



Pierre Ejendomme A/S

Bredgade 10
6000 Kolding
CVR-nr. 25486021

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.05.2023

Pierre Legarth
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2022	10
Koncernens balance pr. 31.12.2022	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022	13
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022	14
Koncernens noter	15
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022	21
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022	22
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022	24
Modervirksomhedens noter	25
Anvendt regnskabspraksis	30

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pierre Ejendomme A/S

Bredgade 10

6000 Kolding

CVR-nr.: 25486021

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 17.05.2023

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 17.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29393

Peter Kjærsgaard Rasmussen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46587

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal				
Bruttofortjeneste	62.333	60.000	52.068	35.477
Driftsresultat	48.161	52.063	45.098	29.929
Resultat af finansielle poster	24.296	(8.566)	(5.410)	(6.542)
Årets resultat efter skat	82.752	110.406	78.862	36.671
Årets resultat ekskl. minoriteter	72.665	103.039	78.860	36.671
Balancesum	1.608.274	1.384.022	1.117.657	965.477
Investeringer i materielle aktiver	153.839	161.092	126.597	189.935
Egenkapital	584.141	494.101	380.504	302.195
Egenkapital ekskl. minoriteter	566.608	486.655	380.425	302.195
Pengestrømme fra driftsaktivitet	47.621	51.719	73.788	40.930
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(152.979)	(153.912)	(118.099)	(185.391)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	87.275	122.915	35.027	155.149
Nøgletal				
Egenkapitalforrentning (%)	13,76	23,77	23,11	12,85
Soliditetsgrad (%)	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 (%):

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

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, 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 erhvervsjendomme, 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

Koncernen har i 2022 for tredje år i træk realiseret et trecifret millionoverskud.

Koncernens resultat før skat udgør i 2022 106 mio. kr., og egenkapitalen ultimo 2022 udgør 584 mio. kr. De anvendte afkastkrav er løftet i 2022 og udgør 4,25% - 6,50% (4,00% - 6,50% i 2021).

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 2022 genereret positive pengestrømme fra driften på 48 mio.kr.

Koncernens soliditet/egenkapitalandel udgør ca. 35% pr. 31. december 2022.

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.

Koncernens udlejningsgrad udgør 98,4%. Koncernens gennemsnitlige investering-m2 pris udgør 16.000 kr. Koncernens gældsætning er i 2022 faldet til en belåningsgrad på 53% fra 55% året før.

Med en bundlinje på 83 mio. kr. øger koncernen atter soliditeten, der overstiger 35% 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. 150 nye boliger i Kolding.

I 2022 er følgende boligprojekter blevet afsluttet - og fuldt udlejet:

- Stjerneparken, Kolding, etape 5
- Lykkes Have, Kolding

Boligprojekter under opførelse ultimo 2022:

- Søholmparken, Kolding, etape 1 - 6
- Drejens Have, Kolding

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat før skat blev 106 mio.kr. Dette 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 ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav.

Koncernens investeringsejendomme er vurderet ud fra et afkastkrav på 4,25% - 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. 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 2023 i niveauet 50 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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		62.333.027	59.999.757
Personaleomkostninger	2	(10.303.197)	(5.825.772)
Af- og nedskrivninger	3	(3.868.618)	(2.110.800)
Driftsresultat		48.161.212	52.063.185
Andre finansielle indtægter	4	45.470.589	407.009
Andre finansielle omkostninger	5	(21.174.110)	(8.972.931)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		72.457.691	43.497.263
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		33.416.850	98.242.347
Resultat før skat		105.874.541	141.739.610
Skat af årets resultat	6	(23.122.362)	(31.333.551)
Årets resultat	7	82.752.179	110.406.059

Koncernens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		527.497	460.526
Erhvervede lignende rettigheder		15.978.688	19.082.855
Immaterielle aktiver	8	16.506.185	19.543.381
Grunde og bygninger		11.975.406	12.008.900
Investeringsjendomme		1.382.972.240	1.217.493.593
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.458.710	4.877.795
Materielle aktiver under udførelse		98.387.022	78.349.015
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	1.500.000
Materielle aktiver	9	1.499.793.378	1.314.229.303
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	200.000
Andre tilgodehavender		77.427	72.032
Finansielle aktiver	10	277.427	272.032
Anlægsaktiver		1.516.576.990	1.334.044.716
Fremstillede varer og handelsvarer		8.568.320	0
Varebeholdninger		8.568.320	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		60.148.064	23.563.700
Andre tilgodehavender		17.964.969	2.995.347
Periodeafgrænsningsposter	11	138.667	458.894
Tilgodehavender		78.251.700	27.017.941
Likvide beholdninger		4.876.514	22.958.844
Omsætningsaktiver		91.696.534	49.976.785
Aktiver		1.608.273.524	1.384.021.501

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	12	3.500.000	3.500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		13.478.854	3.191.078
Overført overskud eller underskud		542.628.852	479.964.055
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	0
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		566.607.706	486.655.133
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		17.533.414	7.446.032
Egenkapital		584.141.120	494.101.165
Udskudt skat	13	101.271.848	90.326.575
Hensatte forpligtelser		101.271.848	90.326.575
Gæld til realkreditinstitutter		725.088.564	656.287.303
Anden gæld		0	4.397.680
Langfristede gældsforpligtelser	14	725.088.564	660.684.983
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	14	14.455.396	15.662.895
Bankgæld		92.747.332	44.985.693
Deposita		19.057.874	16.944.857
Modtagne forudbetalinger fra kunder		801.292	2.985.126
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.312.725	14.099.093
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.910.592	32.406.750
Skyldige sambeskatningsbidrag		15.061.134	8.544.482
Anden gæld		7.425.647	3.279.882
Kortfristede gældsforpligtelser		197.771.992	138.908.778
Gældsforpligtelser		922.860.556	799.593.761
Passiver		1.608.273.524	1.384.021.501
Begivenheder efter balancedagen	1		
Finansielle instrumenter	16		
Eventualforpligtelser	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Koncernforhold	19		
Dattervirksomheder	20		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	3.500.000	3.191.078	479.964.055	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(3.000.000)	0
Værdireguleringer	0	13.189.457	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.901.681)	0	0	0
Årets resultat	0	0	62.664.797	3.000.000	7.000.000
Egenkapital ultimo	3.500.000	13.478.854	542.628.852	0	7.000.000

	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	486.655.133	7.446.032	494.101.165
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(3.000.000)	0	(3.000.000)
Værdireguleringer	13.189.457	0	13.189.457
Skat af egenkapitalbevægelser	(2.901.681)	0	(2.901.681)
Årets resultat	72.664.797	10.087.382	82.752.179
Egenkapital ultimo	566.607.706	17.533.414	584.141.120

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Driftsresultat		48.161.212	52.063.185
Af- og nedskrivninger		3.868.618	2.110.800
Ændringer i arbejdskapital	15	(20.142.741)	12.121.511
Pengestrømme vedrørende primær drift		31.887.089	66.295.496
Modtagne finansielle indtægter		45.470.589	407.009
Betalte finansielle omkostninger		(21.174.110)	(8.972.931)
Refunderet/(betalt) skat		(8.562.130)	(6.010.530)
Pengestrømme vedrørende drift		47.621.438	51.719.044
Køb mv. af immaterielle aktiver		(214.546)	(20.426)
Køb mv. af materielle aktiver		(152.764.101)	(161.091.834)
Salg af materielle aktiver		0	7.200.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		(152.978.647)	(153.912.260)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(105.357.209)	(102.193.216)
Optagelse/indfrielse af prioritetsgæld		83.129.884	176.389.317
Ordinære afdrag på prioritetsgæld		(15.536.122)	(12.462.000)
Nettoforskydning i gæld til banker		47.761.639	(44.921.307)
Nettoforskydning på koncerninterne mellemværender		(28.080.522)	3.909.050
Pengestrømme vedrørende finansiering		87.274.879	122.915.060
Ændring i likvider		(18.082.330)	20.721.844
Likvider primo		22.958.844	2.237.000
Likvider ultimo		4.876.514	22.958.844
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		4.876.514	22.958.844
Likvider ultimo		4.876.514	22.958.844

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

	2022	2021
	kr.	kr.
Gager og lønninger	9.820.094	5.548.091
Pensioner	275.808	154.631
Andre omkostninger til social sikring	61.518	43.659
Andre personaleomkostninger	145.777	79.391
	10.303.197	5.825.772
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	8	6

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

3 Af- og nedskrivninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	3.251.742	632.153
Afskrivninger på materielle aktiver	616.876	1.478.647
	3.868.618	2.110.800

4 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	428.750	214.256
Renteindtægter i øvrigt	108.415	112.738
Valutakursreguleringer	0	70.640
Dagsværdireguleringer	31.830.392	2.070
Øvrige finansielle indtægter	13.103.032	7.305
	45.470.589	407.009

5 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	192.445	168.656
Renteomkostninger i øvrigt	10.235.066	8.731.867
Øvrige finansielle omkostninger	10.746.599	72.408
	21.174.110	8.972.931

6 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	12.379.447	7.644.451
Ændring af udskudt skat	10.945.273	23.689.100
Regulering vedrørende tidligere år	(202.358)	0
	23.122.362	31.333.551

7 Forslag til resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	7.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	3.000.000	0
Overført resultat	62.664.797	103.038.932
Minoritetsinteressers andel af resultatet	10.087.382	7.367.127
	82.752.179	110.406.059

8 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Erhvervede lignende rettigheder kr.
Kostpris primo	1.327.426	20.625.000
Tilgange	214.546	0
Kostpris ultimo	1.541.972	20.625.000
Af- og nedskrivninger primo	(866.900)	(1.542.145)
Årets afskrivninger	(147.575)	(3.104.167)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.014.475)	(4.646.312)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	527.497	15.978.688

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	13.112.372	916.318.039	7.896.234	78.349.015	1.500.000
Overførsler	0	53.572.744	0	(52.072.744)	(1.500.000)
Tilgange	138.377	79.564.053	2.025.920	72.110.751	0
Afgange	0	(1.075.000)	0	0	0
Kostpris ultimo	13.250.749	1.048.379.836	9.922.154	98.387.022	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.103.472)	0	(3.018.439)	0	0
Årets afskrivninger	(171.871)	0	(445.005)	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.275.343)	0	(3.463.444)	0	0
Dagsværdireguleringer primo	0	301.175.554	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	33.416.850	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	334.592.404	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.975.406	1.382.972.240	6.458.710	98.387.022	0

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 4,25 % - 6,50 % (4,00 % - 6,50 % i 2021). 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 1.382.972 t.kr. pr. 31. december 2022. 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 132.701 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 165.510 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi 31.12.2022, kr.	Dagsværdi- regulering i resultat-		Areal, m2	
		opgørelsen, kr.	Afkastkrav, 31.12.2022, %		Afkastkrav, 31.12.2021, %
Boligejendomme	791.329.370	17.163.010	4,25 % - 5,00 %	4,00 % - 5,00 %	52.173
Erhvervsjendomme	527.421.637	12.262.002	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	30.165
Kombinerede bolig- /erhvervsjendomme	64.221.233	3.991.838	4,25 % - 6,50 %	4,25 % - 6,50 %	5.508
I alt	1.382.972.240	33.416.850			87.846

Ejendomstype	Antal lejemål
Boligejendomme	480
Erhvervsjendomme	71
I alt	551

10 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	200.000	72.032
Tilgange	0	5.395
Kostpris ultimo	200.000	77.427
Regnskabsmæssig værdi ultimo	200.000	77.427

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

	2022 kr.	2021 kr.
Immaterielle aktiver	861.823	881.875
Materielle aktiver	99.627.357	89.121.825
Forpligtelser	419.790	130.525
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(33.400)
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	362.878	225.750
Udskudt skat i alt	101.271.848	90.326.575

Bevægelser i året	2022 kr.	2021 kr.
Primo	90.326.575	66.637.000
Indregnet i resultatopgørelsen	10.945.273	23.689.575
Ultimo	101.271.848	90.326.575

14 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.455.396	15.662.895	725.088.564	673.489.508
Deposita	0	0	0	521.300
	14.455.396	15.662.895	725.088.564	674.010.808

15 Ændring i arbejdskapital

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring i varebeholdninger	(8.568.320)	598.000
Ændring i tilgodehavender	(5.863.001)	10.791.759
Ændring i leverandørgæld mv.	(5.711.420)	731.752
	(20.142.741)	12.121.511

16 Finansielle instrumenter

I finansielle instrumenter indregnet under andre tilgodehavender (omsætningsaktiver) indgår positiv værdi af renteswaps på 8.792 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 1.390.300 t.kr. pr. 31. december 2022.

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	22.225.102	4.577.135
DALBY PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100,00	13.485.487	900.215
ELKÆRHOLM PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100,00	10.329.517	1.320.346
DIESELLA PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	17.325.738	1.644.694
LYKKES HAVE KOLDING ApS	Kolding	20,00	6.935.863	6.888.310
HOLBERGS HAVE KOLDING ApS	Kolding	20,00	14.980.951	5.720.917
DREJENSHAVE KOLDING A/S	Kolding	100,00	3.025.363	307.126
STJERNEPARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	52.424.336	25.685.252
SØHOLM UDVIKLING KOLDING ApS	Kolding	100,00	6.181.602	1.481.662
SØHOLMPARKEN KOLDING 1 ApS	Kolding	100,00	23.154	(10.088)
SØHOLMPARKEN KOLDING 2 ApS	Kolding	100,00	23.378	(9.864)
SØHOLMPARKEN KOLDING 3 ApS	Kolding	100,00	22.017	(11.225)
SØHOLMPARKEN KOLDING 4 ApS	Kolding	100,00	23.008	(10.234)
SØHOLMPARKEN KOLDING 5 ApS	Kolding	100,00	23.376	(9.866)
SØHOLMPARKEN KOLDING 6 ApS	Kolding	100,00	23.376	(9.866)

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		39.294.756	40.269.792
Personaleomkostninger	2	(10.303.197)	(5.825.772)
Af- og nedskrivninger	3	(3.868.618)	(2.110.800)
Driftsresultat		25.122.941	32.333.220
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		39.281.132	37.568.815
Andre finansielle indtægter	4	15.010.197	892.738
Andre finansielle omkostninger	5	(10.088.617)	(6.385.149)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		69.325.653	64.409.624
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.560.054	57.233.930
Resultat før skat		81.885.707	121.643.554
Skat af årets resultat	6	(9.220.910)	(18.604.622)
Årets resultat	7	72.664.797	103.038.932

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		527.497	460.732
Erhvervede lignende rettigheder		15.979.166	19.083.333
Immaterielle aktiver	8	16.506.663	19.544.065
Grunde og bygninger		11.975.406	12.008.900
Investeringsejendomme		907.770.803	832.127.489
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.458.710	4.877.795
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	1.500.000
Materielle aktiver	9	926.204.919	850.514.184
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		129.518.816	90.237.684
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	200.000
Andre tilgodehavender		77.427	72.032
Finansielle aktiver	10	129.796.243	90.509.716
Anlægsaktiver		1.072.507.825	960.567.965
Fremstillede varer og handelsvarer		8.568.320	0
Varebeholdninger		8.568.320	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		192.875.678	142.194.185
Andre tilgodehavender		11.020.419	2.022.548
Periodeafgrænsningsposter	11	120.622	191.001
Tilgodehavender		204.016.719	144.407.734
Likvide beholdninger		274.876	17.241.741
Omsætningsaktiver		212.859.915	161.649.475
Aktiver		1.285.367.740	1.122.217.440

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		13.478.854	3.191.078
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		120.060.947	80.779.815
Overført overskud eller underskud		422.567.782	399.184.117
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	0
Egenkapital		566.607.583	486.655.010
Udskudt skat	12	75.967.665	70.408.775
Hensatte forpligtelser		75.967.665	70.408.775
Gæld til realkreditinstitutter		430.778.871	397.180.036
Anden gæld		0	4.397.668
Langfristede gældsforpligtelser	13	430.778.871	401.577.704
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	11.989.714	12.386.164
Bankgæld		24.546.043	32.873
Deposita		11.979.123	10.986.874
Modtagne forudbetalinger fra kunder		801.292	2.035.126
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.019.573	4.619.982
Gæld til tilknyttede virksomheder		146.685.090	125.903.907
Skyldige sambeskatningsbidrag		6.785.655	5.012.670
Anden gæld		7.207.131	2.598.355
Kortfristede gældsforpligtelser		212.013.621	163.575.951
Gældsforpligtelser		642.792.492	565.153.655
Passiver		1.285.367.740	1.122.217.440
Begivenheder efter balancedagen	1		
Finansielle instrumenter	14		
Eventualforpligtelser	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

	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.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	3.500.000	3.191.078	80.779.815	399.184.117	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	(3.000.000)
Værdireguleringer	0	13.189.457	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.901.681)	0	0	0
Årets resultat	0	0	39.281.132	23.383.665	3.000.000
Egenkapital ultimo	3.500.000	13.478.854	120.060.947	422.567.782	0

	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	0	486.655.010
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(3.000.000)
Værdireguleringer	0	13.189.457
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.901.681)
Årets resultat	7.000.000	72.664.797
Egenkapital ultimo	7.000.000	566.607.583

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

	2022	2021
	kr.	kr.
Gager og lønninger	9.820.094	5.548.091
Pensioner	275.808	154.631
Andre omkostninger til social sikring	61.518	43.659
Andre personaleomkostninger	145.777	79.391
	10.303.197	5.825.772
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	8	6

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

3 Af- og nedskrivninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	3.251.742	632.153
Afskrivninger på materielle aktiver	616.876	1.478.647
	3.868.618	2.110.800

4 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.798.750	780.000
Renteindtægter i øvrigt	108.415	112.738
Øvrige finansielle indtægter	13.103.032	0
	15.010.197	892.738

5 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.393.445	267.097
Renteomkostninger i øvrigt	6.386.040	5.820.998
Øvrige finansielle omkostninger	2.309.132	297.054
	10.088.617	6.385.149

6 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	3.883.974	4.112.622
Ændring af udskudt skat	5.558.890	14.492.000
Regulering vedrørende tidligere år	(221.954)	0
	9.220.910	18.604.622

7 Forslag til resultatdisponering

	2022	2021
	kr.	kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	7.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	3.000.000	0
Overført resultat	62.664.797	103.038.932
	72.664.797	103.038.932

8 Immaterielle aktiver

	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Erhvervede lignende rettigheder kr.
Kostpris primo	1.327.632	20.625.000
Tilgange	214.340	0
Kostpris ultimo	1.541.972	20.625.000
Af- og nedskrivninger primo	(866.900)	(1.541.667)
Årets afskrivninger	(147.575)	(3.104.167)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.014.475)	(4.645.834)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	527.497	15.979.166

9 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	13.112.372	616.625.446	7.896.234	1.500.000
Overførsler	0	1.500.000	0	(1.500.000)
Tilgange	138.377	62.658.260	2.025.920	0
Afgange	0	(1.075.000)	0	0
Kostpris ultimo	13.250.749	679.708.706	9.922.154	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.103.472)	0	(3.018.439)	0
Årets afskrivninger	(171.871)	0	(445.005)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.275.343)	0	(3.463.444)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	215.502.043	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	12.560.054	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	228.062.097	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.975.406	907.770.803	6.458.710	0

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 4,25 % - 6,50 % (4,00 % - 6,50 % i 2021). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes 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 fastættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 907.771 t.kr. pr. 31. december 2022. 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 83.224 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 102.839 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi 31.12.2022, kr.	Dagsværdi- regulering i resultat- opgørelsen,		Afkastkrav, 31.12.2022, %	Afkastkrav, 31.12.2021, %	Areal, m2
		kr.				
Boligejendomme	316.127.933	(3.693.786)		4,25 % - 5,00 %	4,00 % - 5,00 %	32.639
Erhvervsejendomme	527.421.637	12.262.002		4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	30.165
Kombinerede bolig- /erhvervsejendomme	64.221.233	3.991.838		4,25 % - 6,50 %	4,25 % - 6,50 %	5.508
I alt	907.770.803	12.560.054				68.312
Ejendomstype						Antal lejemål
Boligejendomme						276
Erhvervsejendomme						71
I alt						347

10 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	9.458.000
Kostpris ultimo	9.458.000
Opskrivninger primo	80.779.684
Andel af årets resultat	39.281.132
Opskrivninger ultimo	120.060.816
Regnskabsmæssig værdi ultimo	129.518.816

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

	2022 kr.	2021 kr.
Immaterielle aktiver	861.823	882.000
Materielle aktiver	74.783.380	69.334.775
Hensatte forpligtelser	322.462	192.000
Udskudt skat i alt	75.967.665	70.408.775

	2022	2021
Bevægelser i året	kr.	kr.
Primo	70.408.775	55.916.775
Indregnet i resultatopgørelsen	5.558.890	14.492.000
Ultimo	75.967.665	70.408.775

13 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.989.714	12.386.164	430.778.871	387.446.670
	11.989.714	12.386.164	430.778.871	387.446.670

14 Finansielle instrumenter

I finansielle instrumenter indregnet under andre tilgodehavender (omsætningsaktiver) indgår positiv værdi af renteswaps på 8.792 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 subsidiært for indkomstsatter 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.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 907.771 t.kr. pr. 31. december 2022.

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

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor datterselskaber. Den regnskabsmæssige værdi af bankgæld i datterselskaber udgør 53.332 t.kr. pr. 31. december 2022.

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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:

	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.

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.

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.