

PIERRE EJENDOMME A/S

Bredgade 10
6000 Kolding

CVR-nr. 25 48 60 21

ÅRSRAPPORT FOR 2020



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
31. maj 2021

Pierre Legarth
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	19
Balance 31. december	20
Egenkapitalopgørelse	23
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	24
Noter til årsrapporten	26

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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. december 2020 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31. maj 2021

Direktion

Pierre Legarth
Direktør

Bestyrelse

Camilla Schou Legarth
Formand

Rikke Schou Legarth

Pierre Legarth

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for PIERRE EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's E-tiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 vor 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.

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

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

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

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

Skanderborg, den 31. maj 2021

ADVOSION

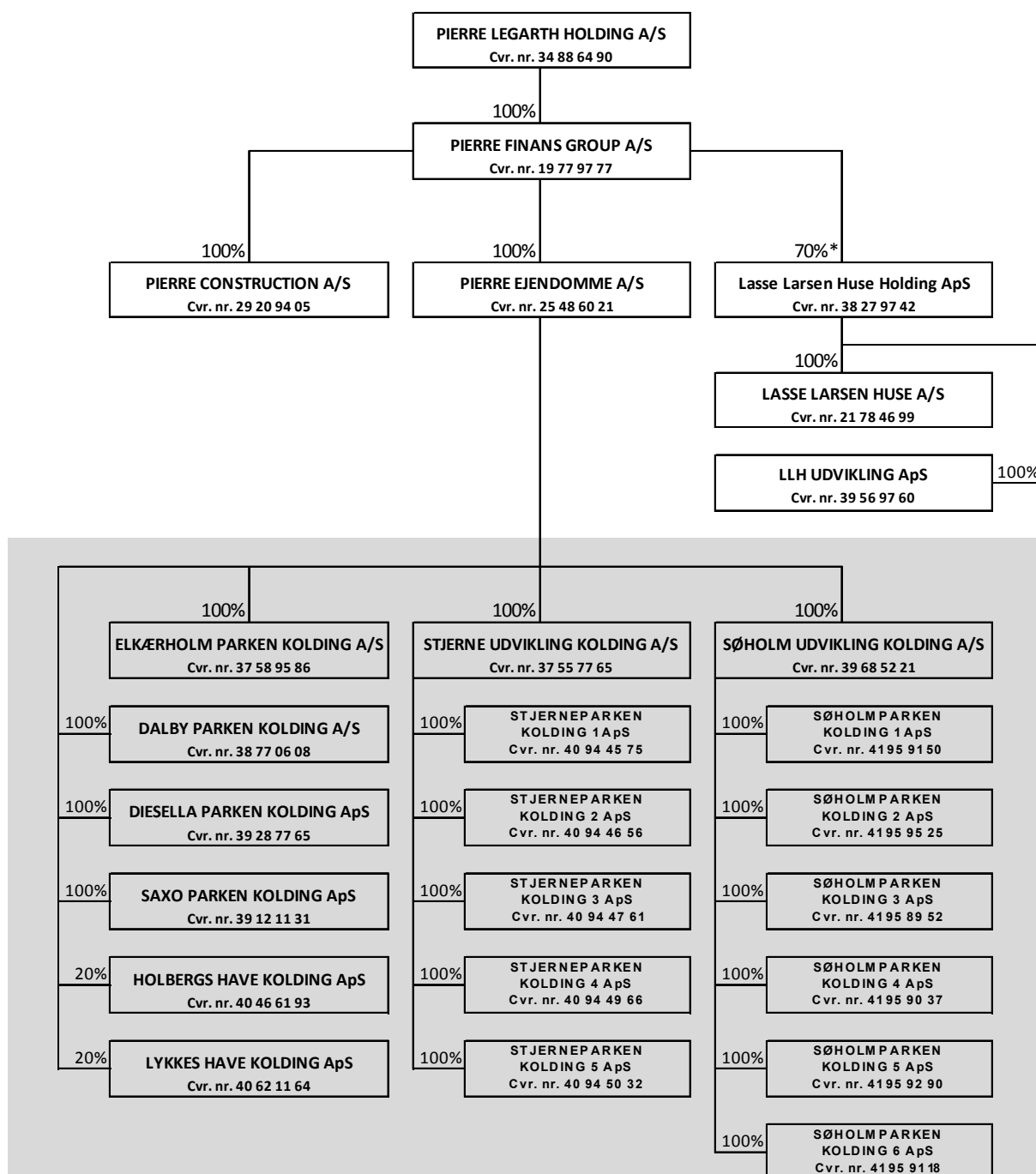
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Henrik Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21336

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PIERRE EJENDOMME A/S Bredgade 10 6000 Kolding
	CVR-nr.: 25 48 60 21
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 1. juli 2000
	Hjemsted: Kolding
Bestyrelse	Camilla Schou Legarth, formand Rikke Schou Legarth Pierre Legarth
Direktion	Pierre Legarth, direktør
Revision	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th. 8660 Skanderborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet PIERRE LEGARTH HOLDING A/S

KONCERNOVERSIGT



*) Koncerndiagrammet omfatter både direkte - og indirekte ejerandele.

***) De markerede selskaber indgår i koncernregnskabet for PIERRE EJENDOMME A/S

HOVED- OG NØGLETAL

Set over en 2-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern	
	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
Hovedtal		
Bruttofortjeneste	52.068	35.477
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	46.351	31.159
Resultat før finansielle poster	106.769	53.592
Resultat af finansielle poster	-5.410	-6.542
Årets resultat	78.862	36.671
Balance		
Balancesum	1.117.657	965.477
Investering i materielle anlægsaktiver	-123.741	-189.935
Egenkapital	380.504	302.195
Antal medarbejdere	5	5
Nøgletal		
Afkastningsgrad	10,3%	6,2%
Soliditetsgrad	34,0%	31,3%
Forrentning af egenkapital	23,1%	12,9%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

LEDELSESBERETNING

Koncernens og selskabets 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.

Selskabets strategi med at realisere en ejendomsportefølje på omkring 1,0 mia. kr. er realiseret i 2020 for PIERRE EJENDOMME A/S - koncernen. I de kommende år vil der fortsat være fokus på udvidelse af ejendomsporteføljen, som forventes at nærme sig ca. 1,5 mia. kr.

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 969 mio. kr., og medregnet ejendomme under opførelse, udgør den samlede indregnede værdi 1.060 mio. kr. pr. 31. december 2020.

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

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, og en forøgelse henholdsvis en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil henholdsvis reducere og forøge den samlede dagsværdi pr. 31. december 2020 med henholdsvis -90,8 mio.kr. og +111,6 mio.kr., jf. omtale heraf i årsregnskabet note 7.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2020 for tredje år i træk realiseret et rekord overskud før skat på 101 mio. kr., og egenkapitalen udgør ultimo 2020, 381 mio. kr. Koncernens egenkapitalforrentning før skat udgør ca. 30 % for 2020.

Koncernens soliditet/egenkapitalandel udgør ca. 34% pr. 31. december 2020.

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 koncernens ejendomsportefølje. Mange af lejemålene er blevet renoveret, og det er lykket at genudleje disse med en mere attraktiv leje, bl.a. som følge af konvertering fra kontorarealer til boliger.

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. 300 nye boliger i Kolding.

I 2020 er følgende projektopførelser blevet afsluttet – og fuldt udlejet:

- STJERNEPARKEN, KOLDING, etape 1

Projekter under opførelse -ultimo 2020:

- STJERNEPARKEN, KOLDING, etape 2 – 5
- SØHOLMPARKEN, KOLDING, etape 1 – 6
- HOLBERGS HAVE, KOLDING
- LYKKES HAVE, KOLDING
- NYTORV, KOLDING

I regnskabsåret er der endvidere sket et planmæssigt generationsskifte, således at 80% af kapitalandele i HOLBERGS HAVE KOLDING ApS og LYKKES HAVE KOLDING ApS er overdraget til døtrene Camilla og Rikke.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke koncernens finansielle stilling.

LEDELSESBERETNING**Virksomhedens forventede udvikling**

De kommende år vil der successivt ske færdiggørelse af allerede igangsatte projekter, hvilket vil medføre betydelig vækst i både indtjeningsgrundlag og ejendomsportefølje. Det er således fortsat ledelsens klare forventning, at det i tidligere år fastsatte mål om opførelse af omkring 300 nye gennemtænkte og velindrettede udlejningsboliger i Kolding vil blive realiseret inden udgangen af 2023.

Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2021.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PIERRE EJENDOMME A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ens for såvel moderselskabsregnskabet som koncernregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i t.kr.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden PIERRE EJENDOMME og dattervirksomheder, hvori PIERRE EJENDOMME direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra det tidspunkt, hvor der opnås kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Ejendomsomkostninger

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Software og rettigheder

Software, der er indregnet i balancen, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Software afskrives over 10 år

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Rettigheder afskrives lineært over 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Kapitalandele i dat ter virk som he der

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dat ter virk som he der måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dat ter virk som he der bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for PIERRE EJENDOMME A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris grunde omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af købsomkostninger.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider beholdninger omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Feripengeforpligtelsen, som virksomhedens medarbejdere optjener i overgangsperioden 1. september 2019 – 31. august 2020, administreres af virksomheden, og indbetales til feriefonden før lønmodtagerens pensionsalder. Forpligtelsen indgår i posten Anden gæld, som henholdsvis kortfristet og langfristet gæld. Anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehaver, henholdsvis anden gæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens og moderselskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens og moderselskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens og moderselskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens og moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		52.068	35.477	44.038	31.452
Personaleomkostninger	1	-5.717	-4.318	-5.717	-4.318
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		46.351	31.159	38.321	27.134
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.253	-1.230	-1.253	-1.230
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		45.098	29.929	37.068	25.904
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		61.671	23.663	32.961	14.020
Resultat før finansielle poster		106.769	53.592	70.029	39.924
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	27.892	9.468
Finansielle indtægter	3	399	796	821	1.208
Finansielle omkostninger	4	-5.809	-7.338	-5.465	-6.223
Resultat før skat		101.359	47.050	93.277	44.377
Skat af årets resultat	5	-22.497	-10.379	-14.417	-7.706
Årets resultat		78.862	36.671	78.860	36.671
Forslag til resultatdisponering					
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	27.892	9.468
Overført resultat		78.860	36.671	50.968	27.203
		78.860	36.671	78.860	36.671
Minoritetsinteresser		2	0	0	0
		78.862	36.671	78.860	36.671

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Aktiver					
Software		572	703	572	703
Erhvervede rettigheder		3.958	4.458	3.958	4.458
Immaterielle anlægsaktiver	6	4.530	5.161	4.530	5.161
Investeringsejendomme	7	969.380	846.031	758.127	693.679
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	3.247	3.412	3.247	3.412
Materielle anlægsaktiver under udførelse	8	90.947	42.982	0	0
Materielle anlægsaktiver		1.063.574	892.425	761.374	697.091
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	50.229	22.409
Andre værdipapirer og kapitalandele		200	200	200	200
Andre tilgodehavender		72	5.575	72	5.575
Finansielle anlægsaktiver		272	5.775	50.501	28.184
Anlægsaktiver i alt		1.068.376	903.361	816.405	730.436
Grunde til videresalg		598	0	598	0
Varebeholdninger		598	0	598	0

BALANCE 31. DECEMBER (FORTSAT)

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Aktiver					
Tilgodehavender hos ikke-konsoliderede tilknyttede virksomheder		32.200	49.807	71.373	71.842
Andre tilgodehavender		13.512	656	8.103	604
Periodeafgrænsningsposter	10	734	132	734	0
Tilgodehavender		46.446	50.595	80.210	72.446
Likvide beholdninger		2.237	11.521	415	323
Omsætningsaktiver i alt		49.281	62.116	81.223	72.769
Aktiver i alt		1.117.657	965.477	897.628	803.205

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		3.500	3.500	3.500	3.500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	43.211	15.319
Overført resultat		376.925	298.695	333.714	283.376
Minoritetsinteresser		79	0	0	0
Egenkapital	11	380.504	302.195	380.425	302.195
Hensættelse til udskudt skat	12	66.637	50.329	55.917	46.273
Hensatte forpligtelser i alt		66.637	50.329	55.917	46.273
Gæld til realkreditinstitutter		495.561	476.631	354.274	358.893
Langfristede gældsforpligtelser	13	495.561	476.631	354.274	358.893
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	12.462	12.228	10.404	10.870
Banker		89.907	74.044	42.936	40.787
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.086	2.064	5.333	1.447
Gæld til ikke-konsoliderede tilknyttede virksomheder		21.509	21.147	17.378	19.573
Selskabsskat		6.011	2.070	4.596	1.514
Anden gæld		30.980	24.769	26.365	21.653
Kortfristede gældsforpligtelser		174.955	136.322	107.012	95.844
Gældsforpligtelser i alt		670.516	612.953	461.286	454.737
Passiver i alt		1.117.657	965.477	897.628	803.205
Eventualforpligtelser	14				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15				
Finansielle instrumenter	16				
Nærtstående parter og ejerforhold	17				

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncern

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resul- tat	Minoritetsinter- esser	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	3.500	4.616	294.079	0	302.195
Salg af minoritetsandele	0	0	0	77	77
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-807	0	-807
Årets resultat	0	0	78.860	2	78.862
Overført fra overkurs ved emission	0	-4.616	4.616	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	177	0	177
Egenkapital 31. december 2020	3.500	0	376.925	79	380.504

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	3.500	15.319	283.376	302.195
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-807	-807
Årets resultat	0	27.892	50.968	78.860
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	177	177
Egenkapital 31. december 2020	3.500	43.211	333.714	380.425

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Årets resultat		78.862	36.671	78.860	36.671
Reguleringer	18	-32.510	-6.909	-40.539	-9.759
Ændring i driftskapital	19	34.918	19.701	-2.842	38.860
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		81.270	49.463	35.479	65.772
Renteindbetalinger og lignende		398	788	821	1.200
Renteudbetalinger og lignende		-5.810	-6.156	-5.465	-6.216
Pengestrømme fra ordinær drift		75.858	44.095	30.835	60.756
Betalt selskabsskat		-2.070	-3.165	-1.514	-2.753
Pengestrømme fra driftsaktivitet		73.788	40.930	29.321	58.003
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-30	0	-30
Køb af materielle anlægsaktiver		-123.746	-189.935	-31.939	-106.717
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	0	0	-90
Salg af materielle anlægsaktiver		0	4.455	0	4.455
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		5.647	119	5.647	119
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-118.099	-185.391	-26.292	-102.263

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER (FORTSAT)

Note	Koncern		Mодerselskab	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Netto, låneoptagelse af gæld til realkreditinstitutter	19.578	168.184	-5.086	90.458
Netto, låneoptagelse af gæld til kreditinstitutter	15.449	-13.035	2.149	-45.881
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	35.027	155.149	-2.937	44.577
Ændring i likvider	-9.284	10.688	92	317
Likvider 1. januar 2020	11.521	833	323	6
Likvider 31. december 2020	2.237	11.521	415	323
Likvider specificeres således:				
Likvide beholdninger	2.237	11.521	415	323
Likvider 31. december 2020	2.237	11.521	415	323

NOTER

	Koncern		Moderselskab	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
1 Personalemkostninger				
Lønninger	5.473	4.165	5.473	4.165
Pensioner	111	70	111	70
Andre omkostninger til social sikring	51	21	51	21
Andre personalemkostninger	82	62	82	62
	5.717	4.318	5.717	4.318
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	5	5	5
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.				
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	631	629	631	629
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	622	601	622	601
	1.253	1.230	1.253	1.230
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	197	229	619	641
Andre finansielle indtægter	202	567	202	567
	399	796	821	1.208

NOTER

	Koncern		Moderselskab	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
4 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	181	251	253	251
Andre finansielle omkostninger	5.628	7.087	5.212	5.972
	5.809	7.338	5.465	6.223
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	6.012	2.070	4.596	1.514
Årets udskudte skat	16.309	7.497	9.644	5.380
	22.321	9.567	14.240	6.894
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat:	22.497	10.379	14.417	7.706
Skat af egenkapitalbevægelser	-176	-812	-177	-812
	22.321	9.567	14.240	6.894

NOTER

6 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Software	Erhvervede rettigheder
Kostpris 1. januar 2020	1.307	5.000
Kostpris 31. december 2020	1.307	5.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	604	542
Årets afskrivninger	131	500
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	735	1.042
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	572	3.958

Moderselskab

	Software	Erhvervede rettigheder
Kostpris 1. januar 2020	1.307	5.000
Kostpris 31. december 2020	1.307	5.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	604	542
Årets afskrivninger	131	500
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	735	1.042
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	572	3.958

NOTER

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	703.761	567.363
Tilgang i årets løb	38.477	31.487
Overførsler i årets løb	23.200	0
Kostpris 31. december 2020	<u>765.438</u>	<u>598.850</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	141.537	126.316
Årets værdireguleringer	62.405	32.961
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>203.942</u>	<u>159.277</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>969.380</u>	<u>758.127</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme og strøgejendomme er fastsat i intervallet 4,00% til 5,00%
- Erhvervsnejendomme er fastsat i intervallet 6,00 % til 6,50%
- Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,00 % for moderselskabet og 4,84% for koncernen pr. 31. december 2020

NOTER

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne har i indeværende regnskabsår udgjort gennemsnitligt ca. 7,4 % af lejeindtægterne.

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

Administrationsomkostningerne har i indeværende regnskabsår udgjort gennemsnitlig 1,2 % af lejeindtægterne.

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

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt i intervallet 4,00 % - 6,50 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Afkastprocent	4,34	4,84	5,34
Dagsværdi	1.081.000	969.380	878.600
Ændring i dagsværdi	111.620	0	-90.780

NOTER

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. januar 2020	5.433	29.329
Tilgang i årets løb	457	84.818
Overførsler i årets løb	0	-23.200
Kostpris 31. december 2020	<u>5.890</u>	<u>90.947</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	2.021	0
Årets afskrivninger	622	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>2.643</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>3.247</u>	<u>90.947</u>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>0</u>	<u>902</u>

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	5.433
Tilgang i årets løb	<u>457</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>5.890</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	2.021
Årets afskrivninger	622
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>2.643</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>3.247</u>

NOTER

	Moderselskab	
	2020	2019
	t.kr.	t.kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	7.090	7.000
Tilgang i årets løb	0	90
Afgang i årets løb	-72	0
Kostpris 31. december 2020	7.018	7.090
Værdireguleringer 1. januar 2020	15.319	5.851
Årets afgang	-5	0
Årets resultat	27.897	9.468
Værdireguleringer 31. december 2020	43.211	15.319
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	50.229	22.409

Moderselskab

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
ELKÆRHOLM PARKEN KOLDING AS	Kolding	100%	7.720	3.667
STJERNE UDVIKLING KOLDING A/S	Kolding	100%	4.855	4.312
DALBY PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100%	10.097	5.423
SAXO PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100%	14.937	9.864
DIESELLA PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100%	12.543	4.627
SØHOLM PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100%	57	3
LYKKES HAVE KOLDING ApS	Kolding	20%	47	2
HOLBERGS HAVE KOLDING APS	Kolding	20%	51	1
			50.307	27.899

NOTER

10 Periodeafgrænsningsposter

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

11 Egenkapital

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
12 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	50.329	42.177	46.273	40.893
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	17.188	7.497	10.524	5.380
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	0	655	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020	67.517	50.329	56.797	46.273

Hensættelse til udskudt skat påhviler hovedsageligt investeringsejendomme

NOTER

13 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	488.858	508.023	12.462	452.656
	488.858	508.023	12.462	452.656

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Moderselskab				
Gæld til realkreditinstitutter	369.763	364.677	10.404	317.795
	369.763	364.677	10.404	317.795

14 Eventualforpligtelser

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

NOTER

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet PIERRE EJENDOMME A/S samt datterselskaberne ELKÆRHOLM PARKEN KOLDING A/S, DALBY PARKEN A/S, SAXO PARKEN KOLDING APS, DIESELLA PARKEN KOLDING APS og STJERNEPARKEN KOLDING 1 ApS har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 508.023, afgivet pant i investeringsejendomme samt grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 969.380

Moderselskabet PIERRE EJENDOMME A/S har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 80.549 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

Moderselskabet PIERRE EJENDOMME A/S har givet pant i datterselskaberne ELKÆRHOLM PARKEN KOLDING A/S, DALBY PARKEN A/S, SAXO PARKEN KOLDING ApS, DIESELLA PARKEN KOLDING APS og STJERNE UDVIKLING KOLDING A/S' nominelle kapital på samlet 1.650 tkr. til sikkerhed for bankgæld.

Moderselskabet PIERRE EJENDOMME A/S har afgivet en kontant sikkerhedsstillelse på 1.700 tkr. på vegne af datterselskabet STJERNE UDVIKLING KOLDING A/S. Sikkerhedsstillelsen er indregnet under andre tilgodehavender.

16 Finansielle instrumenter**Indregnede transaktioner**

Til sikring af renterisici anvendes der afledte finansielle instrumenter

Valuta	Udløb	Tilgodehavender	Gældsforpligtelser	Afdækket ved rentewaps	Dagsværdi
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
DKK	30-12-2022	0	10.000	10.000	-601
DKK	30-06-2025	0	30.000	30.000	-2.518
DKK	30-06-2034	0	50.000	50.000	-5.370
		0	90.000	90.000	-8.489

NOTER

17 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

PIERRE LEGARTH HOLDING A/S, Bredgade 10, 6000 Kolding (ultimativ 100% ejer)

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer				
Finansielle indtægter	-398	-788	-821	-1.208
Finansielle omkostninger	5.809	6.155	5.465	6.223
Af- og nedskrivninger	-60.418	-22.655	-31.708	-13.012
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-27.892	-9.468
Skat af årets resultat	22.497	10.379	14.417	7.706
	-32.510	-6.909	-40.539	-9.759
19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital				
Ændring i varebeholdninger	-598	2.023	-598	2.023
Ændring i tilgodehavender	6.313	18.335	-7.835	33.066
Ændring i leverandører mv.	30.010	3.034	6.398	7.462
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-807	-3.691	-807	-3.691
	34.918	19.701	-2.842	38.860

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

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

Pierre Legarth

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-614221837531
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2021 kl.: 14:56:29
Underskrevet med NemID

Pierre Legarth

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-614221837531
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2021 kl.: 14:56:29
Underskrevet med NemID

Camilla Schou Legarth

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-817384712360
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2021 kl.: 12:58:42
Underskrevet med NemID

Rikke Schou Legarth

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-286910224699
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2021 kl.: 16:20:16
Underskrevet med NemID

Henrik Hansen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
På vegne af ADVOSION statsautoriseret revisionspartnerse...
RID: 80810872
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2021 kl.: 09:15:49
Underskrevet med NemID

Pierre Legarth

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-614221837531
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2021 kl.: 10:34:12
Underskrevet med NemID

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

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

This document has esignatur Agreement-ID: a8091be7WrlU242431084