

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 2018

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
27. maj 2019

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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. maj 2019

Direktion

Pierre Legarth
direktør

Bestyrelse

Charlotte Schou Legarth
formand

Rikke Schou Legarth

Pierre 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere 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 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 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 27. maj 2019

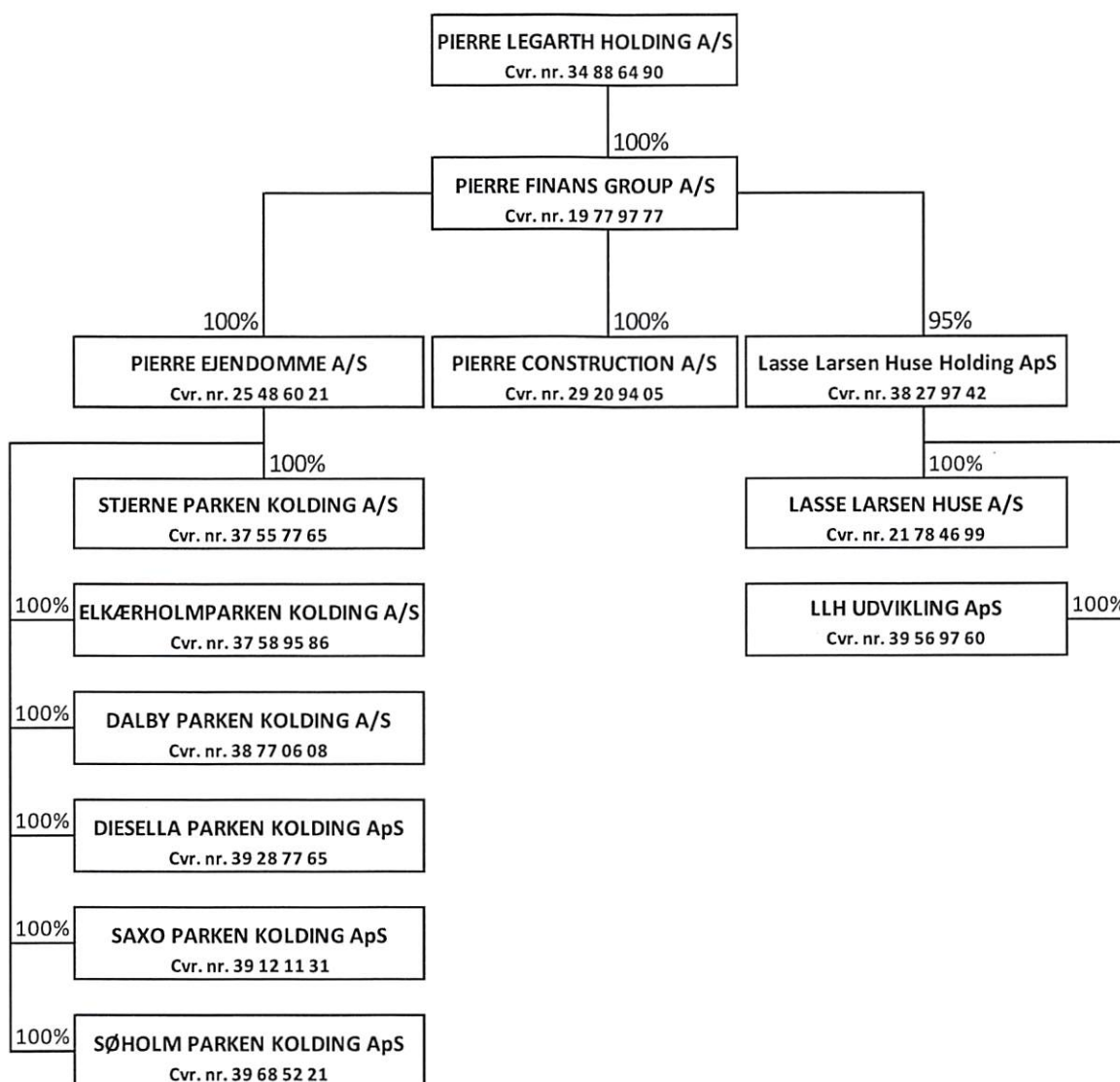
ADVOSION
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Henrik Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21336

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PIERRE EJENDOMME A/S Bredgade 10 6000 Kolding CVR-nr.: 25 48 60 21 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 1. juli 2000 Hjemsted: Kolding
Bestyrelse	Charlotte Schou Legarth, formand Rikke Schou Legarth Pierre Legarth Camilla Schou Legarth
Direktion	Pierre Legarth, direktør
Revision	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th. 8660 Skanderborg
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Nykredit Bank A/S
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet PIERRE LEGARTH HOLDING A/S

KONCERNOVERSIGT



*) Koncerndiagrammet omfatter både direkte - og indirekte ejerandele.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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 1,0 mia. kr. med optimale lejemål inden for bolig, kontor, butik og industri, der sikrer et balanceret afkast og risikoprofil for virksomhedsejeren.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 575 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 forøge og reducere den samlede dagsværdi med henholdsvis +58,7 mio.kr. og -48,8 mio. kr., jf. omtale heraf i årsregnskabs note 7.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Nøgletal:	2014	2015	2016	2017	2018
Afkastningsgrad	5,00%	4,60%	4,40%	6,20%	5,90%
Soliditetsgrad	33,00%	30,40%	31,10%	38,90%	40,50%
Forrentning af egenkapital (før skat)	12,60%	13,00%	12,30%	16,30%	16,00%

LEDELSESBERETNING

Selskabet har i 2018 realiseret et overskud før skat på 40 mio. kr., og egenkapitalen udgør 268 mio. kr. ultimo 2018. Selskabets egenkapitalforrentning før skat udgør 16 % for 2018. Selskabets soliditet/egenkapitalandel udgør ca. 41% pr. 31. december 2018.

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

I det forgangne regnskabsår, har der været stor fokus på udvikling af selskabets portefølje af ejendomme og lejemål. Mange af lejemålene er blevet renoveret, og der er lykkedes at genudleje disse med en mere attraktiv leje, bl.a. som følge af konvertering fra kontorarealer til boliger.

Dette kombineret med at projektopførelserne i datterselskaberne er gennemført efter tidsplanen og udlejet i overensstemmelse med forventningerne hertil, har bidraget positivt til såvel selskabets indtjeningsplatform som til yderligere værdiskabelse af selskabets eksisterende ejendomsportefølje.

Der har i regnskabsåret været et højt aktivitetsniveau med både færdiggørelse af igangsatte projekter og igangsættelse af nye attraktive udlejningsprojekter. Derudover er det kontinuerlige arbejde med identifikation – og udvikling af nye projekter intensiveret i regnskabsåret.

Den aktuelle pipeline af nye attraktive byggeprojekter er på det højeste niveau i selskabets historie.

I 2018 er følgende boligbyggeprojekter blevet afsluttet – og fuldt udlejet:

- ELKÆRHOLMPARKEN (ELKÆRHOLM PARKEN KOLDING A/S)
- DALBYPARKEN (DALBY PARKEN KOLDING A/S)
- THE WHITE HOUSE - KOLDING

Projekter under opførelse – ultimo 2018:

- STJERNEPARKEN (STJERNEPARKEN KOLDING A/S)
- DIESELLAPARKEN (DIESELLA PARKEN KOLDING A/S)
- SAXOPARKEN (SAXO PARKEN KOLDING ApS)
- SØHOLMPARKEN (SØHOLMPARKEN KOLDING APS)

Efter regnskabsårets udløb er der tillige sket stiftelse af datterselskabet HOLBERGS HAVE KOLDING APS. Projektet omfatter opførelse af 25 senior-udlejningsboliger med særdeles attraktiv beliggenhed.

Ejendomsporteføljen er også i indeværende regnskabsår blevet udvidet med tilkøb af attraktive ejendomme, som har kunnet honorere de af ledelsen fastsatte høje krav til alle selskabets investeringsejendomme.

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Den i tidligere år fastlagte vækststrategi forventes fortsat det kommende år, således, at målet om opførelse af omkring 300 nye gennemtænkte og velindrettede energirigtige udlejningsboliger i Koldingområdet inden 2022 forventes realiseret.

Efter regnskabsårets afslutning, er der foretaget yderligere investeringer i nye ejendomme. For 2019 forventes der for PIERRE EJENDOMME A/S og tilknyttede selskaber foretaget investeringer i yderligere udlejningsejendomme for et trecifret millionbeløb.

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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C mellem

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

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.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering 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 sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen**Immaterielle anlægsaktiver*****Udviklingsprojekter, patenter og licenser***

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 10 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:

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

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.

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 nominel 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		30.133.416	24.292.536
Personaleomkostninger	1	-3.744.482	-2.327.756
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		26.388.934	21.964.780
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.095.702	-355.896
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		25.293.232	21.608.884
Værdireguleringer af investeringsaktiver		12.336.908	10.724.779
Resultat før finansielle poster		37.630.140	32.333.663
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.838.653	-3.757
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		0	19.097
Finansielle indtægter	3	1.623.549	1.837.483
Finansielle omkostninger	4	-4.777.404	-3.858.066
Resultat før skat		40.314.938	30.328.420
Skat af årets resultat	5	-7.601.300	-6.674.682
Årets resultat		32.713.638	23.653.738
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		32.713.638	23.653.738
		32.713.638	23.653.738

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Software		801.263	849.160
Erhvervede rettigheder		4.958.333	0
Immaterielle anlægsaktiver	6	5.759.596	849.160
Investeringsejendomme	7	575.342.059	500.605.827
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	3.821.616	3.853.908
Materielle anlægsaktiver		579.163.675	504.459.735
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	12.850.593	1.561.940
Andre tilgodehavender		5.894.171	6.294.093
Finansielle anlægsaktiver		18.744.764	7.856.033
Anlægsaktiver i alt		603.668.035	513.164.928
Grunde til salg		2.023.099	5.978.582
Varebeholdninger		2.023.099	5.978.582
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		101.331.546	82.503.539
Andre tilgodehavender		1.782.275	1.033.601
Periodeafgrænsningsposter		53.125	45.175
Tilgodehavender		103.166.946	83.582.315
Likvide beholdninger		6.035	3.001.822
Omsætningsaktiver i alt		105.196.080	92.562.719
Aktiver i alt		708.864.115	605.727.647

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		<u>264.902.956</u>	<u>231.928.754</u>
Egenkapital	10	<u>268.402.956</u>	<u>235.428.754</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>40.892.618</u>	<u>35.970.918</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>40.892.618</u>	<u>35.970.918</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>269.191.731</u>	<u>199.445.374</u>
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>269.191.731</u>	<u>199.445.374</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	10.113.085	7.682.594
Banker		86.668.284	97.500.124
Leverandører af varer og tjenesteydelser		652.156	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.722.751	9.749.963
Selskabsskat		2.753.092	2.446.731
Anden gæld		<u>16.467.442</u>	<u>17.503.189</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>130.376.810</u>	<u>134.882.601</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>399.568.541</u>	<u>334.327.975</u>
Passiver i alt		<u>708.864.115</u>	<u>605.727.647</u>
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

NOTER

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.539.198	2.192.519
Pensioner	36.644	43.473
Andre omkostninger til social sikring	33.318	16.746
Andre personaleomkostninger	135.322	75.018
	<u>3.744.482</u>	<u>2.327.756</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	159.567	116.733
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	536.135	239.163
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	400.000	0
	<u>1.095.702</u>	<u>355.896</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.007.180	1.204.600
Andre finansielle indtægter	616.369	632.883
	<u>1.623.549</u>	<u>1.837.483</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	96.000	323.207
Andre finansielle omkostninger	4.681.404	3.534.859
	<u>4.777.404</u>	<u>3.858.066</u>

NOTER

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.679.600	2.102.342
Årets udskudte skat	<u>4.921.700</u>	<u>4.572.340</u>
	<u>7.601.300</u>	<u>6.674.682</u>
6 Immaterielle anlægsaktiver		
	<u>Software</u>	<u>Erhvervede rettigheder</u>
Kostpris 1. januar 2018	1.206.816	0
Tilgang i årets løb	<u>70.003</u>	<u>5.000.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>1.276.819</u>	<u>5.000.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	357.656	0
Årets afskrivninger	<u>117.900</u>	<u>41.667</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>475.556</u>	<u>41.667</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>801.263</u>	<u>4.958.333</u>

NOTER

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	402.220.141
Tilgang i årets løb	62.499.324
Afgang i årets løb	-100.000
Kostpris 31. december 2018	<u>464.619.465</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	98.385.686
Årets værdireguleringer	<u>12.336.908</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>110.722.594</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>575.342.059</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme og strøjeendomme er fastsat i intervallet 4,75% til 5,50%
- Erhvervsnejendomme er fastsat i intervallet 5,5% til 6,5%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,40% pr. 31. december 2018

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne har i indeværende regnskabsår udgjort gennemsnitligt ca. 8,8 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger har i indeværende regnskabsår udgjort gennemsnitlig 2,9 % lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne har i indeværende regnskabsår udgjort gennemsnitlig 1,3% af lejeindtægterne.

Ovenstående omkostningsniveau er benyttet som forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme.

NOTER

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75% - 6,5%.

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%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,90	5,40	5,90
Dagsværdi	634.050.433	575.342.059	526.584.257
Ændring i dagsværdi	58.708.374	0	-48.757.802

NOTER

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	4.737.932
Tilgang i årets løb	563.843
Afgang i årets løb	-60.000
Kostpris 31. december 2018	<u>5.241.775</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	884.024
Årets afskrivninger	536.135
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>1.420.159</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>3.821.616</u></u>

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	1.550.000	1.000.000
Tilgang i årets løb	5.450.000	550.000
Kostpris 31. december 2018	7.000.000	1.550.000
Værdireguleringer 1. januar 2018	11.940	15.697
Årets resultat	5.838.653	-3.757
Værdireguleringer 31. december 2018	5.850.593	11.940
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	12.850.593	1.561.940

Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december 2018

733.666

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
ELKÆRHOLM PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100%	3.224.428	2.711.721
STJERNE PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100%	539.799	2.478
DALBY PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100%	3.576.669	3.114.757
SAXO PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100%	54.083	4.083
DIESELLA PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100%	4.670.777	4.443
SØHOLM PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100%	51.171	1.171
			12.116.927	5.838.653

NOTER

10 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	3.500.000	231.928.754	235.428.754
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	260.564	260.564
Årets resultat	0	32.713.638	32.713.638
Egenkapital 31. december 2018	3.500.000	264.902.956	268.402.956

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

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

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	207.127.968	279.304.816	10.113.085	231.990.999
	207.127.968	279.304.816	10.113.085	231.990.999

12 Eventualposter mv.

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

NOTER**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 279.305, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 571.114.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 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 virksomhedskapitalen:

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

Charlotte Schou Legarth

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-947191245182
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2019 kl.: 13:58:33
Underskrevet med NemID

Rikke Schou Legarth

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-286910224699
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2019 kl.: 16:56:32
Underskrevet med NemID

Camilla Schou Legarth

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-817384712360
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 11:45:08
Underskrevet med NemID

Pierre Legarth

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-614221837531
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2019 kl.: 14:06:19
Underskrevet med NemID

Henrik Hansen

Som Revisor NEM ID
På vegne af ADVOSION statsautoriseret revisionspartnerse...
RID: 80810872
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 12:29:21
Underskrevet med NemID

Pierre Legarth

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-614221837531
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 13:48:55
Underskrevet med NemID

Pierre Legarth

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-614221837531
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2019 kl.: 13:48:55
Underskrevet med NemID