



Pierre Ejendomme A/S

Bredgade 10
6000 Kolding
CVR-nr. 25486021

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.06.2022

Pierre Legarth
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021	10
Koncernens balance pr. 31.12.2021	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021	25
Modervirksomhedens noter	26
Anvendt regnskabspraksis	32

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pierre Ejendomme A/S

Bredgade 10

6000 Kolding

CVR-nr.: 25486021

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Camilla Schou Legarth, formand

Pierre 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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14.06.2022

Direktion

Pierre Legarth

direktør

Bestyrelse

Camilla Schou Legarth

formand

Pierre 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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisorers 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 årsregnskabsloven.

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

Kolding, den 14.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Hovedtal			
Bruttofortjeneste	60.000	52.068	35.477
Driftsresultat	52.063	45.098	29.929
Resultat af finansielle poster	(8.566)	(5.410)	-6.542
Årets resultat efter skat	110.406	78.862	36.671
Årets resultat ekskl. minoriteter	103.039	78.860	36.671
Balancesum	1.384.022	1.117.657	965.477
Investeringer i materielle aktiver	161.092	126.597	189.935
Egenkapital	494.101	380.504	302.195
Egenkapital ekskl. minoriteter	486.655	380.425	302.195
Pengestrømme fra driftsaktivitet	51.719	73.788	40.930
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(153.912)	(118.099)	(185.391)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	122.915	35.027	155.149
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning (%)	23,77	23,11	12,85
Soliditetsgrad (%)	35,16	34,04	31,30

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

Egenkapitalforrentning (%):

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

Soliditetsgrad (%):

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

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, 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 erhvervsjendomme, som også skal være velbeliggende og velindrettede.

Pierre Ejendomme A/S opfører og udvikler nye og ældre ejendomme til bolig og erhverv med god beliggenhed, dvs. typisk tæt på byens puls eller motorvejsnettet.

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 risikoprofil for virksomhedsejeren.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2021 for tredje år i træk realiseret et rekordoverskud.

Koncernens resultat før skat udgør i 2021 142 mio. kr., og egenkapitalen ultimo 2021 udgør 494 mio. kr. Koncernens egenkapitalforrentning før skat udgør ca. 32 % for 2021.

De anvendte afkastkrav udgør 4,00 % - 6,50 % (4,00 % - 6,50 % i 2020). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Koncernen har i 2021 genereret positiv pengestrømme fra driften på 52 mio.kr.

Koncernens soliditet/egenkapitalandel udgør ca. 35% pr. 31. december 2021.

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 gendleje disse med en mere attraktiv leje, bl.a. som følge af konvertering fra kontorarealer til boliger.

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 selskabets indtjeningsplatform som til yderligere værdiskabelse af koncernens ejendomsportefølje.

Den aktuelle pipeline af nye attraktive projekter omfatter ca. 200 nye boliger i Kolding.

I 2021 er følgende boligprojekter blevet afsluttet - og fuldt udlejet:

- Stjerneparken, Kolding, etape 1-4

- Holbergs Have, Kolding
- Nytorv, Kolding

Boligprojekter under opførelse ultimo 2021:

- Stjerneparken, Kolding, etape 5
- Søholmparken, Kolding, etape 1 - 6
- Lykkes Have, Kolding
- Drejens Have, Kolding

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat før skat blev 142 mio.kr. som er i overensstemmelse med sidste års forventning.

Forventet udvikling

De kommende år vil der successivt ske færdiggørelse af allerede igangsatte projekter, hvilket vil medføre yderligere vækst i både indtjeningsgrundlag og ejendomsportefølje. Det er således fortsat ledelsens klare forventning, at det i tidligere år fastsatte mål om opførelse af omkring 200 nye gennemtænkte og velindrettede udlejningsboliger i Kolding vil blive realiseret inden udgangen af 2023.

Der forventes et resultat for 2022 i niveauet 150 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		59.999.757	52.068.000
Personaleomkostninger	2	(5.825.772)	(5.717.000)
Af- og nedskrivninger	3	(2.110.800)	(1.253.000)
Driftsresultat		52.063.185	45.098.000
Andre finansielle indtægter	4	407.009	399.000
Andre finansielle omkostninger	5	(8.972.931)	(5.809.000)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		43.497.263	39.688.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		98.242.347	61.671.000
Resultat før skat		141.739.610	101.359.000
Skat af årets resultat	6	(31.333.551)	(22.496.865)
Årets resultat	7	110.406.059	78.862.135

Koncernens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		460.526	572.253
Erhvervede lignende rettigheder		19.082.855	3.957.855
Immaterielle aktiver	8	19.543.381	4.530.108
Grunde og bygninger		12.008.900	0
Investeringsejendomme		1.217.493.593	969.380.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.877.795	3.246.769
Materielle aktiver under udførelse		78.349.015	90.947.000
Forudbetalinger for materielle aktiver		1.500.000	0
Materielle aktiver	9	1.314.229.303	1.063.573.769
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	200.000
Andre tilgodehavender		72.032	72.032
Finansielle aktiver		272.032	272.032
Anlægsaktiver		1.334.044.716	1.068.375.909
Fremstillede varer og handelsvarer		0	598.000
Varebeholdninger		0	598.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.563.700	32.200.000
Andre tilgodehavender		2.995.347	13.512.000
Periodeafgrænsningsposter	10	458.894	734.000
Tilgodehavender		27.017.941	46.446.000
Likvide beholdninger		22.958.844	2.237.000
Omsætningsaktiver		49.976.785	49.281.000
Aktiver		1.384.021.501	1.117.656.909

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		3.191.078	0
Overført overskud eller underskud		479.964.055	376.925.123
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		486.655.133	380.425.123
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressers		7.446.032	78.905
Egenkapital		494.101.165	380.504.028
Udskudt skat	11	90.326.575	66.637.000
Hensatte forpligtelser		90.326.575	66.637.000
Gæld til realkreditinstitutter		656.287.303	495.560.881
Anden gæld		4.397.680	8.488.794
Langfristede gældsforpligtelser	12	660.684.983	504.049.675
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	12	15.662.895	12.462.000
Bankgæld		44.985.693	89.907.000
Deposita		16.944.857	14.871.106
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.985.126	2.035.126
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.099.093	14.086.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.406.750	21.509.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		8.544.482	6.011.000
Anden gæld		3.279.882	5.584.974
Kortfristede gældsforpligtelser		138.908.778	166.466.206
Gældsforpligtelser		799.593.761	670.515.881
Passiver		1.384.021.501	1.117.656.909
Begivenheder efter balancedagen	1		
Finansielle instrumenter	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Koncernforhold	17		
Dattervirksomheder	18		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	3.500.000	0	376.925.123	380.425.123	78.905
Værdireguleringer	0	4.091.126	0	4.091.126	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(900.048)	0	(900.048)	0
Årets resultat	0	0	103.038.932	103.038.932	7.367.127
Egenkapital ultimo	3.500.000	3.191.078	479.964.055	486.655.133	7.446.032

	I alt kr.
Egenkapital primo	380.504.028
Værdireguleringer	4.091.126
Skat af egenkapitalbevægelser	(900.048)
Årets resultat	110.406.059
Egenkapital ultimo	494.101.165

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Driftsresultat		52.063.185	45.098.000
Af- og nedskrivninger		2.110.800	1.254.000
Ændringer i arbejdskapital	13	12.121.511	34.918.000
Pengestrømme vedrørende primær drift		66.295.496	81.270.000
Modtagne finansielle indtægter		407.009	398.000
Betalte finansielle omkostninger		(8.972.931)	(5.810.000)
Refunderet/(betalt) skat		(6.010.530)	(2.070.000)
Pengestrømme vedrørende drift		51.719.044	73.788.000
Køb mv. af immaterielle aktiver		(20.426)	0
Køb mv. af materielle aktiver		(161.091.834)	(123.746.000)
Salg af materielle aktiver		7.200.000	0
Salg af finansielle aktiver		0	5.647.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		(153.912.260)	(118.099.000)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(102.193.216)	(44.311.000)
Nettoforskydning i gæld til realkreditinstitutter		163.927.317	19.578.000
Nettoforskydning i gæld til banker		(44.921.307)	15.449.000
Nettoforskydning på koncerninterne mellemværender		3.909.050	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		122.915.060	35.027.000
Ændring i likvider		20.721.844	(9.284.000)
Likvider primo		2.237.000	11.521.000
Likvider ultimo		22.958.844	2.237.000
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		22.958.844	2.237.000
Likvider ultimo		22.958.844	2.237.000

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

	2021	2020
	kr.	kr.
Gager og lønninger	5.548.091	5.473.000
Pensioner	154.631	111.000
Andre omkostninger til social sikring	43.659	51.000
Andre personaleomkostninger	79.391	82.000
	5.825.772	5.717.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	5

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

3 Af- og nedskrivninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	632.153	0
Nedskrivninger af immaterielle aktiver	0	631.000
Afskrivninger på materielle aktiver	1.478.647	622.000
	2.110.800	1.253.000

4 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	214.256	197.000
Renteindtægter i øvrigt	112.738	202.000
Valutakursreguleringer	70.640	0
Dagsværdireguleringer	2.070	0
Øvrige finansielle indtægter	7.305	0
	407.009	399.000

5 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	168.656	181.000
Renteomkostninger i øvrigt	8.731.867	5.628.000
Øvrige finansielle omkostninger	72.408	0
	8.972.931	5.809.000

6 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	7.644.451	6.187.865
Ændring af udskudt skat	23.689.100	16.309.000
	31.333.551	22.496.865

7 Forslag til resultatdisponering

	2021 kr.	2020 kr.
Overført resultat	103.038.932	78.860.135
Minoritetsinteressers andel af resultatet	7.367.127	2.000
	110.406.059	78.862.135

8 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Erhvervede lignende rettigheder kr.
Kostpris primo	1.307.000	5.000.000
Tilgange	20.426	15.625.000
Kostpris ultimo	1.327.426	20.625.000
Af- og nedskrivninger primo	(734.747)	(1.042.145)
Årets afskrivninger	(132.153)	(500.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(866.900)	(1.542.145)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	460.526	19.082.855

9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	0	765.437.906	5.890.033	90.947.000	0
Overførsler	12.993.568	119.642.104	0	(132.635.672)	0
Tilgange	118.804	37.429.142	2.006.201	120.037.687	1.500.000
Afgange	0	(6.191.113)	0	0	0
Kostpris ultimo	13.112.372	916.318.039	7.896.234	78.349.015	1.500.000
Af- og nedskrivninger primo	0	0	(2.643.264)	0	0
Årets afskrivninger	(1.103.472)	0	(375.175)	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.103.472)	0	(3.018.439)	0	0
Dagsværdireguleringer primo	0	203.942.094	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	98.242.347	0	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(1.008.887)	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	301.175.554	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.008.900	1.217.493.593	4.877.795	78.349.015	1.500.000

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 4,00 % - 6,50 % (4,00 % - 6,50 % i 2020). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsettelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.217.494 t.kr. pr. 31. december 2021. 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 112.347 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 152.661 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi-		Afkastkrav, 31.12.2021, %	Afkastkrav, 31.12.2020, %	Areal, m2
	Dagsværdi 31.12.2021, kr.	regulering i resultat- opgørelsen, kr.			
Boligejendomme	575.818.863	54.245.971	4,00 % - 5,00 %	4,00 % - 6,00 %	55.190
Erhvervsnejendomme	240.718.867	7.276.840	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	19.737
Kombinerede bolig- /erhvervsnejendomme	400.955.863	36.719.536	4,25 % - 6,50 %	4,25 % - 6,50 %	15.349
I alt	1.217.493.593	98.242.347			90.276
Ejendomstype					Antal lejemål
Boligejendomme					410
Erhvervsnejendomme					68
I alt					478

Selskabet har indgået en bindende aftale om køb af en ejendom med overtagelse i 2022. Forpligtelsen udgør 7.525 t.kr.

10 Periodeafgrænsningsposter

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

11 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Immaterielle aktiver	881.875	368.203
Materielle aktiver	89.121.825	65.925.717
Forpligtelser	130.525	153.034
Fremførbare skattemæssige underskud	(33.400)	0
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	225.750	190.046
Udskudt skat i alt	90.326.575	66.637.000
		2021
Bevægelser i året		kr.
Primo		66.637.000
Indregnet i resultatopgørelsen		23.689.575
Ultimo		90.326.575

12 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	15.662.895	12.462.000	656.287.303	557.668.554
Anden gæld	0	0	4.397.680	4.397.680
	15.662.895	12.462.000	660.684.983	562.066.234

13 Ændring i arbejdskapital

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring i varebeholdninger	598.000	(598.000)
Ændring i tilgodehavender	10.791.759	6.313.000
Ændring i leverandørgæld mv.	731.752	30.010.000
Andre ændringer	0	(807.000)
	12.121.511	34.918.000

14 Finansielle instrumenter

I finansielle instrumenter indgår negativ værdi af renteswaps på 4.398 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditforeningslån. Renteswaps har en hovedstol mellem 10 mio.kr. - 50 mio.kr. og sikrer en fast rente mellem 1,1% - 2,78%. Renteswaps udløber i perioden 30.12.2022 til 30.06.2034.

15 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 administrationselskabets årsregnskab.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 1.229.502 t.kr. pr. 31. december 2021.

Moderselskabet Pierre Ejendomme A/S har givet pant i datterselskabernes nominelle kapital på samlet 1.650 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

Moderselskabet Pierre Ejendomme A/S har stiller selvskyldnerkaution overfor datterselskaber. Den regnskabsmæssige værdi af bankgæld i datterselskaber udgør 44.953 t.kr. pr. 31. december 2021.

17 Koncernforhold

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

18 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
SAXO PARKEN KOLDING ApS	Kolding	A/S	100,00	17.647.967	2.710.668
DALBY PARKEN KOLDING A/S	Kolding	A/S	100,00	12.585.272	2.488.023
ELKÆRHOLM PARKEN KOLDING A/S	Kolding	A/S	100,00	9.009.171	1.289.191
DIESELLA PARKEN KOLDING APS	Kolding	ApS	100,00	15.681.044	3.137.968
LYKKES HAVE KOLDING ApS	Kolding	ApS	20,00	47.553	211
HOLBERGS HAVE KOLDING ApS	Kolding	ApS	20,00	9.260.034	9.209.120
STJERNE UDVIKLING KOLDING A/S	Kolding	ApS	100,00	2.718.237	173.265
STJERNEPARKEN KOLDING 1 ApS	Kolding	ApS	100,00	7.102.662	2.760.917
STJERNEPARKEN KOLDING 2 ApS	Kolding	ApS	100,00	6.991.557	6.950.796
STJERNEPARKEN KOLDING 3 ApS	Kolding	ApS	100,00	6.440.089	6.398.915
STJERNEPARKEN KOLDING 4 ApS	Kolding	ApS	100,00	6.158.799	6.114.821
STJERNEPARKEN KOLDING 5 ApS	Kolding	ApS	100,00	35.977	(6.758)
SØHOLM UDVIKLING KOLDING APS	Kolding	ApS	100,00	4.699.940	4.643.547
SØHOLMPARKEN KOLDING 1 ApS	Kolding	ApS	100,00	33.242	(6.758)
SØHOLMPARKEN KOLDING 2 ApS	Kolding	ApS	100,00	33.242	(6.758)

SØHOLMPARKEN KOLDING 3 ApS	Kolding	ApS	100,00	33.242	(6.758)
SØHOLMPARKEN KOLDING 4 ApS	Kolding	ApS	100,00	33.242	(6.758)
SØHOLMPARKEN KOLDING 5 ApS	Kolding	ApS	100,00	33.242	(6.758)
SØHOLMPARKEN KOLDING 6 ApS	Kolding	ApS	100,00	33.242	(6.758)

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		40.269.792	44.037.949
Personaleomkostninger	2	(5.825.772)	(5.717.394)
Af- og nedskrivninger	3	(2.110.800)	(1.252.847)
Driftsresultat		32.333.220	37.067.708
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37.568.815	27.892.329
Andre finansielle indtægter	4	892.738	821.031
Andre finansielle omkostninger	5	(6.385.149)	(5.464.822)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		64.409.624	60.316.246
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		57.233.930	32.961.000
Resultat før skat		121.643.554	93.277.246
Skat af årets resultat	6	(18.604.622)	(14.417.173)
Årets resultat	7	103.038.932	78.860.073

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		460.732	572.459
Erhvervede lignende rettigheder		19.083.333	3.958.333
Immaterielle aktiver	8	19.544.065	4.530.792
Grunde og bygninger		12.008.900	0
Investeringsejendomme		832.127.489	758.126.394
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.877.795	3.246.769
Forudbetalinger for materielle aktiver		1.500.000	0
Materielle aktiver	9	850.514.184	761.373.163
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		90.237.684	50.228.869
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	200.000
Andre tilgodehavender		72.032	72.032
Finansielle aktiver	10	90.509.716	50.500.901
Anlægsaktiver		960.567.965	816.404.856
Fremstillede varer og handelsvarer		0	598.471
Varebeholdninger		0	598.471
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		142.194.185	71.372.547
Andre tilgodehavender		2.022.548	8.102.730
Periodeafgrænsningsposter	11	191.001	734.125
Tilgodehavender		144.407.734	80.209.402
Likvide beholdninger		17.241.741	414.884
Omsætningsaktiver		161.649.475	81.222.757
Aktiver		1.122.217.440	897.627.613

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		3.191.078	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		80.779.815	43.211.000
Overført overskud eller underskud		399.184.117	333.714.000
Egenkapital		486.655.010	380.425.000
Udskudt skat	12	70.408.775	55.916.775
Hensatte forpligtelser		70.408.775	55.916.775
Gæld til realkreditinstitutter		397.180.036	354.273.134
Anden gæld	13	4.397.668	8.488.794
Langfristede gældsforpligtelser	14	401.577.704	362.761.928
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	14	12.386.164	10.404.000
Bankgæld		32.873	42.936.416
Deposita		10.986.874	10.608.968
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.035.126	1.703.647
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.619.982	5.333.379
Gæld til tilknyttede virksomheder		125.903.907	17.377.817
Skyldige sambeskatningsbidrag		5.012.670	4.596.708
Anden gæld		2.598.355	5.562.975
Kortfristede gældsforpligtelser		163.575.951	98.523.910
Gældsforpligtelser		565.153.655	461.285.838
Passiver		1.122.217.440	897.627.613
Begivenheder efter balancedagen	1		
Finansielle instrumenter	15		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	18		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021

	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.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.500.000	0	43.211.000	333.714.000	380.425.000
Værdireguleringer	0	4.091.126	0	0	4.091.126
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(900.048)	0	0	(900.048)
Årets resultat	0	0	37.568.815	65.470.117	103.038.932
Egenkapital ultimo	3.500.000	3.191.078	80.779.815	399.184.117	486.655.010

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

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	5.548.091	5.473.000
Pensioner	154.631	111.273
Andre omkostninger til social sikring	43.659	51.000
Andre personaleomkostninger	79.391	82.121
	5.825.772	5.717.394
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	5

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

3 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	632.153	0
Nedskrivninger af immaterielle aktiver	0	630.621
Afskrivninger på materielle aktiver	1.478.647	622.226
	2.110.800	1.252.847

4 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	780.000	619.000
Renteindtægter i øvrigt	112.738	202.031
	892.738	821.031

5 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	267.097	253.056
Renteomkostninger i øvrigt	6.118.052	5.211.766
	6.385.149	5.464.822

6 Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Aktuel skat	4.112.622	4.773.073
Ændring af udskudt skat	14.492.000	9.644.100
	18.604.622	14.417.173

7 Forslag til resultatdisponering

	2021	2020
	kr.	kr.
Overført resultat	103.038.932	78.860.073
	103.038.932	78.860.073

8 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Erhvervede lignende rettigheder kr.
Kostpris primo	1.307.206	5.000.000
Tilgange	20.426	15.625.000
Kostpris ultimo	1.327.632	20.625.000
Af- og nedskrivninger primo	(734.747)	(1.041.667)
Årets afskrivninger	(132.153)	(500.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(866.900)	(1.541.667)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	460.732	19.083.333

9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	0	598.849.394	5.890.033	0
Overførsler	12.993.568	(12.993.568)	0	0
Tilgange	118.804	36.960.733	2.006.201	1.500.000
Afgange	0	(6.191.113)	0	0
Kostpris ultimo	13.112.372	616.625.446	7.896.234	1.500.000
Af- og nedskrivninger primo	0	0	(2.643.264)	0
Årets afskrivninger	(1.103.472)	0	(375.175)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.103.472)	0	(3.018.439)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	159.277.000	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	57.233.930	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(1.008.887)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	215.502.043	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.008.900	832.127.489	4.877.795	1.500.000

Investeringsejendomme indregnes tildagsværdi 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 4,00 % - 6,50 % (4,00 % - 6,50 % i 2020). 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 fastættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 832.127 t.kr. pr. 31. december 2021. 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 71.974 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i

dagsværdien på 101.403 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi- regulering i		Afkastkrav, 31.12.2021, %	Afkastkrav, 31.12.2020, %	Areal, m2
	Dagsværdi 31.12.2021, kr.	resultat- opgørelsen, kr.			
Boligejendomme	190.452.759	13.237.555	4,00 % - 5,00 %	4,00 % - 6,00 %	38.616
Erhvervsejendomme	240.718.867	7.276.840	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	19.737
Kombinerede bolig- /erhvervsejendomme	400.955.863	36.719.535	4,25 % - 6,50 %	4,25 % - 6,50 %	15.349
I alt	832.127.489	57.233.930			73.702
Ejendomstype					Antal lejemål
Boligejendomme					236
Erhvervsejendomme					68
I alt					304

10 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	7.018.000
Tilgange	2.440.000
Kostpris ultimo	9.458.000
Opskrivninger primo	43.210.869
Andel af årets resultat	37.568.815
Opskrivninger ultimo	80.779.684
Regnskabsmæssig værdi ultimo	90.237.684

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

11 Periodeafgrænsningsposter

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

12 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Immaterielle aktiver	882.000	368.203
Materielle aktiver	69.334.775	55.376.258
Hensatte forpligtelser	192.000	172.314
Udskudt skat i alt	70.408.775	55.916.775

	2021	2020
Bevægelser i året	kr.	kr.
Primo	55.916.775	43.273.000
Indregnet i resultatopgørelsen	14.492.000	12.643.775
Ultimo	70.408.775	55.916.775

13 Anden gæld (langfristet)

	2021	2020
	kr.	kr.
Afledte finansielle instrumenter	4.397.668	8.488.794
	4.397.668	8.488.794

14 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	12.386.164	10.404.000	397.180.036	345.167.632
Anden gæld	0	0	4.397.668	4.397.668
	12.386.164	10.404.000	401.577.704	349.565.300

15 Finansielle instrumenter

I finansielle instrumenter indgår negativ værdi af renteswaps på 4.398 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% - 2,78%. Renteswaps udløber i perioden 30.12.2022 til 30.06.2034.

16 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Pierre Legarth Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, begrænset til den ejerandel hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært 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.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 843.921 t.kr. pr. 31. december 2021.

Selskabet har givet pant i datterselskabernes nominelle kapital på samlet 1.650 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskaber. Den regnskabsmæssige værdi af bankgæld i datterselskaber udgør 44.953 t.kr. pr. 31. december 2021.

18 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige 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:

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.

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.

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.

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 proventuet 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 nominel 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 med fradrag af kortfristet bankgæld.