



Pierre Legarth Holding A/S

Bredgade 10
6000 Kolding
CVR-nr. 34886490

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.05.2024

Camilla Schou Legarth
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2023	10
Koncernens balance pr. 31.12.2023	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023	15
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023	16
Koncernens noter	18
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023	26
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023	27
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023	29
Modervirksomhedens noter	30
Anvendt regnskabspraksis	32

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pierre Legarth Holding A/S

Bredgade 10

6000 Kolding

CVR-nr.: 34886490

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Camilla Schou Legarth, formand

Pierre Legarth

Rikke Schou Legarth

Direktion

Pierre Legarth, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 13.05.2024

Direktion

Pierre Legarth
direktør

Bestyrelse

Camilla Schou Legarth
formand

Pierre Legarth

Rikke Schou Legarth

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Pierre Legarth Holding A/S

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Kolding, den 13.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29393

Peter Kjærsgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46587

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	88.547	112.107	92.335	92.696	79.354
Driftsresultat	58.324	53.931	35.123	38.527	32.193
Resultat af finansielle poster	(33.592)	22.774	(9.368)	(5.757)	(7.164)
Årets resultat efter skat	33.755	84.494	85.222	74.939	41.506
Årets resultat ekskl. minoriteter	32.409	73.675	78.280	75.180	41.404
Balancesum	1.755.453	1.661.272	1.429.576	1.213.682	1.063.588
Investeringer i materielle aktiver	145.487	154.163	164.509	117.187	193.906
Egenkapital	620.461	600.309	508.528	422.082	344.448
Egenkapital ekskl. minoriteter	601.687	577.281	496.318	416.847	344.296
Pengestrømme fra driftsaktivitet	66.080	42.171	58.691	58.803	24.068
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(145.116)	(150.215)	(160.359)	(102.095)	(182.800)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	77.371	107.261	109.340	18.638	150.117
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	5,50	13,72	17,14	19,75	12,74
Soliditetsgrad (%)	34,28	34,75	34,72	34,35	32,37

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 Legarth Holding A/S' aktiviteter består i investering i kapitalandele, børsnoterede værdipapirer samt anden kapitalanbringelse.

Koncernens aktiviteter omfatter opførelse – og udlejning samt køb og salg af ejendomme, herunder projektopførelse og salg af gennemtænkte velindrettede arkitekttegnede enfamilie-huse i totalentrepriser på landsplan.

Derudover omfatter aktiviteterne tillige gennemførelse af diverse investeringsprojekter mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i indeværende regnskabsår realiseret et resultat på 40,8 mio. kr. før skat, og egenkapitalen udgør 620,4 mio. kr. pr. 31. december 2023. Forrentning af koncernegenkapitalen udgør ca. 5,5 %.

Koncernens likvide beredskab udgør 42,2 mio. kr. pr. 31. december 2023, og soliditeten på koncernniveau udgør 35,3 %.

Ledelsen anser det realiserede resultat, den finansielle stilling og soliditet/egenkapital som tilfredsstillende.

Koncernen har i lighed med tidligere år haft et højt aktivitetsniveau i 2023, herunder med projektopførelse til egen udlejningsportefølje.

Selskabets datterselskaber har generelt haft en resultatmæssig tilfredsstillende udvikling, hvilket har påvirket årets resultat for moderselskabet positivt med 30,3 mio. kr. efter skat.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens resultat før skat på 40,8 mio. kr. er under sidste års forventninger. Årsagen hertil er bl.a. stigende renter, og heraf reducerede værdireguleringer, samt undladelse af huslejestigninger på samtlige boliglejemål.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Koncernens investeringsejendomme er vurderet ud fra et afkastkrav på 4,35% - 6,50%, 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

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

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

Miljømæssige forhold

Koncernen lægger vægt på miljøforhold og arbejder løbende på at sikre optimale arbejdsbetingelser for de ansatte, og på at minimere den miljømæssige påvirkning af omgivelser.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		88.547.308	112.106.532
Personaleomkostninger	2	(26.360.689)	(53.452.354)
Af- og nedskrivninger	3	(3.862.442)	(4.723.022)
Driftsresultat		58.324.177	53.931.156
Andre finansielle indtægter	4	2.626.625	45.164.080
Andre finansielle omkostninger	5	(36.218.824)	(22.390.326)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		24.731.978	76.704.910
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		16.081.817	32.290.324
Resultat før skat		40.813.795	108.995.234
Skat af årets resultat	6	(7.019.693)	(24.501.307)
Årets resultat	7	33.794.102	84.493.927

Koncernens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter	9	669.820	788.615
Erhvervede immaterielle aktiver		412.538	527.703
Goodwill		4.435.986	5.894.813
Immaterielle aktiver	8	5.518.344	7.211.131
Grunde og bygninger		36.633.790	31.874.542
Investeringsejendomme		1.542.642.013	1.344.118.019
Produktionsanlæg og maskiner		399.529	924.183
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.837.052	12.703.556
Indretning af lejede lokaler		2.064.980	2.605.610
Materielle aktiver under udførelse		50.096.556	96.837.376
Materielle aktiver	10	1.644.673.920	1.489.063.286
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	200.000
Deposita		322.575	692.336
Andre tilgodehavender		97.427	5.629.355
Finansielle aktiver	11	620.002	6.521.691
Anlægsaktiver		1.650.812.266	1.502.796.108
Fremstillede varer og handelsvarer		30.488.998	38.126.777
Varebeholdninger		30.488.998	38.126.777
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.832.209	3.840.434
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	18.438.217	44.528.863
Andre tilgodehavender		8.792.371	25.310.354
Tilgodehavende skat		538.282	2.574.905
Periodeafgrænsningsposter	13	384.569	213.364
Tilgodehavender		31.985.648	76.467.920

Andre værdipapirer og kapitalandele	735.000	596.250
Værdipapirer og kapitalandele	735.000	596.250
<hr/>		
Likvide beholdninger	41.430.619	43.284.477
<hr/>		
Omsætningsaktiver	104.640.265	158.475.424
<hr/>		
Aktiver	1.755.452.531	1.661.271.532
<hr/>		

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	14	500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		5.682.487	13.478.854
Reserve for udviklingsomkostninger		307.562	615.120
Overført overskud eller underskud		588.196.816	555.687.073
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	7.000.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		601.686.865	577.281.047
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		18.773.725	23.028.173
Egenkapital		620.460.590	600.309.220
Udskudt skat	15	98.491.756	95.141.236
Andre hensatte forpligtelser	16	14.170.000	10.875.000
Hensatte forpligtelser		112.661.756	106.016.236
Gæld til realkreditinstitutter		805.160.650	725.088.564
Bankgæld		0	8.506.281
Leasingforpligtelser		151.152	297.855
Anden gæld		3.634.760	3.702.564
Langfristede gældsforpligtelser	17	808.946.562	737.595.264
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	17	20.854.600	19.948.968
Bankgæld		105.032.193	93.399.166
Deposita		21.407.257	19.057.874
Modtagne forudbetalinger fra kunder		845.403	801.292
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.084.414	56.731.108
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.300	10.387
Skyldig skat		0	11.943.044
Skyldige sambeskatningsbidrag		11.000	0
Anden gæld		17.147.456	15.458.973
Kortfristede gældsforpligtelser		213.383.623	217.350.812
Gældsforpligtelser		1.022.330.185	954.946.076
Passiver		1.755.452.531	1.661.271.532

Begivenheder efter balancedagen	1
Finansielle instrumenter	19
Dagsværdioplysninger	20
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	21
Eventualforpligtelser	22
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	24
Dattervirksomheder	25

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for udviklings- omkostninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	13.478.854	615.120	555.687.073	7.000.000	577.281.047	23.028.173	600.309.220
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	0	1.422.307	0	1.422.307	(4.839.783)	(3.417.476)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(7.000.000)	(7.000.000)	0	(7.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0	0	(800.000)	(800.000)
Værdireguleringer	0	(3.109.303)	0	0	0	(3.109.303)	0	(3.109.303)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	684.047	0	0	0	684.047	0	684.047
Opløsning af reserver	0	(5.371.111)	(307.558)	5.678.669	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	25.408.767	7.000.000	32.408.767	1.385.335	33.794.102
Egenkapital ultimo	500.000	5.682.487	307.562	588.196.816	7.000.000	601.686.865	18.773.725	620.460.590

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Driftsresultat		58.324.177	53.931.156
Af- og nedskrivninger		3.862.442	4.723.022
Andre hensatte forpligtelser		3.295.000	7.675.000
Ændringer i arbejdskapital	18	47.071.045	(33.370.305)
Øvrige reguleringer		0	(3.074.314)
Pengestrømme vedrørende primær drift		112.552.664	29.884.559
Modtagne finansielle indtægter		2.626.625	45.164.080
Betalte finansielle omkostninger		(36.218.824)	(22.390.326)
Refunderet/(betalt) skat		(12.880.547)	(10.487.249)
Pengestrømme vedrørende drift		66.079.918	42.171.064
Køb mv. af immaterielle aktiver		(145.487.138)	(214.546)
Køb mv. af materielle aktiver		0	(154.162.993)
Salg af materielle aktiver		3.788.666	4.162.103
Effekt af virksomhedskøb		(3.417.476)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(145.115.948)	(150.215.436)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(79.036.030)	(108.044.372)
Udbetalt udbytte		(7.800.000)	(3.000.000)
Optagelse/indfrielse af prioritetsgæld		100.118.000	81.010.158
Ordinære afdrag på prioritetsgæld		(13.843.365)	(15.765.553)
Nettoforskydning i gæld til banker		(823.254)	44.769.694
Nettoforskydning i leasingforpligtelse		(280.459)	246.571
Pengestrømme vedrørende finansiering		77.370.922	107.260.870
Ændring i likvider		(1.665.108)	(783.502)
Likvider primo		43.880.727	44.664.229
Likvider ultimo		42.215.619	43.880.727

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	41.430.619	43.284.477
Værdipapirer	735.000	596.250
Likvider ultimo	42.165.619	43.880.727

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	23.715.435	49.059.018
Pensioner	1.905.130	3.402.094
Andre omkostninger til social sikring	467.307	778.777
Andre personaleomkostninger	272.817	212.465
	26.360.689	53.452.354
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	37	71

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3 oplyses der ikke om ledelsesvederlag.

3 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	2.004.689	2.000.710
Afskrivninger på materielle aktiver	1.857.753	2.722.312
	3.862.442	4.723.022

4 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	1.877.607	109.695
Dagsværdireguleringer	138.750	31.830.392
Øvrige finansielle indtægter	610.268	13.223.993
	2.626.625	45.164.080

5 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	32.425.350	10.478.694
Dagsværdireguleringer	0	338.901
Gældseftergivelse o.l.	2.286.713	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.506.761	11.572.731
	36.218.824	22.390.326

6 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	3.669.802	11.826.421
Ændring af udskudt skat	3.350.308	12.576.107
Regulering vedrørende tidligere år	0	98.779
Refusion i sambeskatning	(417)	0
	7.019.693	24.501.307

7 Forslag til resultatdisponering

	2023 kr.	2022 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	7.000.000	7.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	3.000.000
Overført resultat	25.408.767	63.675.003
Minoritetsinteressers andel af resultatet	1.385.335	10.818.924
	33.794.102	84.493.927

8 Immaterielle aktiver

	Færdiggjorte udviklings- projekter kr.	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Goodwill kr.
Kostpris primo	1.182.923	1.542.178	14.588.000
Overførsler	311.902	0	0
Kostpris ultimo	1.494.825	1.542.178	14.588.000
Af- og nedskrivninger primo	(394.308)	(1.014.475)	(8.693.187)
Årets afskrivninger	(430.697)	(115.165)	(1.458.827)
Af- og nedskrivninger ultimo	(825.005)	(1.129.640)	(10.152.014)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	669.820	412.538	4.435.986

For goodwillbeløb er brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil. På baggrund heraf er brugstiden fastsat til 10 år.

9 Udviklingsprojekter

Udviklingsprojekter består af udvikling og implementering af projektafdeling, der har til formål at udvide koncernens forretningsområde inden for totalentrepriser på større boligprojekter samt udvikling af tilbud og beregningsmodel.

Udviklingsprojekter afskrives over 3 år.

10 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	34.709.043	1.024.921.542	3.858.929	24.354.094	3.468.544
Overførsler	0	158.258.212	0	(311.902)	0
Tilgange	5.169.713	27.433.965	58.882	1.288.381	18.805
Afgange	0	(3.250.000)	(3.006.788)	(1.462.492)	(282.151)
Kostpris ultimo	39.878.756	1.207.363.719	911.023	23.868.081	3.205.198
Af- og nedskrivninger primo	(2.834.501)	0	(2.934.746)	(11.650.538)	(862.934)
Årets afskrivninger	(410.465)	0	(384.379)	(742.389)	(320.520)
Tilbageførsel ved afgang	0	0	2.807.631	1.361.898	43.236
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.244.966)	0	(511.494)	(11.031.029)	(1.140.218)
Dagsværdireguleringer primo	0	319.196.477	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	16.081.817	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	335.278.294	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.633.790	1.542.642.013	399.529	12.837.052	2.064.980
Ikke-ejede aktiver	0	0	399.529	0	0

	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	96.837.376
Overførsler	(158.258.212)
Tilgange	111.517.392
Afgange	0
Kostpris ultimo	50.096.556
Af- og nedskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgange	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	0
Årets dagsværdireguleringer	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.096.556
Ikke-ejede aktiver	0

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

Opgørelse af dagsværdi

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

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Sammen med det normaliserede driftsresultat er den væsentligste forudsætning for dagsværdien det gennemsnitlige afkastkrav. De anvendte afkastkrav udgør 4,35 % - 6,50 % (4,25 % - 6,50 % i 2022).

Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel.

Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.542.642 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 147.475 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 183.222 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi	Dagsværdi-	Afkastkrav,		Areal, m2
	31.12.2023, kr.	regulering i resultat- opgørelsen, kr.	31.12.2023, %	31.12.2022, %	
Boligejendomme	896.669.851	2.045.402	4,35 % - 6,25 %	4,25 % - 5,00 %	38.674
Erhvervsejendomme	230.929.613	9.242.657	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	26.936
Kombinerede bolig- /erhvervsejendomme	415.042.549	4.793.758	4,50 % - 6,00 %	4,25 % - 6,50 %	25.617
I alt	1.542.642.013	16.081.817			91.227

Ejendomstype	Antal lejemål
Boligejendomme	564
Erhvervsejendomme	76
I alt	640

11 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	200.000	692.336	5.629.355
Tilgange	0	0	121.785
Afgange	0	(369.761)	(5.653.713)
Kostpris ultimo	200.000	322.575	97.427
Regnskabsmæssig værdi ultimo	200.000	322.575	97.427

12 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2023 kr.	2022 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	253.589.634	95.854.261
Foretagne acontofaktureringer	(260.341.515)	(51.325.398)
Overført til forpligtelser	25.190.098	0
	18.438.217	44.528.863

13 Periodeafgrænsningsposter

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

14 Virksomhedskapital

	Antal	Nominel værdi kr.
Anparter	500	500.000
	500	500.000

15 Udskudt skat

	2023 kr.
Immaterielle aktiver	876.114
Materielle aktiver	95.533.104
Tilgodehavender	2.094.524
Hensatte forpligtelser	(1.091.200)
Forpligtelser	1.079.214
Udskudt skat i alt	98.491.756

Bevægelser i året	2023 kr.
Primo	95.141.236
Indregnet i resultatopgørelsen	3.350.308
Indregnet i resultatopgørelsen under regulering vedrørende tidligere år	212
Ultimo	98.491.756

16 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser samt hensættelser til forventet tab på igangværende arbejder.

17 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	20.657.945	14.455.396	805.160.650	762.182.071
Bankgæld	0	3.950.000	0	0
Leasingforpligtelser	196.655	330.411	151.152	0
Anden gæld	0	1.213.161	3.634.760	3.634.760
	20.854.600	19.948.968	808.946.562	765.816.831

I anden gæld indregnet under langfristede gældsforpligtelser indgår 3.635 t.kr. vedrørende feriepenge til indefrysning for perioden 01.09.19 til 31.08.20 jf. den nye ferielov. Beløbet forfalder til betaling i takt med at de omfattede medarbejdere forlader arbejdsmarkedet.

18 Ændring i arbejdskapital

	2023	2022
	kr.	kr.
Ændring i varebeholdninger	7.637.779	(9.325.251)
Ændring i tilgodehavender	48.347.338	(30.929.917)
Ændring i leverandørgæld mv.	(8.914.072)	6.884.863
	47.071.045	(33.370.305)

19 Finansielle instrumenter

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

20 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	735.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	138.750

21 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023	2022
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	390.839	2.643.883

22 Eventualforpligtelser

Koncernen er som del af sin forretningskarakter naturlig part i igangværende tvister. Ledelsen har foretaget regnskabsmæssige skøn over udfaldet af disse tvister, og har indregnet den forventede effekt heraf i årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at der samlet set ikke er betydelige risici relateret til tvister.

23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 1.579.276 t.kr. pr. 31.12.2023.

24 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

25 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Pierre Finans Group A/S	Kolding	100,00	583.066.221	30.331.015
Pierre Construction A/S	Kolding	100,00	6.671.331	22.796
Fam. Legarth Ejendomme ApS	Kolding	20,00	820.151	1.478
Pierre Ejendomme A/S	Kolding	100,00	588.349.684	31.167.357
SAXO PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	21.884.800	(340.302)
DALBY PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100,00	13.326.437	(159.050)
ELKÆRHOLM PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100,00	10.670.069	340.552
DIESELLA PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	18.898.187	1.572.449
LYKKES HAVE KOLDING ApS	Kolding	20,00	8.705.527	1.769.664
HOLBERGS HAVE KOLDING ApS	Kolding	20,00	13.941.478	(39.473)
DREJENSHAVE KOLDING A/S	Kolding	100,00	2.680.874	(344.489)
STJERNEPARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	57.236.316	4.811.980
SØHOLM UDVIKLING KOLDING ApS	Kolding	100,00	8.021.585	1.839.983
SØHOLMPARKEN KOLDING 1 ApS	Kolding	100,00	10.558.217	535.063
SØHOLMPARKEN KOLDING 2 ApS	Kolding	100,00	7.505.044	481.666
SØHOLMPARKEN KOLDING 3 ApS	Kolding	100,00	9.424.550	402.533
SØHOLMPARKEN KOLDING 4 ApS	Kolding	100,00	7.575.851	552.843
SØHOLMPARKEN KOLDING 5 ApS	Kolding	100,00	9.368.752	345.376
SØHOLMPARKEN KOLDING 6 ApS	Kolding	100,00	50.668	27.292
Lasse Larsen Huse A/S	Kolding	100,00	36.224.009	432.965

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(69.612)	(85.694)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30.331.311	74.464.852
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		44.026	0
Andre finansielle indtægter		761.931	1.280
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(581.438)	(96.805)
Andre finansielle omkostninger		(525.481)	(445.335)
Resultat før skat		29.960.737	73.838.298
Skat af årets resultat	2	77.787	(163.295)
Årets resultat	3	30.038.524	73.675.003

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		583.230.252	560.901.890
Finansielle aktiver	4	583.230.252	560.901.890
Anlægsaktiver		583.230.252	560.901.890
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	972.494
Andre tilgodehavender		113.280	113.280
Tilgodehavende skat		538.282	2.574.905
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.720.185	16.298.808
Tilgodehavender		5.371.747	19.959.487
Andre værdipapirer og kapitalandele		735.000	596.250
Værdipapirer og kapitalandele		735.000	596.250
Likvide beholdninger		37.206.274	37.236.076
Omsætningsaktiver		43.313.021	57.791.813
Aktiver		626.543.273	618.693.703

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		454.539.313	432.210.951
Overført overskud eller underskud		137.277.309	137.570.096
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	7.000.000
Egenkapital		599.316.622	577.281.047
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.002	50.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.525.969	27.799.688
Skyldig skat		0	11.943.044
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.650.680	1.619.922
Kortfristede gældsforpligtelser		27.226.651	41.412.656
Gældsforpligtelser		27.226.651	41.412.656
Passiver		626.543.273	618.693.703

Begivenheder efter balancedagen	1
Personaleforhold	5
Dagsværdioplysninger	6
Eventualforpligtelser	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	10

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	432.210.951	137.570.096	7.000.000	577.281.047
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(7.000.000)	(7.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(1.002.949)	0	0	(1.002.949)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(7.000.000)	7.000.000	0	0
Årets resultat	0	30.331.311	(7.292.787)	7.000.000	30.038.524
Egenkapital ultimo	500.000	454.539.313	137.277.309	7.000.000	599.316.622

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	0	301.137
Refusion i sambeskatning	(77.787)	(137.842)
	(77.787)	163.295

3 Forslag til resultatdisponering

	2023 kr.	2022 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	7.000.000	7.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	3.000.000
Overført resultat	23.038.524	63.675.003
	30.038.524	73.675.003

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	128.690.939
Kostpris ultimo	128.690.939
Opskrivninger primo	432.210.951
Egenkapitalreguleringer	(1.002.949)
Andel af årets resultat	30.331.311
Udbytte	(7.000.000)
Opskrivninger ultimo	454.539.313
Regnskabsmæssig værdi ultimo	583.230.252

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	735.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	138.750

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet 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 disse selskaber.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

9 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Pierre Legarth ejer alle aktier i selskabet, og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

10 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

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, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelser af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling. I posten indgår normale nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger. Ændringer i råvarelagre indgår i posten omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

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, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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 fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Goodwill

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. For goodwillbeløb er brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

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

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter igangværende og færdiggjorte udviklingsprojekter med tilknyttede immaterielle rettigheder, erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle aktiver.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle aktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes. Ved indregning af udviklingsprojekter som immaterielle aktiver bindes et beløb svarende til de afholdte omkostninger med fradrag af udskudt skat på egenkapitalen under reserve for udviklingsomkostninger, der nedbringes i takt med af- og nedskrivninger på udviklingsprojekterne.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid, der fastsættes ud fra en konkret vurdering af det enkelte udviklingsprojekt. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder. De anvendte afskrivningsperioder udgør 5-10 år.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

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. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

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
Produktionsanlæg og maskiner	3-5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

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 reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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 med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede

brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. For goodwillbeløb er brugstiderne fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 10 år.

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 børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og 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 hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, omkostninger til vedligeholdelse af og afskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger

indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser og tab på igangværende arbejder for fremmed regning mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra

balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

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.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

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.

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, udvikling, forbedring 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.