

## PIERRE EJENDOMME A/S

Bredgade 10  
6000 Kolding

CVR-nr. 25 48 60 21

## ÅRSRAPPORT FOR 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2017



---

Pierre Legarth  
dirigent

# ADVOSION

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	15
Balance 31. december	16
Noter til årsrapporten	18

# ADVOSSION

---

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10. april 2017

### Direktion

Pierre Legarth  
direktør

### Bestyrelse

  
Charlotte Schou Legarth  
formand

  
Pierre Legarth

Rikke Schou Legarth

  
Camilla Schou 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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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. Vor 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 vor 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af 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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vor 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.

Vor 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.

# ADVOSION

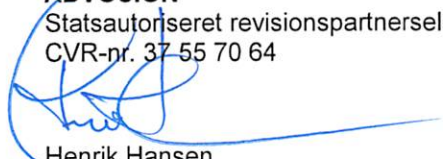
---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Skanderborg, den 10. april 2017

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64



Henrik Hansen  
statsautoriseret revisor

# ADVOSION

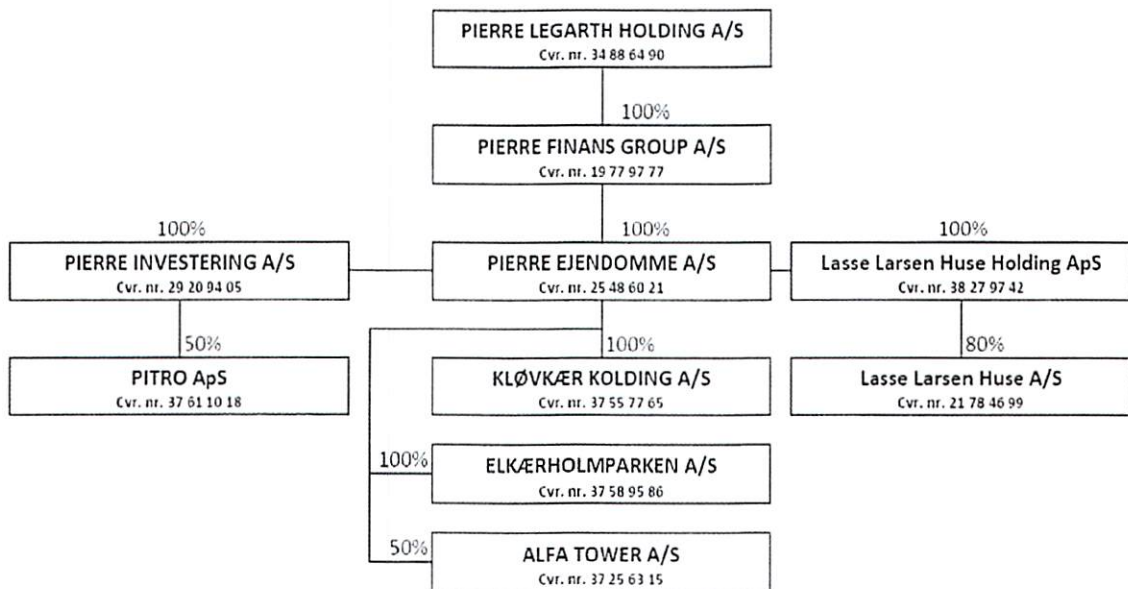
---

## SELSKABSOPLYSNINGER

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

# ADVOSION

## KONCERNOVERSIGT





# ADVOSION

---

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Selskabets vision er at være lejernes fortrukne udlejer via et optimalt service niveau som afspejler selskabets balancerede fokus på lejerne kombineret med interessante investeringer i attraktive og gennemtænkte bolig og erhvervs udlejningsejendomme, 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 500 mio.kr. med optimale lejemål inden for bolig, kontor, butik og industri, der sikrer et balanceret afkast og risikoprofil for aktionæren.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 realiseret et overskud før skat på 16 mio.kr., og egenkapitalen udgør 136 mio.kr. pr. 31. december 2016. Selskabets egenkapitalforrentning før skat udgør ca. 12% for 2016.

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 341 mio.kr. i samlet anskaffelsessum pr. 31. december 2016.

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.

Opførelsen af disse ejendomme foretages i selskaberne PIERRE EJENDOMME A/S, KLØVKÆR KOLDING A/S, ELKÆRHOLMPARKEN A/S og ALFA TOWER A/S

Ejendommene er værdiansat til historisk kostpris med fradrag af planmæssige afskrivninger, og der er således på intet tidspunkt foretaget værdireguleringer heraf. Det er ledelsens vurdering, at der på ejendommene er betydelige reserver, og den bogførte egenkapital er væsentligt undervurderet.

## LEDELSESBERETNING

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

PIERRE EJENDOMME A/S's vækststrategi omfatter opførelse af omkring 200 nye gennemtænkte og velindrettede energirigtige udlejningsboliger i Koldingområdet inden 2020.

Efter regnskabsårets afslutning, er der foretaget yderligere investeringer i nye ejendomme. Det er selskabets forventning, at der i 2017 vil blive erhvervet yderligere udlejningsejendomme for et trecifret millionbeløb.

Resultatet for 2017 forventes, at stige i forhold til realiseret for 2016 som følge af væksten i ejendomsporteføljen.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

# ADVOSION

---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PIERRE EJENDOMME A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

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

### 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.

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.

# ADVOSION

---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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.

# ADVOSION

---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

##### Software

Immaterielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Software måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen ind til det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Software	10 år
----------	-------

Afskrivningsperioden for immaterielle aktiver overstiger 5 år, fordi erhvervede immaterielle anlægsaktiver vedrører langsigtede aktiviteter og indtjeningsmuligheder hvortil økonomiske fordele for virksomheden er tilknyttet.

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, 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. Der afskrives ikke på grunde.

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.

# ADVOSION

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### 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.

Nettoppskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoppskrivning 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

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

### Varebeholdninger

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

Kostpris for grunde omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af købsomkostninger

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

# ADVOSION

---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

# ADVOSION

---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 nominal værdi.



## ADVOSION

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>21.640.930</b>	<b>19.855.542</b>
Personaleomkostninger	1	-1.751.054	-797.353
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.362.973	-1.881.505
Andre driftsomkostninger		0	-71.931
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>18.526.903</b>	<b>17.104.753</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.697	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-19.097	0
Finansielle indtægter	2	1.942.705	2.502.298
Finansielle omkostninger	3	-4.455.369	-4.259.897
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.010.839</b>	<b>15.347.154</b>
Skat af årets resultat	4	-3.537.754	-3.549.784
<b>Årets resultat</b>		<b>12.473.085</b>	<b>11.797.370</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		12.473.085	11.797.370
		<b>12.473.085</b>	<b>11.797.370</b>

# ADVOSION

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Software		719.659	586.897
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>719.659</b>	<b>586.897</b>
Grunde og bygninger		332.347.384	293.202.873
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.356.914	2.387.882
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>335.704.298</b>	<b>295.590.755</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	1.015.697	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	230.903	0
Tilgodehavender i associerede virksomheder		408.702	250.000
Andre tilgodehavender		6.813.308	8.000.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>8.468.610</b>	<b>8.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>344.892.567</b>	<b>304.427.652</b>
Grunde til salg		2.412.428	15.662.427
<b>Varebeholdninger</b>		<b>2.412.428</b>	<b>15.662.427</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		86.727.404	85.100.580
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	166.250
Andre tilgodehavender		912.056	997.470
Periodeafgrænsningsposter		28.438	85.313
<b>Tilgodehavender</b>		<b>87.667.898</b>	<b>86.349.613</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.028.060</b>	<b>72.979</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>91.108.386</b>	<b>102.085.019</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>436.000.953</b>	<b>406.512.671</b>

# ADVOSION

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		<u>132.200.315</u>	<u>120.155.271</u>
<b>Egenkapital</b>	9	<u><b>135.700.315</b></u>	<u><b>123.655.271</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>10.286.000</u>	<u>8.496.300</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>10.286.000</b></u>	<u><b>8.496.300</b></u>
Banker		0	34.537.097
Gæld til realkreditinstitutter		<u>185.610.102</u>	<u>166.233.189</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<u><b>185.610.102</b></u>	<u><b>200.770.286</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	6.436.250	14.483.522
Banker		72.019.436	36.633.614
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.335.635	8.887.462
Anden gæld		<u>14.613.215</u>	<u>13.586.216</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>104.404.536</b></u>	<u><b>73.590.814</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>290.014.638</b></u>	<u><b>274.361.100</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>436.000.953</b></u>	<u><b>406.512.671</b></u>
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		

# ADVOSSION

## NOTER

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.686.514	759.656
Pensioner	52.705	30.749
Andre omkostninger til social sikring	6.128	630
Andre personaleomkostninger	5.707	6.318
	<u>1.751.054</u>	<u>797.353</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>4</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.282.149	2.079.367
Andre finansielle indtægter	660.556	422.931
	<u>1.942.705</u>	<u>2.502.298</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	240.487	741
Andre finansielle omkostninger	4.214.882	4.259.156
	<u>4.455.369</u>	<u>4.259.897</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.748.054	2.480.543
Årets udskudte skat	1.789.700	1.069.241
	<u>3.537.754</u>	<u>3.549.784</u>

# ADVOSION

## NOTER

### 5 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Software</u>
Kostpris 1. januar 2016	750.581
Tilgang i årets løb	<u>210.001</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>960.582</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	163.684
Årets afskrivninger	<u>77.239</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>240.923</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>719.659</u></u></b>

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016	300.431.213	2.869.424
Tilgang i årets løb	40.221.527	1.234.271
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-101.920</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>340.652.740</u>	<u>4.001.775</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	7.228.319	481.541
Årets afskrivninger	<u>1.077.037</u>	<u>163.320</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>8.305.356</u>	<u>644.861</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>332.347.384</u></u></b>	<b><u><u>3.356.914</u></u></b>

# ADVO S I O N

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	0	0
Tilgang i årets løb	1.000.000	0
Kostpris 31. december 2016	1.000.000	0
Værdireguleringer 1. januar 2016	0	0
Årets resultat	15.697	0
Værdireguleringer 31. december 2016	15.697	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>1.015.697</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kløvkær Kolding A/S	Kolding	100%	514.596	14.596
Elkærholmparken A/S	Kolding	100%	501.101	1.101

# ADVOSION

## NOTER

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	0	0
Tilgang i årets løb	250.000	0
Kostpris 31. december 2016	<u>250.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	0	0
Årets resultat	-19.097	0
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-19.097</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>230.903</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Alfa Tower A/S	Kolding	50%	461.807	-38.193

# ADVO SION

## NOTER

### 9 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	3.500.000	120.155.272	123.655.272
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-428.042	-428.042
Årets resultat	0	12.473.085	12.473.085
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>3.500.000</b>	<b>132.200.315</b>	<b>135.700.315</b>

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.

### 10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	45.022.987	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	170.230.821	192.046.352	6.436.250	159.106.922
	<b>215.253.808</b>	<b>192.046.352</b>	<b>6.436.250</b>	<b>159.106.922</b>

### 11 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 nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, PIERRE LEGARTH HOLDING A/S, CVR-nr. 34 88 64 90. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 7 måneder med en gennemsnitlig månedlig ydelse på 20 t.kr., i alt 140 t.kr.



## NOTER

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 194.011, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 322.347.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 75.129 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

### 13 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:

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

Bopæl/hjemsted: Kolding