



Pierre Ejendomme A/S

Bredgade 10
6000 Kolding
CVR-nr. 25486021

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.03.2024

Pierre Legarth
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2023	10
Koncernens balance pr. 31.12.2023	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023	21
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023	22
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023	24
Modervirksomhedens noter	25
Anvendt regnskabspraksis	30

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pierre Ejendomme A/S

Bredgade 10

6000 Kolding

CVR-nr.: 25486021

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Camilla Schou Legarth, formand

Pierre Legarth

Rikke Schou Legarth

Direktion

Pierre Legarth, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Pierre Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 12.03.2024

Direktion

Pierre Legarth
direktør

Bestyrelse

Camilla Schou Legarth
formand

Pierre Legarth

Rikke Schou Legarth

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Pierre Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Pierre Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af

besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker

ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Kolding, den 12.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29393

Peter Kjærsgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46587

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	67.739	62.333	60.000	52.068	35.477
Driftsresultat	57.609	48.161	52.063	45.098	29.929
Resultat af finansielle poster	(28.423)	24.296	(8.566)	(5.410)	(6.542)
Årets resultat efter skat	32.552	82.752	110.406	78.862	36.671
Årets resultat ekskl. minoriteter	31.167	72.665	103.039	78.860	36.671
Balancesum	1.739.811	1.608.274	1.384.022	1.117.657	965.477
Investeringer i materielle aktiver	150.714	153.839	161.092	126.597	189.935
Egenkapital	606.467	584.141	494.101	380.504	302.195
Egenkapital ekskl. minoriteter	588.350	566.608	486.655	380.425	302.195
Pengestrømme fra driftsaktivitet	62.426	47.621	51.719	73.788	40.930
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(147.464)	(152.979)	(153.912)	(118.099)	(185.391)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	83.469	87.275	122.915	35.027	155.149
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	5,40	13,80	23,77	23,11	12,85
Soliditetsgrad (%)	33,82	35,23	35,16	34,04	31,30

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

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$

Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

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

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

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultat før skat udgør i 2023 42 mio. kr., og egenkapitalen ultimo 2023 udgør 606 mio. kr. De anvendte afkastkrav er løftet i 2023 og udgør 4,35% - 6,50% (4,25% - 6,50% i 2022).

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

Koncernen har i 2023 genereret positive pengestrømme fra driften på 62 mio.kr. (48 mio.kr. i 2022)

Koncernens soliditet/egenkapitalandel udgør ca. 34% pr. 31. december 2023.

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

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

Koncernens udlejningsgrad udgør 98,5%. Koncernens gennemsnitlige investering-m2 pris udgør 16.525 kr. Koncernens gældsætning er i 2023 faldet til en belåningsgrad på 51% fra 53% året før.

Med en bundlinje på 32 mio. kr. fastholder koncernen soliditeten, der udgør 34% og soliditeten forventes i de kommende år at nærme sig de 40%

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

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

Den aktuelle pipeline af nye attraktive projekter omfatter ca. 70 nye boliger i Kolding.

I 2023 er følgende boligprojekter blevet afsluttet - og fuldt udlejet:

- Søholmparken, Kolding, etape 1 - 5

Boligprojekter under opførelse ultimo 2023:

- Søholmparken, Kolding, etape 6

Boligprojekter under projektering:

- Drejens Have Kolding

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat før skat blev 42 mio.kr. mod forventet 50 mio.kr. Resultatet er under sidste års forventninger, bl.a. grundet fredet huslejestigninger på samtlige boliglejemål, stigende renter og heraf reducerede værdireguleringer.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Koncernens investeringsejendomme er vurderet ud fra et afkastkrav på 4,35% - 6,5%, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommens beliggenhed, stand og anvendelse. Vurderingen indeholder dog skøn, hvorfor der er usikkerhed forbundet hermed.

Forventet udvikling

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

Der forventes et resultat for 2024 i niveauet 30-40 mio.kr. før skat

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		67.739.349	62.333.027
Personaleomkostninger	2	(5.948.436)	(10.303.197)
Af- og nedskrivninger	3	(4.182.102)	(3.868.618)
Driftsresultat		57.608.811	48.161.212
Andre finansielle indtægter	4	4.100.833	45.470.589
Andre finansielle omkostninger	5	(32.523.444)	(21.174.110)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		29.186.200	72.457.691
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.664.016	33.416.850
Resultat før skat		41.850.216	105.874.541
Skat af årets resultat	6	(9.298.705)	(23.122.362)
Årets resultat	7	32.551.511	82.752.179

Koncernens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		412.332	527.497
Erhvervede lignende rettigheder		12.542.561	15.978.688
Immaterielle aktiver	8	12.954.893	16.506.185
Grunde og bygninger		12.011.780	11.975.406
Investeringsejendomme		1.590.022.728	1.382.972.240
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.175.997	6.458.710
Materielle aktiver under udførelse		50.080.515	98.387.022
Materielle aktiver	9	1.659.291.020	1.499.793.378
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	200.000
Andre tilgodehavender		97.427	77.427
Finansielle aktiver	10	297.427	277.427
Anlægsaktiver		1.672.543.340	1.516.576.990
Fremstillede varer og handelsvarer		922.688	8.568.320
Varebeholdninger		922.688	8.568.320
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		54.355.911	60.148.064
Andre tilgodehavender		8.349.961	17.964.969
Periodeafgrænsningsposter	11	331.997	138.667
Tilgodehavender		63.037.869	78.251.700
Likvide beholdninger		3.306.617	4.876.514
Omsætningsaktiver		67.267.174	91.696.534
Aktiver		1.739.810.514	1.608.273.524

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	12	3.500.000	3.500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		5.682.487	13.478.854
Overført overskud eller underskud		572.167.321	542.628.852
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	7.000.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		588.349.808	566.607.706
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		18.117.567	17.533.414
Egenkapital		606.467.375	584.141.120
Udskudt skat	13	106.666.144	101.271.848
Hensatte forpligtelser		106.666.144	101.271.848
Gæld til realkreditinstitutter		805.160.650	725.088.564
Langfristede gældsforpligtelser	14	805.160.650	725.088.564
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	14	20.657.945	14.455.396
Bankgæld		87.193.233	92.747.332
Deposita		21.407.257	19.057.874
Modtagne forudbetalinger fra kunder		845.403	801.292
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.349.242	4.312.725
Gæld til tilknyttede virksomheder		48.666.741	43.910.592
Skyldige sambeskatningsbidrag		3.220.366	15.061.134
Anden gæld		13.176.158	7.425.647
Kortfristede gældsforpligtelser		221.516.345	197.771.992
Gældsforpligtelser		1.026.676.995	922.860.556
Passiver		1.739.810.514	1.608.273.524
Begivenheder efter balancedagen	1		
Finansielle instrumenter	16		
Eventualforpligtelser	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Koncernforhold	19		
Dattervirksomheder	20		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.
Egenkapital primo	3.500.000	13.478.854	542.628.852	7.000.000	566.607.706
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(7.000.000)	(7.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0
Værdireguleringer	0	(3.109.303)	0	0	(3.109.303)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	684.047	0	0	684.047
Opløsning af reserver	0	(5.371.111)	5.371.111	0	0
Årets resultat	0	0	24.167.358	7.000.000	31.167.358
Egenkapital ultimo	3.500.000	5.682.487	572.167.321	7.000.000	588.349.808

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	17.533.414	584.141.120
Udbetalt ordinært udbytte	0	(7.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(800.000)	(800.000)
Værdireguleringer	0	(3.109.303)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	684.047
Opløsning af reserver	0	0
Årets resultat	1.384.153	32.551.511
Egenkapital ultimo	18.117.567	606.467.375

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Driftsresultat		57.608.811	48.161.212
Af- og nedskrivninger		4.182.102	3.868.618
Ændringer i arbejdskapital	15	44.118.531	(20.142.741)
Pengestrømme vedrørende primær drift		105.909.444	31.887.089
Modtagne finansielle indtægter		4.100.833	45.470.589
Betalte finansielle omkostninger		(32.523.444)	(21.174.110)
Refunderet/(betalt) skat		(15.061.130)	(8.562.130)
Pengestrømme vedrørende drift		62.425.703	47.621.438
Køb mv. af immaterielle aktiver		0	(214.546)
Køb mv. af materielle aktiver		(150.714.436)	(152.764.101)
Salg af materielle aktiver		3.250.000	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(147.464.436)	(152.978.647)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(85.038.733)	(105.357.209)
Udbetalt udbytte		(7.800.000)	0
Optagelse/indfrielse af prioritetsgæld		100.118.000	83.129.884
Ordinære afdrag på prioritetsgæld		(13.843.365)	(15.536.122)
Nettoforskydning i gæld til banker		(5.554.099)	47.761.639
Nettoforskydning på koncerninterne mellemværender		10.548.300	(28.080.522)
Pengestrømme vedrørende finansiering		83.468.836	87.274.879
Ændring i likvider		(1.569.897)	(18.082.330)
Likvider primo		4.876.514	22.958.844
Likvider ultimo		3.306.617	4.876.514
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		3.306.617	4.876.514
Likvider ultimo		3.306.617	4.876.514

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	5.306.069	9.820.094
Pensioner	294.117	275.808
Andre omkostninger til social sikring	75.433	61.518
Andre personaleomkostninger	272.817	145.777
	5.948.436	10.303.197
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	9	8

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

3 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	3.551.292	3.251.742
Afskrivninger på materielle aktiver	630.810	616.876
	4.182.102	3.868.618

4 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.339.546	428.750
Renteindtægter i øvrigt	1.761.287	108.415
Dagsværdireguleringer	0	31.830.392
Øvrige finansielle indtægter	0	13.103.032
	4.100.833	45.470.589

5 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	302.394	192.445
Renteomkostninger i øvrigt	31.895.764	10.235.066
Øvrige finansielle omkostninger	325.286	10.746.599
	32.523.444	21.174.110

6 Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	3.904.409	12.379.447
Ændring af udskudt skat	5.394.296	10.945.273
Regulering vedrørende tidligere år	0	(202.358)
	9.298.705	23.122.362

7 Forslag til resultatdisponering

	2023	2022
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	7.000.000	7.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	3.000.000
Overført resultat	24.167.358	62.664.797
Minoritetsinteressers andel af resultatet	1.384.153	10.087.382
	32.551.511	82.752.179

8 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Erhvervede lignende rettigheder kr.
Kostpris primo	1.541.972	20.625.000
Kostpris ultimo	1.541.972	20.625.000
Af- og nedskrivninger primo	(1.014.475)	(4.646.312)
Årets afskrivninger	(115.165)	(3.436.127)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.129.640)	(8.082.439)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	412.332	12.542.561

9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	13.250.749	1.048.379.836	9.922.154	98.387.022
Overførsler	0	165.244.423	0	(165.244.423)
Tilgange	211.629	32.392.049	1.172.842	116.937.916
Afgange	0	(3.250.000)	0	0
Kostpris ultimo	13.462.378	1.242.766.308	11.094.996	50.080.515
Af- og nedskrivninger primo	(1.275.343)	0	(3.463.444)	0
Årets afskrivninger	(175.255)	0	(455.555)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.450.598)	0	(3.918.999)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	334.592.404	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	12.664.016	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	347.256.420	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.011.780	1.590.022.728	7.175.997	50.080.515

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

Opgørelse af dagsværdi

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

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Sammen med det normaliserede driftsresultat er den væsentligste forudsætning for dagsværdien det gennemsnitlige afkastkrav. De anvendte afkastkrav udgør 4,35 % - 6,50 % (4,25 % - 6,50 % i 2022). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.590.023 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 150.884 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 187.251 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi 31.12.2023, kr.	Dagsværdi- regulering i resultat- opførelsen,		Afkastkrav, 31.12.2023, %	Afkastkrav, 31.12.2022, %	Areal, m2
		kr.				
Boligejendomme	896.669.851	(1.564.943)		4,35 % - 6,25 %	4,25 % - 5,00 %	38.674
Erhvervsjendomme	278.310.328	5.824.856		4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	31.932
Kombinerede bolig- /erhvervsjendomme	415.042.549	4.793.758		4,25 % - 6,50 %	4,25 % - 6,50 %	25.617
I alt	1.590.022.728	9.053.671				96.223

Ejendomstype	Antal lejemål
Boligejendomme	564
Erhvervsjendomme	77
I alt	641

10 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	200.000	77.427
Tilgange	0	20.000
Kostpris ultimo	200.000	97.427
Regnskabsmæssig værdi ultimo	200.000	97.427

11 Periodeafgrænsningsposter

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

12 Virksomhedskapital

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

13 Udskudt skat

	2023	2022
	kr.	kr.
Immaterielle aktiver	728.754	861.823
Materielle aktiver	104.781.659	99.627.357
Forpligtelser	1.155.731	419.790
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	0	362.878
Udskudt skat i alt	106.666.144	101.271.848

	2023	2022
	kr.	kr.
Bevægelser i året		
Primo	101.271.848	90.326.575
Indregnet i resultatopgørelsen	5.394.296	10.945.273
Ultimo	106.666.144	101.271.848

14 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	20.657.945	14.455.396	805.160.650	762.182.071
	20.657.945	14.455.396	805.160.650	762.182.071

15 Ændring i arbejdskapital

	2023	2022
	kr.	kr.
Ændring i varebeholdninger	7.645.632	(8.568.320)
Ændring i tilgodehavender	6.792.585	(5.863.001)
Ændring i leverandørgæld mv.	29.680.314	(5.711.420)
	44.118.531	(20.142.741)

16 Finansielle instrumenter

I finansielle instrumenter indregnet under andre tilgodehavender (omsætningsaktiver) indgår positiv værdi af renteswaps på 5.682 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabet variabelt forrentede realkreditforeningslån. Renteswaps har en hovedstol mellem 10 mio.kr. - 50 mio.kr., og sikrer en fast rente mellem 1,1% - 1,66%. Renteswaps udløber i perioden 30.06.25 til 30.06.2034.

17 Eventualforpligtelser

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

administrationsselskabets årsregnskab.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 1.602.035 t.kr. pr. 31. december 2023.

19 Koncernforhold

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

20 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
SAXO PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	21.884.800	(340.302)
DALBY PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100,00	13.326.437	(159.050)
ELKÆRHOLM PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100,00	10.670.069	340.552
DIESELLA PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	18.898.187	1.572.449
LYKKES HAVE KOLDING ApS	Kolding	20,00	8.705.527	1.769.664
HOLBERGS HAVE KOLDING ApS	Kolding	20,00	13.941.478	(39.473)
DREJENSHAVE KOLDING A/S	Kolding	100,00	2.680.874	(344.489)
STJERNEPARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	57.236.316	4.811.980
SØHOLM UDVIKLING KOLDING ApS	Kolding	100,00	8.021.585	1.839.983
SØHOLMPARKEN KOLDING 1 ApS	Kolding	100,00	10.558.217	535.063
SØHOLMPARKEN KOLDING 2 ApS	Kolding	100,00	7.505.044	481.666
SØHOLMPARKEN KOLDING 3 ApS	Kolding	100,00	9.424.550	402.533
SØHOLMPARKEN KOLDING 4 ApS	Kolding	100,00	7.575.851	552.843
SØHOLMPARKEN KOLDING 5 ApS	Kolding	100,00	9.368.752	345.376
SØHOLMPARKEN KOLDING 6 ApS	Kolding	100,00	50.668	27.292

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		46.017.366	39.294.757
Personaleomkostninger	2	(5.948.436)	(10.303.197)
Af- og nedskrivninger	3	(4.182.102)	(3.868.618)
Driftsresultat		35.886.828	25.122.942
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.411.933	39.281.132
Andre finansielle indtægter	4	10.398.450	15.010.197
Andre finansielle omkostninger	5	(24.546.022)	(10.088.618)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		32.151.189	69.325.653
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.975.507	12.560.054
Resultat før skat		37.126.696	81.885.707
Skat af årets resultat	6	(5.959.339)	(9.220.910)
Årets resultat	7	31.167.357	72.664.797

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		412.332	527.497
Erhvervede lignende rettigheder		12.543.039	15.979.166
Immaterielle aktiver	8	12.955.371	16.506.663
Grunde og bygninger		12.011.780	11.975.406
Investeringsejendomme		938.171.900	907.770.803
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.175.997	6.458.710
Materielle aktiver	9	957.359.677	926.204.919
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		181.730.749	129.518.816
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	200.000
Andre tilgodehavender		97.054	77.427
Finansielle aktiver	10	182.027.803	129.796.243
Anlægsaktiver		1.152.342.851	1.072.507.825
Fremstillede varer og handelsvarer		922.688	8.568.320
Varebeholdninger		922.688	8.568.320
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		126.717.454	192.875.678
Andre tilgodehavender		8.088.331	11.020.419
Periodeafgrænsningsposter	11	193.073	120.622
Tilgodehavender		134.998.858	204.016.719
Likvide beholdninger		2.129.915	274.876
Omsætningsaktiver		138.051.461	212.859.915
Aktiver		1.290.394.312	1.285.367.740

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		5.682.487	13.478.854
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		130.072.880	120.060.947
Overført overskud eller underskud		442.094.317	422.567.782
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	7.000.000
Egenkapital		588.349.684	566.607.583
Udskudt skat	12	79.048.511	75.967.665
Hensatte forpligtelser		79.048.511	75.967.665
Gæld til realkreditinstitutter		431.888.823	430.778.871
Langfristede gældsforpligtelser	13	431.888.823	430.778.871
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	18.315.763	11.989.714
Bankgæld		44.748.242	24.546.043
Deposita		12.642.392	11.979.123
Modtagne forudbetalinger fra kunder		845.403	801.292
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.594.444	2.019.573
Gæld til tilknyttede virksomheder		104.406.329	146.685.090
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.194.447	6.785.655
Anden gæld		6.360.274	7.207.131
Kortfristede gældsforpligtelser		191.107.294	212.013.621
Gældsforpligtelser		622.996.117	642.792.492
Passiver		1.290.394.312	1.285.367.740
Begivenheder efter balancedagen	1		
Finansielle instrumenter	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	3.500.000	13.478.854	120.060.947	422.567.782	7.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(7.000.000)
Værdireguleringer	0	(3.109.303)	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	684.047	0	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	(400.000)	400.000	0
Opløsning af reserver	0	(5.371.111)	0	5.371.111	0
Årets resultat	0	0	10.411.933	13.755.424	7.000.000
Egenkapital ultimo	3.500.000	5.682.487	130.072.880	442.094.317	7.000.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	566.607.583
Udbetalt ordinært udbytte	(7.000.000)
Værdireguleringer	(3.109.303)
Skat af egenkapitalbevægelser	684.047
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0
Opløsning af reserver	0
Årets resultat	31.167.357
Egenkapital ultimo	588.349.684

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	5.306.069	9.820.094
Pensioner	294.117	275.808
Andre omkostninger til social sikring	75.433	61.518
Andre personaleomkostninger	272.817	145.777
	5.948.436	10.303.197
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	9	8

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

3 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	3.551.292	3.251.742
Afskrivninger på materielle aktiver	630.810	616.876
	4.182.102	3.868.618

4 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.644.064	1.798.750
Renteindtægter i øvrigt	1.754.386	108.415
Øvrige finansielle indtægter	0	13.103.032
	10.398.450	15.010.197

5 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.116.587	1.393.446
Renteomkostninger i øvrigt	18.165.054	6.386.040
Øvrige finansielle omkostninger	264.381	2.309.132
	24.546.022	10.088.618

6 Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	2.878.493	3.883.974
Ændring af udskudt skat	3.080.846	5.558.890
Regulering vedrørende tidligere år	0	(221.954)
	5.959.339	9.220.910

7 Forslag til resultatdisponering

	2023	2022
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	7.000.000	7.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	3.000.000
Overført resultat	24.167.357	62.664.797
	31.167.357	72.664.797

8 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Erhvervede lignende rettigheder kr.
Kostpris primo	1.541.972	20.625.000
Kostpris ultimo	1.541.972	20.625.000
Af- og nedskrivninger primo	(1.014.475)	(4.645.834)
Årets afskrivninger	(115.165)	(3.436.127)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.129.640)	(8.081.961)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	412.332	12.543.039

9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	13.250.749	679.708.706	9.922.154
Tilgange	211.629	28.675.590	1.172.842
Afgange	0	(3.250.000)	0
Kostpris ultimo	13.462.378	705.134.296	11.094.996
Af- og nedskrivninger primo	(1.275.343)	0	(3.463.444)
Årets afskrivninger	(175.255)	0	(455.555)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.450.598)	0	(3.918.999)
Dagsværdireguleringer primo	0	228.062.097	0
Årets dagsværdireguleringer	0	4.975.507	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	233.037.604	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.011.780	938.171.900	7.175.997

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

Opgørelse af dagsværdi

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

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Sammen med det normaliserede driftsresultat er den væsentligste forudsætning for dagsværdien det gennemsnitlige afkastkrav. De anvendte afkastkrav udgør 4,50 % - 6,50 % (4,25 % - 6,50 % i 2022). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er i opgørelsen af dagsværdien indarbejdet en gennemsnitlig tomgangsprocent på 1,5 %. Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 938.172 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 83.598 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 102.469 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi 31.12.2023, kr.	Dagsværdi- regulering i resultat- opgørelsen,		Afkastkrav,		Areal, m2
		kr.	31.12.2023, %	31.12.2022, %		
Boligejendomme	244.819.022	(5.643.107)	4,50 % - 6,25 %	4,25 % - 5,00 %		12.418
Erhvervsejendomme	278.310.328	5.824.856	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %		31.932
Kombinerede bolig- /erhvervsejendomme	415.042.549	4.793.758	4,50 % - 6,00 %	4,25 % - 6,50 %		25.617
I alt	938.171.899	4.975.507				69.967

Ejendomstype	Antal lejemål
Boligejendomme	278
Erhvervsejendomme	77
I alt	355

10 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	9.458.000
Tilgange	42.000.000
Kostpris ultimo	51.458.000
Opskrivninger primo	120.060.816
Andel af årets resultat	10.411.933
Udbytte	(200.000)
Opskrivninger ultimo	130.272.749
Regnskabsmæssig værdi ultimo	181.730.749

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

11 Periodeafgrænsningsposter

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

12 Udskudt skat

	2023 kr.	2022 kr.
Immaterielle aktiver	728.754	861.823
Materielle aktiver	78.035.185	74.783.380
Hensatte forpligtelser	284.572	322.462
Udskudt skat i alt	79.048.511	75.967.665

	2023	2022
Bevægelser i året	kr.	kr.
Primo	75.967.665	70.408.775
Indregnet i resultatopgørelsen	3.080.846	5.558.890
Ultimo	79.048.511	75.967.665

13 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	18.315.763	11.989.714	431.888.823	396.056.024
	18.315.763	11.989.714	431.888.823	396.056.024

14 Finansielle instrumenter

I finansielle instrumenter indregnet under andre tilgodehavender (omsætningsaktiver) indgår positiv værdi af renteswaps på 5.682 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabet variabelt forrentede realkreditforeningslån. Renteswaps har en hovedstol mellem 10 mio.kr. - 50 mio.kr. og sikrer en fast rente mellem 1,1% - 1,66%. Renteswaps udløber i perioden 30.06.25 til 30.06.2034.

15 Eventualforpligtelser

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

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger samt investerings-ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 950.184 t.kr. pr. 31. december 2023.

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

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskaber. Den regnskabsmæssige værdi af bankgæld i datterselskaber udgør 42.445 t.kr. pr. 31. december 2023.

17 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter:

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Koncernregnskabet

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

Konsolideringsprincipper

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

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

Balancen**Immaterielle rettigheder mv.**

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

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

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

Materielle aktiver

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

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

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

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

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af købsomkostninger.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det

foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Minoritetsinteresser

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

Udskudt skat

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

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

Gæld til realkreditinstitutter

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på

rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.