



PIERRE EJENDOMME A/S

Bredgade 10
6000 Kolding

CVR-nr. 25 48 60 21

ÅRSRAPPORT FOR 2019



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
11. maj 2020

Pierre Legarth
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	16
Balance 31. december	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter til årsrapporten	20

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 11. maj 2020

Direktion

Pierre Legarth
direktør

Bestyrelse

Camilla Schou Legarth
formand

Rikke Schou Legarth

Pierre Legarth

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

Vi har revideret årsregnskabet for PIERRE EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skanderborg, den 11. maj 2020

ADVOSION

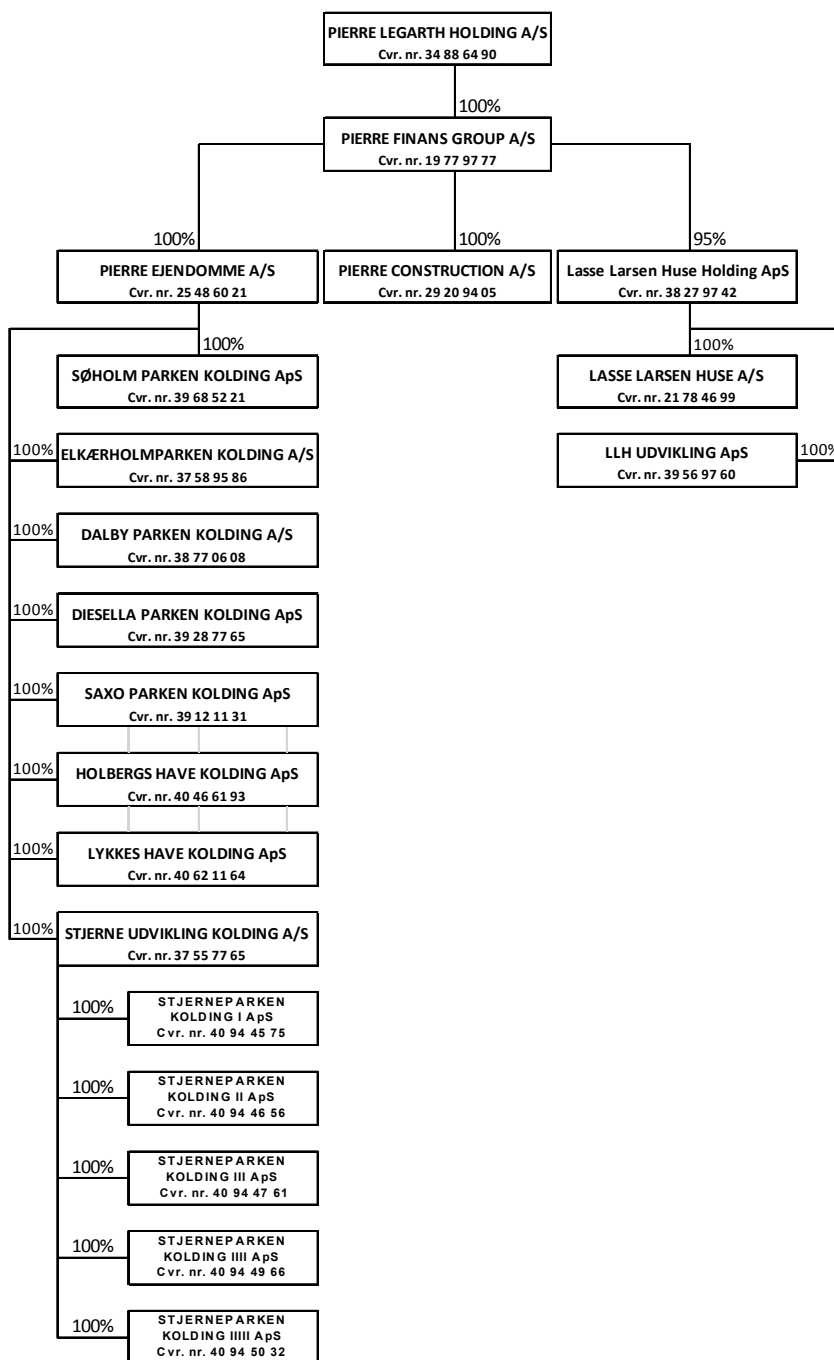
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

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 2019 Stiftet: 1. juli 2000 Hjemsted: Kolding
Bestyrelse	Camilla Schou Legarth, formand Rikke Schou Legarth Pierre Legarth
Direktion	Pierre Legarth, direktør
Revision	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th. 8660 Skanderborg
Pengeinstitut	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, projektopførelse til udlejning og udvikling af nye og ældre udlejningsejendomme, primært i Kolding.

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

PIERRE EJENDOMME A/S opfører og udvikler nye og ældre ejendomme 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 694 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 +64,6 mio.kr. og -54,4 mio. kr., jf. omtale heraf i årsregnskabs note 7.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Nøgletal:	2019	2018	2017	2016	2015
Afkastningsgrad	5,4%	5,9%	6,2%	4,4%	4,6%
Soliditetsgrad	37,6%	40,5%	38,9%	31,1%	30,4%
Forrentning af egenkapital (før skat)	15,6%	16,0%	16,3%	12,3%	13,0%

LEDELSESBERETNING

Selskabet har i 2019 for andet år i træk realiseret et rekord overskud før skat på 44 mio. kr., og egenkapitalen udgør ultimo 2019, 302 mio. kr. Selskabets egenkapitalforrentning før skat udgør 16 % for 2019.

Selskabets soliditet udgør ca. 38% pr. 31. december 2019.

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 det er lykkedes at genudleje disse med en mere attraktiv leje, bl.a. som følge af konvertering fra kontorarealer til boliger.

Dette kombineret med at projektbyggerierne 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 projektopførelser og igangsættelse af nye projektopførelser. I lighed med tidligere år, har der i regnskabsåret fortsat været fokus på identifikation – og udvikling af nye bolig byggeprojekter.

Den aktuelle pipeline af nye attraktive projekter omfatter ca. 300 nye boliger i Kolding, og er endnu engang på det højeste niveau i selskabets historie..

I 2019 er følgende projektopførelser blevet afsluttet – og fuldt udlejet:

- ◆ DIESELLAPARKEN (DIESELLA PARKEN KOLDING A/S)
- ◆ SAXOPARKEN (SAXO PARKEN KOLDING ApS)

Projekter under opførelse – ultimo 2019:

- ◆ STJERNEPARKEN (STJERNEPARKEN UDVIKLING KOLDING A/S)
- ◆ SØHOLMPARKEN (SØHOLM UDVIKLING KOLDING ApS)
- ◆ HOLBERGS HAVE (HOLBERGS HAVE KOLDING ApS)
- ◆ LYKKES HAVE (LYKKES HAVE KOLDING ApS)
- ◆ NYTORV KOLDING (PIERRE EJENDOMME A/S)

LEDELSESBERETNING

Efter regnskabsårets udløb er der tillige sket stiftelse af følgende selskaber.

STJERNEPARKEN KOLDING I
STJERNEPARKEN KOLDING II
STJERNEPARKEN KOLDING III
STJERNEPARKEN KOLDING IIII
STJERNEPARKEN KOLDING IIIII

Ejendomsporteføljen er også i indeværende regnskabsår blevet udvidet med tilkøb af attraktive velbeliggende city-ejendomme under PIERRE EJENDOMME A/S, som for 2019 har omfattet følgende erhvervelser:

- ◆ Agtrupvej 2, Kolding
- ◆ Bredgade 2-8/Ny Vestergade 1-3 Kolding

Fælles for disse investeringer er, at de har kunnet honorere de af ledelsen fastsatte høje krav som stilles til alle selskabets investeringsejendomme.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling, idet det er ledelsens forventning, at selskabet ikke vil blive væsentligt påvirket af Covid – 19 epidemien i 2020.

Virksomhedens forventede udvikling

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

Efter regnskabsårets afslutning, er der foretaget yderligere investeringer i ejendomme, herunder især i de nye projektselskaber.

Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2020.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PIERRE EJENDOMME A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse Cmellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

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

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 posteringer 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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:

	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.

Investeringsejendomme

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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

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

Kapitalandele i dat tervirksomheder

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dat tervirksomheder 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 nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostpris for grunde omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af købsomkostninger.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

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	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		31.450.340	30.133.416
Personaleomkostninger	1	-4.317.419	-3.744.482
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		27.132.921	26.388.934
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.229.449	-1.095.702
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		25.903.472	25.293.232
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		14.020.082	12.336.908
Resultat før finansielle poster		39.923.554	37.630.140
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.467.947	5.838.653
Finansielle indtægter	3	1.208.314	1.623.549
Finansielle omkostninger	4	-6.222.420	-4.777.404
Resultat før skat		44.377.395	40.314.938
Skat af årets resultat	5	-7.706.381	-7.601.300
Årets resultat		<u>36.671.014</u>	<u>32.713.638</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		36.671.014	32.713.638
		<u>36.671.014</u>	<u>32.713.638</u>

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Software		703.080	801.263
Erhvervede rettigheder		4.458.333	4.958.333
Immaterielle anlægsaktiver	6	5.161.413	5.759.596
Investeringsejendomme	7	693.678.723	575.342.059
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	3.412.100	3.821.616
Materielle anlægsaktiver		697.090.823	579.163.675
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	22.408.540	12.850.593
Andre tilgodehavender		200.000	200.000
Andre tilgodehavender		5.575.041	5.694.171
Finansielle anlægsaktiver		28.183.581	18.744.764
Anlægsaktiver i alt		730.435.817	603.668.035
Grunde til salg		0	2.023.099
Varebeholdninger		0	2.023.099
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		71.842.409	101.331.546
Andre tilgodehavender		604.221	1.782.275
Periodeafgrænsningsposter		0	53.125
Tilgodehavender		72.446.630	103.166.946
Likvide beholdninger		322.513	6.035
Omsætningsaktiver i alt		72.769.143	105.196.080
Aktiver i alt		803.204.960	708.864.115

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		<u>298.694.662</u>	<u>264.902.956</u>
Egenkapital	10	<u>302.194.662</u>	<u>268.402.956</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>46.272.675</u>	<u>40.892.618</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>46.272.675</u>	<u>40.892.618</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>358.893.000</u>	<u>269.191.731</u>
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>358.893.000</u>	<u>269.191.731</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	10.870.212	10.113.085
Banker		40.786.950	86.668.284
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.447.437	652.156
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.573.161	13.722.751
Selskabsskat		1.514.225	2.753.092
Anden gæld		<u>21.652.638</u>	<u>16.467.442</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>95.844.623</u>	<u>130.376.810</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>454.737.623</u>	<u>399.568.541</u>
Passiver i alt		<u>803.204.960</u>	<u>708.864.115</u>
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	3.500.000	264.902.956	268.402.956
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-3.691.420	-3.691.420
Årets resultat	0	36.671.014	36.671.014
Skat af egenkapitalbevægelser	0	812.112	812.112
Egenkapital 31. december 2019	3.500.000	298.694.662	302.194.662

NOTER

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	4.165.055	3.539.198
Pensioner	69.540	36.644
Andre omkostninger til social sikring	20.726	33.318
Andre personaleomkostninger	62.098	135.322
	4.317.419	3.744.482
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	628.570	159.567
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	600.879	536.135
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	0	400.000
	1.229.449	1.095.702
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	641.000	1.007.180
Andre finansielle indtægter	567.314	616.369
	1.208.314	1.623.549
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	250.750	96.000
Andre finansielle omkostninger	5.971.670	4.681.404
	6.222.420	4.777.404

NOTER

	2019	2018
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.514.212	2.679.600
Årets udskudte skat	5.380.057	4.921.700
	<u>6.894.269</u>	<u>7.601.300</u>
 der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	7.706.381	7.601.300
Skat af egenkapitalbevægelser	-812.112	0
	<u>6.894.269</u>	<u>7.601.300</u>
 6 Immaterielle anlægsaktiver		
	Software	Erhvervede rettigheder
Kostpris 1. januar 2019	1.276.820	5.000.000
Tilgang i årets løb	30.386	0
Kostpris 31. december 2019	<u>1.307.206</u>	<u>5.000.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	475.556	41.667
Årets afskrivninger	128.570	500.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>604.126</u>	<u>541.667</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>703.080</u>	<u>4.458.333</u>

NOTER

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	464.619.465
Tilgang i årets løb	105.743.052
Afgang i årets løb	-2.999.352
Kostpris 31. december 2019	<u>567.363.165</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	110.722.594
Årets værdireguleringer	14.020.082
Årets tilbageførte værdireguleringer	1.572.882
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>126.315.558</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>693.678.723</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 6,00% til 7,00%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,87% pr. 31. december 2019

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne har i indeværende regnskabsår udgjort gennemsnitligt ca. 9,2 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger har i indeværende regnskabsår udgjort gennemsnitlig 3,2 % lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne har i indeværende regnskabsår udgjort gennemsnitlig 1,7% 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 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75% - 7,00%.

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	5,37	5,87	6,37
Dagsværdi	758.267.058	693.678.723	639.229.844
Ændring i dagsværdi	64.588.335	0	-54.448.879

NOTER

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	5.241.775
Tilgang i årets løb	493.386
Afgang i årets løb	-302.023
Kostpris 31. december 2019	<u>5.433.138</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.420.159
Årets afskrivninger	600.879
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>2.021.038</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>3.412.100</u></u>

NOTER

	2019	2018
	kr.	kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	7.000.000	1.550.000
Tilgang i årets løb	90.000	5.450.000
Kostpris 31. december 2019	<u>7.090.000</u>	<u>7.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	5.850.593	11.940
Årets resultat	<u>9.467.947</u>	<u>5.838.653</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>15.318.540</u>	<u>5.850.593</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>22.408.540</u>	<u>12.850.593</u>

Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december 2019

733.666

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
ELKÆRHOLM PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100%	4.052.869	828.441
STJERNE PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100%	543.202	3.403
DALBY PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100%	4.674.405	1.097.735
SAXO PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100%	5.073.258	5.019.174
DIESELLA PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100%	7.182.246	2.511.470
SØHOLM PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100%	52.764	1.593
LYKKES HAVE KOLDING APS	Kolding	100%	45.696	5.696
HOLBERGS HAVE KOLDING APS	Kolding	100%	50.435	435
			<u>21.674.875</u>	<u>9.467.947</u>

NOTER

10 Egenkapital

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 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	279.304.816	369.763.212	10.870.212	320.703.163
	279.304.816	369.763.212	10.870.212	320.703.163

12 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabs-skatte og kildeskatte på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskatte virksomheders samlede kendte nettoforpligtelser over for SKAT fremgår af administrations-selskabets årsregnskab, PIERRE LEGARTH HOLDING A/S, CVR-nr. 34 88 64 90. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskatte 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. 369.763, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 693.679

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 77.949 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)

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

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

Camilla Schou Legarth

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-817384712360
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2020 kl.: 08:38:32
Underskrevet med NemID

Pierre Legarth

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-614221837531
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2020 kl.: 12:54:07
Underskrevet med NemID

Pierre Legarth

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-614221837531
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2020 kl.: 12:54:07
Underskrevet med NemID

Rikke Schou Legarth

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-286910224699
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2020 kl.: 10:28:36
Underskrevet med NemID

Henrik Hansen

Som Revisor NEM ID
På vegne af ADVOSION statsautoriseret revisionspartnerse...
RID: 80810872
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2020 kl.: 14:03:15
Underskrevet med NemID

Pierre Legarth

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-614221837531
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2020 kl.: 09:59:43
Underskrevet med NemID

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: 7346a729mYPK58093442