

ADVOSION

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5th.
8660 Skanderborg
Tlf.: 87 93 00 99
CVR-nr. 37 55 70 64
www.advosion.dk

PIERRE EJENDOMME A/S

Bredgade 10
6000 Kolding

CVR-nr. 25 48 60 21

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2018

Pierre Legarth
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	17
Balance 31. december	18
Noter til årsrapporten	20

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for PIERRE EJENDOMME A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. maj 2018

Direktion

Pierre Legarth
direktør

Bestyrelse

Charlotte Schou Legarth
formand

Rikke Schou Legarth

Camilla Schou Legarth

Pierre Legarth

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**Til kapitalejeren i PIERRE EJENDOMME A/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for PIERRE EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde 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 årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 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 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skanderborg, den 28. maj 2018

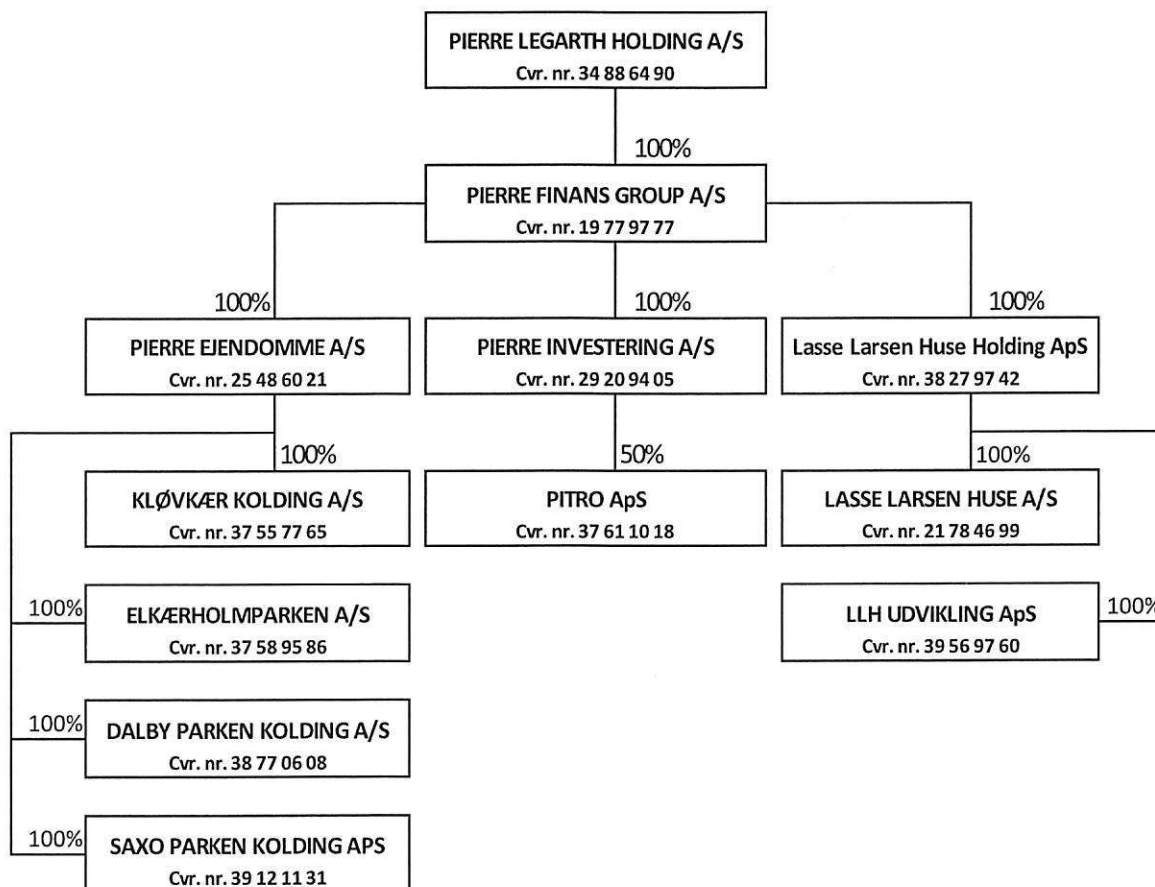
ADVOSION
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Henrik Hansen
Statsautoriseret Revisor
MNE-nr. mne21336

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	<p>PIERRE EJENDOMME A/S Bredgade 10 6000 Kolding</p> <p>CVR-nr.: 25 48 60 21</p> <p>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 1. juli 2000</p> <p>Hjemsted: Kolding</p>
Bestyrelse	<p>Charlotte Schou Legarth, formand Rikke Schou Legarth Camilla Schou Legarth Pierre Legarth</p>
Direktion	<p>Pierre Legarth, direktør</p>
Revision	<p>ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th. 8660 Skanderborg</p>
Pengeinstitut	<p>Spar Nord Bank A/S</p>
Koncernregnskab	<p>Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet PIERRE LEGARTH HOLDING A/S</p>

KONCERNOVERSIGT



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

PIERRE EJENDOMME A/S' aktivitet består i ejendomsinvestering, byggeprojektopførelse og udvikling af nye og ældre udlejningsejendomme.

Selskabets vision er at være lejernes foretrukne udlejer via et optimalt service niveau, som afspejler selskabets balancerede fokus på lejerne kombineret med interessante investeringer i attraktive og gennemtænkte bolig og erhvervsejendomme, som også skal være velbeliggende og indeholde mere end bygninger med rum.

PIERRE EJENDOMME A/S opfører og udvikler nye og ældre projektejendomme til bolig, detail, kontor, lager og produktion med attraktiv beliggenhed og omgivelser, dvs. typisk tæt på byens puls, skov, vand eller motorvejsnettet.

Ligesom attraktive omgivelser og beliggenhed er en selvfølge, så skal ejendommene være af høj kvalitet med ideel og skræddersyet indretning og udtryk, der sikrer optimale anvendelsesmuligheder for lejere og brugere i fremtiden.

Selskabets strategi er i løbet af de kommende år at opbygge en velbeliggende ejendomsportefølje på omkring 700 mio.kr. med optimale lejemål inden for bolig, kontor, butik og industri, der sikrer et balanceret afkast og risikoprofil for aktionæren.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 501 mio. kr.

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

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse henholdsvis en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil henholdsvis reducere og forøge den samlede dagsværdi med henholdsvis -28,0 mio.kr. og 33,6 mio.kr., jf. omtale heraf i årsregnskabets note 6.

LEDELSESBERETNING**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i 2017 realiseret et overskud før skat på 30 mio.kr., og egenkapitalen udgør 235 mio. kr. pr. 31. december 2017. Selskabets egenkapitalforrentning før skat udgør ca. 14 % for 2017. Selskabets soliditet udgør ca. 39% pr. 31. december 2017.

Ledelsen anser det realiserede resultat – og den finansielle stilling som tilfredsstillende.

PIERRE EJENDOMME A/S har i regnskabsåret fortsat væksten i ejendomsporteføljen inden for bolig, detail, kontor, industri og ejendomsporteføljen udgør således 501 mio.kr. til bogført værdi pr. 31. december 2017.

PIERRE EJENDOMME A/S har i regnskabsåret foretaget en udvidelse i aktiviteterne vedrørende egen opførelse af boligejendomme og projektejendomme med henblik på fremtidig udlejning eller salg.

I 2017 er der påbegyndt projektering og opstart af flere nye boligprojekter.

Opførelsen af disse ejendomme foretages i selskaberne PIERRE EJENDOMME A/S, KLØVKÆR KOLDING A/S, ELKÆRHOLMPARKEN A/S, DALBY PARKEN KOLDING A/S og SAXO PARKEN KOLDING APS.

Boligerne i ELKÆRHOLMPARKEN A/S er primo 2018 færdiggjort, og der er foretaget fuld udlejning heraf.

Kapitalandelene i ALFA TOWER A/S er frasolgt i løbet af regnskabsåret med en mindre regnskabsmæssig fortjeneste.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er i regnskabsåret foretaget ændring i anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme.

Tidligere har investeringsejendomme været indregnet til kostpris fratrukket akkumulerede regnskabsmæssige afskrivninger. Denne praksis er nu ændret således, at investeringsejendomme indregnes til dagsværdier.

Ændringen er foretaget, da det er ledelsens vurdering, at der dermed opnås et mere retvisende billede af selskabets resultat, aktiver, passiver samt finansielle stilling.

Ændringen i den anvendte regnskabspraksis har påvirket resultatet før skat for 2017 positivt med 11,9 mio. kr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2017 er påvirket positivt med 84,2 mio. kr.

LEDELSESBERETNING**Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

PIERRE EJENDOMME A/S' vækststrategi omfatter opførelse af omkring 300 nye gennemtænkte og velindrettede energirigtige udlejningsboliger i Koldingområdet inden 2020, hvoraf en ikke ubetydelig andel af dette mål vil blive realiseret gennem de allerede igangsatte ejendomsprojekter.

Efter regnskabsårets afslutning, er der foretaget yderligere investeringer i nye ejendomme. Det er selskabets forventning, at der i 2018 i PIERRE EJENDOMME A/S og tilknyttede selskaber vil blive erhvervet yderligere udlejningsejendomme for et trecifret millionbeløb.

Resultatet for 2018 forventes at stige i forhold til realiseret for 2017 som følge af væksten i ejendomsporteføljen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PIERRE EJENDOMME A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C-mellem

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis***Investeringsejendomme***

Selskabets ledelse har i indeværende regnskabsår valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme fra kostpris med fradrag af afskrivninger til dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at anvendelsen af dagsværdimetoden vil medføre et mere retvisende billede af selskabets resultat, aktiver, passiver samt finansielle stilling.

Ændringen har for regnskabsåret 2016 påvirket resultat før skat positivt med 6.546 tkr. og forøget skat af årets resultat med 1.440 tkr., i alt en forbedring af årets resultat med netto 5.106 tkr. Investeringsejendomme under aktiver er som følge af ændringen pr. 31. december 2016 forøget med 96.006 tkr., egenkapitalen er forøget med 74.885 tkr. og udskudt skat er forøget med 21.121 tkr.

For regnskabsåret 2017 har ændringen påvirket resultat før skat positivt med 11.952 tkr. og forøget skat af årets resultat med 2.629 tkr., i alt en forbedring af årets resultat med netto 9.323 tkr. Investeringsejendomme under aktiver er pr. 31. december 2017 forøget med 107.958 tkr., egenkapitalen er forøget med 84.208 tkr. og udskudt skat forøget med 22.311 tkr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen**Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Af- og nedskrivninger**

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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**

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS***Udviklingsprojekter, patenter og licenser***

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er indregnet i balancen, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt år.

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år	0 %

Levetider og scrapværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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.

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

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

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 eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden og består af grunde til salg. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for grunde omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af købsomkostninger

Nettorealisationsværdien for grunde til salg opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

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.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi

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. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Likvider**

Likvider beholdninger omfatter bankindeståender.

Egenkapital**Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

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

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		24.301.211	21.640.930
Personaleomkostninger	1	-2.327.756	-1.751.054
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		21.973.455	19.889.876
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-364.571	-285.936
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		21.608.884	19.603.940
Værdireguleringer af investeringsaktiver		10.724.779	5.468.963
Resultat før finansielle poster		32.333.663	25.072.903
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-3.757	15.697
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		19.097	-19.097
Finansielle indtægter	2	1.837.483	1.942.705
Finansielle omkostninger	3	-3.858.066	-4.455.369
Resultat før skat		30.328.420	22.556.839
Skat af årets resultat	4	-6.674.682	-4.977.874
Årets resultat		23.653.738	17.578.965
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		23.653.738	17.578.965
		23.653.738	17.578.965

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Software		849.160	719.659
Immaterielle anlægsaktiver	5	849.160	719.659
Investeringsejendomme	6	500.605.827	428.313.647
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	3.853.908	3.356.914
Materielle anlægsaktiver		504.459.735	431.670.561
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	1.561.940	1.015.697
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	0	230.903
Tilgodehavender i associerede virksomheder		0	408.702
Andre tilgodehavender		6.294.093	6.813.308
Finansielle anlægsaktiver		7.856.033	8.468.610
Anlægsaktiver i alt		513.164.928	440.858.830
Grunde til salg		5.978.582	2.412.428
Varebeholdninger		5.978.582	2.412.428
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		82.491.305	86.727.404
Andre tilgodehavender		1.045.835	912.056
Periodeafgrænsningsposter		45.175	28.438
Tilgodehavender		83.582.315	87.667.898
Likvide beholdninger		3.001.822	1.028.060
Omsætningsaktiver i alt		92.562.719	91.108.386
Aktiver i alt		605.727.647	531.967.216

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		231.928.754	207.054.000
Egenkapital	10	235.428.754	210.554.000
Hensættelse til udskudt skat		35.970.918	31.398.578
Hensatte forpligtelser i alt		35.970.918	31.398.578
Gæld til realkreditinstitutter		199.445.374	185.610.102
Langfristede gældsforpligtelser	11	199.445.374	185.610.102
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	7.682.594	6.436.250
Banker		97.500.124	72.019.436
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.749.963	9.708.311
Selskabsskat		2.446.731	1.627.324
Anden gæld		17.503.189	14.613.215
Kortfristede gældsforpligtelser		134.882.601	104.404.536
Gældsforpligtelser i alt		334.327.975	290.014.638
Passiver i alt		605.727.647	531.967.216
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

NOTER

	2017	2016
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	2.192.519	1.686.514
Pensioner	43.473	52.705
Andre omkostninger til social sikring	16.746	6.128
Andre personaleomkostninger	75.018	5.707
	<u>2.327.756</u>	<u>1.751.054</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
	2017	2016
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.204.600	1.282.149
Andre finansielle indtægter	632.883	660.556
	<u>1.837.483</u>	<u>1.942.705</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	323.207	240.487
Andre finansielle omkostninger	3.534.859	4.214.882
	<u>3.858.066</u>	<u>4.455.369</u>

NOTER

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.102.342	1.748.054
Årets udskudte skat	4.572.340	3.229.820
	<u>6.674.682</u>	<u>4.977.874</u>

5 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Software</u>
Kostpris 1. januar 2017	960.582
Tilgang i årets løb	246.234
Kostpris 31. december 2017	<u>1.206.816</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	240.923
Årets afskrivninger	116.733
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>357.656</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>849.160</u>

Særlige forudsætninger vedrørende udviklingsprojekter og skatteaktiver

NOTER

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	340.652.740
Tilgang i årets løb	62.302.901
Afgang i årets løb	-735.500
Kostpris 31. december 2017	<u>402.220.141</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	-8.305.356
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	95.966.263
Årets værdireguleringer	<u>10.724.779</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>98.385.686</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>500.605.827</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme og strøgejendomme er fastsat i intervallet 5,0 % til 6,25 %
- Erhvervsjendomme er fastsat i intervallet 6,0 % til 7,0 %

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,60 % pr. 31. december 2017

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,0 % - 7,0 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>5,10</u>	<u>5,60</u>	<u>6,10</u>
Dagsværdi	<u>534.235.827</u>	<u>500.605.827</u>	<u>472.621.827</u>
Ændring i dagsværdi	<u>33.630.000</u>	<u>0</u>	<u>-27.984.000</u>

NOTER

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

NOTER

7 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2017	4.001.775
Tilgang i årets løb	752.332
Afgang i årets løb	<u>-16.175</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>4.737.932</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	644.861
Årets afskrivninger	<u>239.163</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>884.024</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>3.853.908</u></u>

NOTER

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	1.000.000	1.000.000
Tilgang i årets løb	<u>550.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>1.550.000</u>	<u>1.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	15.697	0
Årets resultat	<u>-3.757</u>	<u>15.697</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>11.940</u>	<u>15.697</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>1.561.940</u></u>	<u><u>1.015.697</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
KLØVKÆR KOLDING A/S	Kolding	100%	537.321	22.725
ELKÆRHOLMPARKEN A/S	Kolding	100%	512.707	11.606
SAXO PARKEN KOLDING APS	Kolding	100%	50.000	0
DALBY PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100%	461.912	-38.088
			<u>1.561.940</u>	<u>-3.757</u>

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.
9 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	250.000	0
Tilgang i årets løb	0	250.000
Afgang i årets løb	-250.000	0
Kostpris 31. december 2017	<u>0</u>	<u>250.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	-19.097	0
Årets afgang	19.097	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-19.097</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>0</u>	<u>-19.097</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>0</u></u>	<u><u>230.903</u></u>

10 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	3.500.000	132.200.315	135.700.315
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>74.853.685</u>	<u>74.853.685</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017	3.500.000	207.054.000	210.554.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.221.016	1.221.016
Årets resultat	<u>0</u>	<u>23.653.738</u>	<u>23.653.738</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u><u>3.500.000</u></u>	<u><u>231.928.754</u></u>	<u><u>235.428.754</u></u>

Selskabskapitalen består af 3.500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

NOTER

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	192.046.352	207.127.968	7.682.594	163.421.606
	192.046.352	207.127.968	7.682.594	163.421.606

12 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter og udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelser over for skat fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, PIERRE LEGARTH HOLDING APS, CVR-nr. 34 88 64 90. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 207.128, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 500.605

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 81.549 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

PIERRE EJENDOMME A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Nanv: PIERRE FINANS GROUP A/S (100% ejer)

Bopæl/hjemsted: Kolding

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Pierre Legarth

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-614221837531
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2018 kl.: 22:27:56
Underskrevet med NemID

Charlotte Schou Legarth

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-947191245182
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2018 kl.: 19:20:30
Underskrevet med NemID

Pierre Legarth

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-614221837531
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2018 kl.: 11:39:49
Underskrevet med NemID

Rikke Schou Legarth

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-286910224699
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 10:20:20
Underskrevet med NemID

Camilla Schou Legarth

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-817384712360
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2018 kl.: 19:29:29
Underskrevet med NemID

Henrik Hansen

Som Revisor NEM ID
På vegne af ADVOSION statsautoriseret revisionspartnerse...
RID: 80810872
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 11:29:43
Underskrevet med NemID

Pierre Legarth

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-614221837531
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 11:40:01
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: d57fa0d5SMrk11068609