680.314
	(25.658.261)	44.118.531

16 Finansielle instrumenter

Moderselskabet har pr. balancedagen indgået aftaler om renteswaps med moderselskabets sædvanlige bankforbindelser, der sikrer en fast rente på moderselskabets variabelt forrentede realkreditlån. De indgåede renteswaps opfylder betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændring i dagsværdierne løbende indregnes i egenkapitalen. Moderselskabet har pr. balancedagen tre forskellige renteswaps:

Renteswap 1: Renteswappen har en hovedstol på 30 mio. kr. og en restløbetid på 6 måneder. Der betales en fast rente på 1,65 % og modtages en variabel rente, der pr. balancedagen udgør 2,66 %. Markedsværdien af renteswappen er pr. balancedagen positiv med 152 t.kr., som er indregnet i andre tilgodehavender (omsætningsaktiver).

Renteswap 2: Renteswappen har en hovedstol på 41 mio. kr. og en restløbetid på 114 måneder. Der betales en fast rente på 1,10 % og modtages en variabel rente, der pr. balancedagen udgør 2,66 %. Markedsværdien af renteswappen er pr. balancedagen positiv med 3.958 t.kr., som er indregnet i andre tilgodehavender (omsætningsaktiver).

Renteswap 3: Renteswappen har en hovedstol på 100 mio. kr. og en restløbetid på 33 måneder. Der betales en fast rente på 2,53 % og modtages en variabel rente baseret på CIBOR3. Markedsværdien af renteswappen er pr. balancedagen negativ med 964 t.kr., som er indregnet i anden gæld (langfristet gæld).

17 Eventualforpligtelser

Moderselskabet og de danske datterselskaber indgår i en dansk sambeskatning med Pierre Legarth Holding A/S som administrationsselskab. Moderselskabet og de danske datterselskaber hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 1.716.300 t.kr. pr. 31. december 2024.

19 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Pierre Legarth Holding A/S, Kolding

20 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
SAXO PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	23.204.442	1.319.642
DALBY PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100,00	13.728.894	402.457
ELKÆRHOLM PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100,00	11.190.907	520.838
DIESELLA PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	19.689.828	791.641
LYKKES HAVE KOLDING ApS	Kolding	20,00	9.560.573	855.046
HOLBERGS HAVE KOLDING ApS	Kolding	20,00	14.004.360	1.062.882
DREJENSHAVE KOLDING A/S	Kolding	100,00	2.416.769	(264.105)
STJERNEPARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	61.551.309	4.314.993
DREJENS HAVE UDVIKLING ApS	Kolding	100,00	9.141.857	1.120.272
SØHOLMPARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	60.317.654	15.834.575

Selskabet har via stemmerettigheder bestemmende indflydelse i Lykkes Have Kolding ApS og Holbergs Have Kolding ApS.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		45.732.052	45.744.549
Personaleomkostninger	2	(3.361.995)	(5.675.619)
Af- og nedskrivninger	3	(4.421.079)	(4.182.102)
Driftsresultat		37.948.978	35.886.828
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		24.423.896	10.411.933
Andre finansielle indtægter	4	7.724.054	10.398.450
Andre finansielle omkostninger	5	(24.245.521)	(24.546.022)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		45.851.407	32.151.189
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		26.416.315	4.975.507
Resultat før skat		72.267.722	37.126.696
Skat af årets resultat	6	(10.644.502)	(5.959.339)
Årets resultat	7	61.623.220	31.167.357

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		311.279	412.332
Erhvervede lignende rettigheder		9.106.911	12.543.039
Immaterielle aktiver	8	9.418.190	12.955.371
Grunde og bygninger		11.835.356	12.011.780
Investeringsejendomme		983.032.583	938.171.900
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.870.897	7.175.997
Materielle aktiver	9	1.003.738.836	957.359.677
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		205.954.645	181.730.749
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	200.000
Andre tilgodehavender		72.032	97.054
Finansielle aktiver	10	206.226.677	182.027.803
Anlægsaktiver		1.219.383.703	1.152.342.851
Fremstillede varer og handelsvarer		0	922.688
Varebeholdninger		0	922.688
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		70.010	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		72.299.334	126.717.454
Andre tilgodehavender		4.406.679	8.088.331
Periodeafgrænsningsposter	11	335.160	193.073
Tilgodehavender		77.111.183	134.998.858
Likvide beholdninger		878.990	2.129.915
Omsætningsaktiver		77.990.173	138.051.461
Aktiver		1.297.373.876	1.290.394.312

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		2.454.052	5.682.487
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		154.496.776	130.072.880
Overført overskud eller underskud		473.543.789	442.094.318
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	7.000.000
Egenkapital		640.994.617	588.349.685
Udskudt skat	12	87.057.998	79.048.511
Hensatte forpligtelser		87.057.998	79.048.511
Gæld til realkreditinstitutter		431.394.146	431.888.823
Langfristede gældsforpligtelser	13	431.394.146	431.888.823
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	10.140.428	18.315.763
Bankgæld		49.445.939	44.748.242
Deposita		12.476.347	12.642.392
Modtagne forudbetalinger fra kunder		789.084	845.403
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.829	1.594.444
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.990.650	104.406.329
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.077.027	2.194.447
Anden gæld		6.983.811	6.360.273
Kortfristede gældsforpligtelser		137.927.115	191.107.293
Gældsforpligtelser		569.321.261	622.996.116
Passiver		1.297.373.876	1.290.394.312
Begivenheder efter balancedagen	1		
Finansielle instrumenter	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.500.000	5.682.487	130.072.880	442.094.318	7.000.000	588.349.685
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(7.000.000)	(7.000.000)
Værdireguleringer	0	(2.536.269)	0	0	0	(2.536.269)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	557.981	0	0	0	557.981
Opløsning af reserver	0	(1.250.147)	0	1.250.147	0	0
Årets resultat	0	0	24.423.896	30.199.324	7.000.000	61.623.220
Egenkapital ultimo	3.500.000	2.454.052	154.496.776	473.543.789	7.000.000	640.994.617

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	2.918.537	5.306.069
Pensioner	371.702	294.117
Andre omkostninger til social sikring	71.756	75.433
	3.361.995	5.675.619
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	8	9

Ifølge årsregnskabslovens § 98b, stk. 3 er vederlag til ledelsen ikke oplyst.

3 Af- og nedskrivninger

	2024 kr.	2023 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	3.537.181	3.551.292
Afskrivninger på materielle aktiver	883.898	630.810
	4.421.079	4.182.102

4 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.528.351	8.644.064
Renteindtægter i øvrigt	2.195.203	1.754.386
Øvrige finansielle indtægter	500	0
	7.724.054	10.398.450

5 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.696.244	6.116.587
Renteomkostninger i øvrigt	20.261.577	18.165.054
Øvrige finansielle omkostninger	287.700	264.381
	24.245.521	24.546.022

6 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	2.635.015	2.878.493
Ændring af udskudt skat	8.009.487	3.080.846
	10.644.502	5.959.339

7 Forslag til resultatdisponering

	2024 kr.	2023 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	7.000.000	7.000.000
Overført resultat	54.623.220	24.167.357
	61.623.220	31.167.357

8 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Erhvervede lignende rettigheder kr.
Kostpris primo	1.541.972	20.625.000
Kostpris ultimo	1.541.972	20.625.000
Af- og nedskrivninger primo	(1.129.640)	(8.081.961)
Årets afskrivninger	(101.053)	(3.436.128)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.230.693)	(11.518.089)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	311.279	9.106.911

9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	13.462.378	705.134.296	11.094.996
Tilgange	0	18.444.368	2.402.374
Kostpris ultimo	13.462.378	723.578.664	13.497.370
Af- og nedskrivninger primo	(1.450.598)	0	(3.918.999)
Årets afskrivninger	(176.424)	0	(707.474)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.627.022)	0	(4.626.473)
Dagsværdireguleringer primo	0	233.037.604	0
Årets dagsværdireguleringer	0	26.416.315	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	259.453.919	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.835.356	983.032.583	8.870.897

Ejendomstype	Dagsværdi 31.12.2024, kr.	Dagsværdi- regulering i resultat- opgørelsen,		Afkastkrav,		Areal, m2
		kr.	31.12.2024, %	31.12.2023, %	31.12.2023, %	
Boligejendomme	257.136.842	3.664.266	4,50 % - 6,25 %	4,50 % - 6,25 %		12.611
Erhvervsejendomme	286.886.409	2.184.302	4,75 % - 7,50 %	4,75 % - 6,50 %		33.110
Kombinerede bolig- /erhvervsejendomme	439.009.332	20.564.747	4,50 % - 6,00 %	4,50 % - 6,50 %		25.617
I alt	938.032.583	26.416.315				71.338

Ejendomstype	Antal lejemål
Boligejendomme	285
Erhvervsejendomme	83
I alt	368

Selskabets investeringsejendomme er primært beliggende omkring de større byer i Jylland, herunder med en geografisk overvægt på Kolding, som værdimæssigt udgør 83 % af selskabets investeringsejendommene.

10 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	51.458.000
Kostpris ultimo	51.458.000
Opskrivninger primo	130.272.749
Andel af årets resultat	24.423.896
Udbytte	(200.000)
Opskrivninger ultimo	154.496.645
Regnskabsmæssig værdi ultimo	205.954.645

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, ejendomsskat og abonnementer mv.

12 Udskudt skat

	2024 kr.	2023 kr.
Immaterielle aktiver	598.788	728.754
Materielle aktiver	86.218.474	78.035.185
Hensatte forpligtelser	240.736	284.572
Udskudt skat i alt	87.057.998	79.048.511

Bevægelser i året	2024 kr.	2023 kr.
Primo	79.048.511	75.967.665
Indregnet i resultatopgørelsen	8.009.487	3.080.846
Ultimo	87.057.998	79.048.511

13 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.140.428	18.315.763	431.394.146	389.488.743
Anden gæld	0	0	0	963.548
	10.140.428	18.315.763	431.394.146	390.452.291

14 Finansielle instrumenter

Selskabet har pr. balancedagen indgået aftaler om renteswaps med selskabets sædvanlige bankforbindelser, der sikrer en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. De indgåede renteswaps opfylder betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændring i dagsværdierne løbende indregnes i egenkapitalen. Selskabet har pr. balancedagen tre forskellige renteswaps:

Renteswap 1: Renteswappen har en hovedstol på 30 mio. kr. og en restløbetid på 6 måneder. Der betales en fast rente på 1,65 % og modtages en variabel rente, der pr. balancedagen udgør 2,66 %. Markedsværdien af renteswappen er pr. balancedagen positiv med 152 t.kr., som er indregnet i andre tilgodehavender (omsætningsaktiver).

Renteswap 2: Renteswappen har en hovedstol på 41 mio. kr. og en restløbetid på 114 måneder. Der betales en fast rente på 1,10 % og modtages en variabel rente, der pr. balancedagen udgør 2,66 %. Markedsværdien af renteswappen er pr. balancedagen positiv med 3.958 t.kr., som er indregnet i andre tilgodehavender (omsætningsaktiver).

Renteswap 3: Renteswappen har en hovedstol på 100 mio. kr. og en restløbetid på 33 måneder. Der betales en fast rente på 2,53 % og modtages en variabel rente baseret på CIBOR3. Markedsværdien af renteswappen er pr. balancedagen negativ med 964 t.kr., som er indregnet i anden gæld (langfristet gæld).

15 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Pierre Legarth Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, begrænset til den ejerandel hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 994.868 t.kr. pr. 31. december 2024.

Selskabet har givet pant i datterselskabernes nominelle kapital på samlet 2.030 t.kr. til sikkerhed for bankgæld i selskabet.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for datterselskabers bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af bankgæld i datterselskaber udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2024.

17 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter:

Pierre Finans Group A/S, Kolding, 100% stemmerettigheder
Pierre Legarth Holding A/S, Kolding, 100% stemmerettigheder
Pierre Legarth, Kolding, 100% stemmerettigheder

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering, og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Balancen**Immaterielle rettigheder mv.**

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af købsomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.