Deloitte.

Pierre Legarth Holding A/S

Bredgade 10
6000 Kolding
CVR-nr. 34886490

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2023

Camilla Schou Legarth
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2022	10
Koncernens balance pr. 31.12.2022	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022	15
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022	16
Koncernens noter	18
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022	26
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022	27
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022	29
Modervirksomhedens noter	30
Anvendt regnskabspraksis	32

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pierre Legarth Holding A/S

Bredgade 10

6000 Kolding

CVR-nr.: 34886490

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Camilla Schou Legarth, formand

Pierre Legarth

Rikke Schou Legarth

Direktion

Pierre Legarth, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Pierre 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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23.05.2023

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 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Kolding, den 23.05.2023

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29393

Peter Kjærsgaard Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46587

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	112.107	92.335	92.696	79.354	68.971
Driftsresultat	53.931	35.123	38.527	32.193	24.756
Resultat af finansielle poster	22.774	(9.368)	(5.757)	(7.164)	(6.375)
Årets resultat efter skat	84.494	85.222	74.939	41.506	27.731
Årets resultat ekskl. minoriteter	73.675	78.280	75.180	41.404	27.731
Balancesum	1.661.272	1.429.576	1.213.682	1.063.588	867.041
Investeringer i materielle aktiver	154.163	164.509	117.187	193.906	128.519
Egenkapital	600.309	508.528	422.082	344.448	305.822
Egenkapital ekskl. minoriteter	577.281	496.318	416.847	344.296	305.772
Pengestrømme fra driftsaktivitet	42.171	58.691	58.803	24.068	4.841
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(150.215)	(160.359)	(102.095)	(182.800)	(126.690)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	107.261	109.340	18.638	150.117	105.788
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	13,72	17,14	19,75	12,74	9,42
Soliditetsgrad (%)	34,75	34,72	34,35	32,37	35,27

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

Egenkapitalforrentning (%):
Årets resultat ekskl. minoriteter * 100
Gns. egenkapital ekskl. minoriteter

Soliditetsgrad (%):
Egenkapital ekskl. minoriteter * 100
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 109,0 mio. kr. før skat, og egenkapitalen udgør 600,3 mio. kr. pr. 31. december 2022, hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen på ca. 15,2%.

Koncernens likvide beredskab udgør 43,9 mio. kr. pr. 31. december 2022, og soliditeten på koncernniveau udgør 36,1 %.

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 2022, herunder med projektopførelse til egen udlejningsportefølje.

Selskabets datterselskaber har generelt haft en resultatmæssig tilfredsstillende udvikling, hvilket har påvirket årets resultat for moderselskabet positivt med 74,5 mio .kr. efter skat.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens resultat før skat på 109 mio. kr. er under sidste års forvetninger. 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 pa baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav.

Koncernens investeringsejendomme er vurderet ud fra et afkastkrav på 4,25% - 6,5%, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse. Vurderingen indeholder dog skøn, hvorfor der er usikkerhed forbundet hermed.

Forventet udvikling

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

Der forventes et resultat for 2023 i niveauet 50 mio. kr. før skat.

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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**112.106.532**	**92.334.628**
Personaleomkostninger	2	(53.452.354)	(50.520.858)
Af- og nedskrivninger	3	(4.723.022)	(6.690.915)
Driftsresultat		**53.931.156**	**35.122.855**
Andre finansielle indtægter	4	45.164.080	310.568
Andre finansielle omkostninger	5	(22.390.326)	(9.678.827)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		**76.704.910**	**25.754.596**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		32.290.324	83.972.946
Resultat før skat		**108.995.234**	**109.727.542**
Skat af årets resultat	6	(24.501.307)	(24.505.482)
Årets resultat	7	**84.493.927**	**85.222.060**

Koncernens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter	9	788.615	1.182.923
Erhvervede immaterielle aktiver		527.703	460.732
Goodwill		5.894.813	7.353.640
Immaterielle aktiver	8	**7.211.131**	**8.997.295**
Grunde og bygninger		31.874.542	32.129.361
Investeringsejendomme		1.344.118.019	1.179.764.744
Produktionsanlæg og maskiner		924.183	704.251
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.703.556	11.968.443
Indretning af lejede lokaler		2.605.610	2.504.798
Materielle aktiver under udførelse		96.837.376	77.848.473
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	1.500.000
Materielle aktiver	10	**1.489.063.286**	**1.306.420.070**
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	200.000
Deposita		692.336	686.981
Andre tilgodehavender		5.629.355	5.515.099
Finansielle aktiver	11	**6.521.691**	**6.402.080**
Anlægsaktiver		**1.502.796.108**	**1.321.819.445**
Fremstillede varer og handelsvarer		38.126.777	28.801.526
Varebeholdninger		**38.126.777**	**28.801.526**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.840.434	3.355.487
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	44.528.863	26.583.783
Andre tilgodehavender		25.310.354	3.802.421
Tilgodehavende skat		2.574.905	0
Periodeafgrænsningsposter	13	213.364	549.229
Tilgodehavender		**76.467.920**	**34.290.920**
Andre værdipapirer og kapitalandele		596.250	0
Værdipapirer og kapitalandele		**596.250**	**0**

Likvide beholdninger	**43.284.477**	**44.664.229**
Omsætningsaktiver	**158.475.424**	**107.756.675**
Aktiver	**1.661.271.532**	**1.429.576.120**

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	14	500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		13.478.854	3.191.078
Reserve for udviklingsomkostninger		615.120	922.678
Overført overskud eller underskud		555.687.073	491.704.512
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	0
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		**577.281.047**	**496.318.268**
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		**23.028.173**	**12.209.249**
Egenkapital		**600.309.220**	**508.527.517**
Udskudt skat	15	95.141.236	82.564.650
Andre hensatte forpligtelser	16	10.875.000	3.200.000
Hensatte forpligtelser		**106.016.236**	**85.764.650**
Gæld til realkreditinstitutter		725.088.564	658.533.802
Bankgæld		8.506.281	12.464.060
Leasingforpligtelser		297.855	171.117
Anden gæld		3.702.564	9.276.306
Langfristede gældsforpligtelser	17	**737.595.264**	**680.445.285**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	17	19.948.968	19.612.131
Bankgæld		93.399.166	44.985.693
Deposita		19.057.874	17.004.857
Modtagne forudbetalinger fra kunder		801.292	2.985.126
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.731.108	35.350.401
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.387	4.574
Skyldig skat		11.943.044	5.028.986
Anden gæld		15.458.973	29.866.900
Kortfristede gældsforpligtelser		**217.350.812**	**154.838.668**
Gældsforpligtelser		**954.946.076**	**835.283.953**
Passiver		**1.661.271.532**	**1.429.576.120**

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	24
Dattervirksomheder	25

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for dagsværdi-reguleringer af sikrings-instrumenter kr.	Reserve for udviklings-omkostninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra-ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	500.000	3.191.078	922.678	491.704.512	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	(3.000.000)
Værdireguleringer	0	13.189.457	0	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.901.681)	0	0	0
Overført til reserver	0	0	(307.558)	307.558	0
Årets resultat	0	0	0	63.675.003	3.000.000
Egenkapital ultimo	**500.000**	**13.478.854**	**615.120**	**555.687.073**	**0**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom-hedens kapitalejere kr.	Egenkapital til hørende minoritets-interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	0	496.318.268	12.209.249	508.527.517
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(3.000.000)	0	(3.000.000)
Værdireguleringer	0	13.189.457	0	13.189.457
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.901.681)	0	(2.901.681)
Overført til reserver	0	0	0	0
Årets resultat	7.000.000	73.675.003	10.818.924	84.493.927
Egenkapital ultimo	**7.000.000**	**577.281.047**	**23.028.173**	**600.309.220**

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Driftsresultat		53.931.156	35.122.855
Af- og nedskrivninger		4.723.022	6.690.915
Andre hensatte forpligtelser		7.675.000	0
Ændringer i arbejdskapital	18	(33.370.305)	35.529.782
Øvrige reguleringer		(3.074.314)	0
Pengestrømme vedrørende primær drift		**29.884.559**	**77.343.552**
Modtagne finansielle indtægter		45.164.080	274.521
Betalte finansielle omkostninger		(22.390.326)	(9.678.827)
Refunderet/(betalt) skat		(10.487.249)	(9.248.026)
Pengestrømme vedrørende drift		**42.171.064**	**58.691.220**
Køb mv. af immaterielle aktiver		(214.546)	(1.203.349)
Køb mv. af materielle aktiver		(154.162.993)	(166.355.722)
Salg af materielle aktiver		4.162.103	7.200.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		**(150.215.436)**	**(160.359.071)**
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		**(108.044.372)**	**(101.667.851)**
Optagelse af lån		0	1.213.161
Udbetalt udbytte		(3.000.000)	0
Optagelse/indfrielse af prioritetsgæld		81.010.158	176.346.637
Ordinære afdrag på prioritetsgæld		(15.765.553)	(12.461.538)
Nettoforskydning i gæld til banker		44.769.694	(55.389.098)
Nettoforskydning i leasingforpligtelse		246.571	(369.624)
Pengestrømme vedrørende finansiering		**107.260.870**	**109.339.538**
Ændring i likvider		**(783.502)**	**7.671.687**
Likvider primo		44.664.229	36.992.542
Likvider ultimo		**43.880.727**	**44.664.229**

Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	43.284.477	44.664.229
Værdipapirer	596.250	0
Likvider ultimo	**43.880.727**	**44.664.229**

Koncernens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	49.059.018	46.498.164
Pensioner	3.402.094	3.196.567
Andre omkostninger til social sikring	778.777	715.972
Andre personaleomkostninger	212.465	110.155
	53.452.354	**50.520.858**
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	71	70

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

3 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	2.000.710	1.590.980
Afskrivninger på materielle aktiver	2.722.312	5.099.935
	4.723.022	**6.690.915**

4 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Renteindtægter i øvrigt	109.695	189.930
Valutakursreguleringer	0	70.640
Dagsværdireguleringer	31.830.392	2.070
Øvrige finansielle indtægter	13.223.993	47.928
	45.164.080	**310.568**

5 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	10.478.694	9.241.864
Dagsværdireguleringer	338.901	0
Øvrige finansielle omkostninger	11.572.731	436.963
	22.390.326	**9.678.827**

6 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	11.826.421	8.357.874
Ændring af udskudt skat	12.576.107	16.257.708
Regulering vedrørende tidligere år	98.779	(110.100)
	24.501.307	**24.505.482**

7 Forslag til resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	7.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	3.000.000	0
Overført resultat	63.675.003	78.280.496
Minoritetsinteressers andel af resultatet	10.818.924	6.941.564
	84.493.927	**85.222.060**

8 Immaterielle aktiver

	Færdiggjorte udviklings-projekter kr.	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Goodwill kr.
Kostpris primo	1.182.923	1.327.632	14.588.000
Tilgange	0	214.546	0
Kostpris ultimo	**1.182.923**	**1.542.178**	**14.588.000**
Af- og nedskrivninger primo	0	(866.900)	(7.234.360)
Årets afskrivninger	(394.308)	(147.575)	(1.458.827)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(394.308)**	**(1.014.475)**	**(8.693.187)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**788.615**	**527.703**	**5.894.813**

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.

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	34.570.666	892.858.591	5.015.518	23.107.228	3.047.333
Overførsler	0	53.572.744	0	0	0
Tilgange	138.377	79.565.207	719.997	2.241.892	435.873
Afgange	0	(1.075.000)	(1.876.586)	(995.026)	(14.662)
Kostpris ultimo	**34.709.043**	**1.024.921.542**	**3.858.929**	**24.354.094**	**3.468.544**
Af- og nedskrivninger primo	(2.441.305)	0	(4.311.267)	(11.138.785)	(542.535)
Årets afskrivninger	(393.196)	0	(500.065)	(1.505.746)	(323.305)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	1.876.586	993.993	2.906
Af- og nedskrivninger ultimo	**(2.834.501)**	**0**	**(2.934.746)**	**(11.650.538)**	**(862.934)**
Dagsværdireguleringer primo	0	286.906.153	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	32.290.324	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**0**	**319.196.477**	**0**	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**31.874.542**	**1.344.118.019**	**924.183**	**12.703.556**	**2.605.610**
Ikke-ejede aktiver	0	0	712.413	0	0

	Materielle aktiver under udførelse kr.	Forud-betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	77.848.473	1.500.000
Overførsler	(52.072.744)	(1.500.000)
Tilgange	71.061.647	0
Afgange	0	0
Kostpris ultimo	**96.837.376**	**0**
Af- og nedskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**0**
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**96.837.376**	**0**
Ikke-ejede aktiver	0	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 4,25 % - 6,50 % (4,00 % - 6,50 % i 2021). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.344.118 t.kr. pr. 31. december 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 129.593 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 161.837 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi 31.12.2022, kr.	Dagsværdi-regulering i resultat-opgørelsen, kr.	Afkastkrav, 31.12.2022, %	Afkastkrav, 31.12.2021, %	Areal, m2
Boligejendomme	791.329.370	17.163.010	4,25 % - 5,00 %	4,00 % - 5,00 %	52.173
Erhvervsejendomme	488.567.416	11.135.476	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	26.169
Kombinerede bolig-/erhvervsejendomme	64.221.233	3.991.838	4,25 % - 6,50 %	4,25 % - 6,50 %	5.508
I alt	**1.344.118.019**	**32.290.324**			**83.850**

Ejendomstype	Antal lejemål
Boligejendomme	480
Erhvervsejendomme	70
I alt	**550**

11 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital-andele kr.	Deposita kr.	Andre tilgode-havender kr.
Kostpris primo	200.000	686.981	5.515.099
Tilgange	0	5.355	114.256
Kostpris ultimo	**200.000**	**692.336**	**5.629.355**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**200.000**	**692.336**	**5.629.355**

12 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2022 kr.	2021 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	95.854.261	26.583.783
Foretagne acontofaktureringer	(51.325.398)	0
	44.528.863	**26.583.783**

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

	2022 kr.	2021 kr.
Immaterielle aktiver	(2.480.098)	(3.056.458)
Materielle aktiver	95.246.209	85.351.233
Tilgodehavender	2.296.457	651.000
Hensatte forpligtelser	(704.000)	(704.000)
Forpligtelser	419.790	130.525
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(33.400)
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	362.878	225.750
Udskudt skat i alt	**95.141.236**	**82.564.650**

Bevægelser i året	2022 kr.	2021 kr.
Primo	82.564.650	66.417.042
Indregnet i resultatopgørelsen	12.576.107	16.257.708
Indregnet i resultatopgørelsen under regulering vedrørende tidligere år	479	(110.100)
Ultimo	**95.141.236**	**82.564.650**

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 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.455.396	15.765.553	725.088.564	673.489.508
Bankgæld	3.950.000	3.636.000	8.506.281	8.506.281
Leasingforpligtelser	330.411	210.578	297.855	0
Anden gæld	1.213.161	0	3.702.564	3.702.564
	19.948.968	**19.612.131**	**737.595.264**	**685.698.353**

I anden gæld indregnet under langfristede gældsforpligtelser indgår 3.703 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

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring i varebeholdninger	(9.325.251)	(3.800.639)
Ændring i tilgodehavender	(30.929.917)	31.440.443
Ændring i leverandørgæld mv.	6.884.863	7.889.978
	(33.370.305)	**35.529.782**

19 Finansielle instrumenter

I finansielle instrumenter indregnet under andre tilgodehavender (omsætningsaktiver) indgår positiv værdi af renteswaps på 8.792 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabet variabelt forrentede realkreditforeningslån. Renteswaps har en hovedstol mellem 10 mio.kr. - 50 mio.kr., og sikrer en fast rente mellem 1,1% - 1,66%. Renteswaps udløber i perioden 30.06.25 til 30.06.2034.

20 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	596.250
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(338.901)

21 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022 kr.	2021 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	2.643.883	3.581.888

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 1.375.993 t.kr. pr. 31.12.2022.

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	560.738.155	74.311.648
Pierre Construction A/S	Kolding	100,00	6.648.535	660.801
Fam. Legarth Ejendomme ApS	Kolding	20,00	818.673	766.020
Pierre Ejendomme A/S	Kolding	100,00	566.607.583	72.664.797
SAXO PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	22.225.102	4.577.135
DALBY PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100,00	13.485.487	900.215
ELKÆRHOLM PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100,00	10.329.517	1.320.346
DIESELLA PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	17.325.738	1.644.694
LYKKES HAVE KOLDING ApS	Kolding	20,00	6.935.863	6.888.310
HOLBERGS HAVE KOLDING ApS	Kolding	20,00	14.980.951	5.720.917
DREJENSHAVE KOLDING A/S	Kolding	100,00	3.025.363	307.126
STJERNEPARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	52.424.336	25.685.252
SØHOLM UDVIKLING KOLDING ApS	Kolding	100,00	6.181.602	1.481.662
SØHOLMPARKEN KOLDING 1 ApS	Kolding	100,00	23.154	(10.088)
SØHOLMPARKEN KOLDING 2 ApS	Kolding	100,00	23.378	(9.864)
SØHOLMPARKEN KOLDING 3 ApS	Kolding	100,00	22.017	(11.225)
SØHOLMPARKEN KOLDING 4 ApS	Kolding	100,00	23.008	(10.234)
SØHOLMPARKEN KOLDING 5 ApS	Kolding	100,00	23.376	(9.866)
SØHOLMPARKEN KOLDING 6 ApS	Kolding	100,00	23.376	(9.866)
Lasse Larsen Huse Holding ApS	Kolding	70,00	19.357.706	774.279
Lasse Larsen Huse A/S	Kolding	70,00	35.791.044	375.995
LLH Udvikling ApS	Kolding	70,00	5.220.125	224.546
LLH 2018 ApS	Kolding	51,00	804	(3.430)

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**(85.694)**	**(57.063)**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		74.464.852	78.440.949
Andre finansielle indtægter		1.280	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(96.805)	(21.408)
Andre finansielle omkostninger		(445.335)	(127.718)
Resultat før skat		**73.838.298**	**78.234.760**
Skat af årets resultat	2	(163.295)	45.736
Årets resultat	3	**73.675.003**	**78.280.496**

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		560.901.890	479.149.262
Finansielle aktiver	4	**560.901.890**	**479.149.262**
Anlægsaktiver		**560.901.890**	**479.149.262**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		972.494	970.494
Andre tilgodehavender		113.280	112.000
Tilgodehavende skat		2.574.905	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		16.298.808	9.426.096
Tilgodehavender		**19.959.487**	**10.508.590**
Andre værdipapirer og kapitalandele		596.250	0
Værdipapirer og kapitalandele		**596.250**	**0**
Likvide beholdninger		**37.236.076**	**17.502.087**
Omsætningsaktiver		**57.791.813**	**28.010.677**
Aktiver		**618.693.703**	**507.159.939**

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		432.210.951	350.458.323
Overført overskud eller underskud		137.570.096	145.359.945
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	0
Egenkapital		**577.281.047**	**496.318.268**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.002	50.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.799.688	5.640.216
Skyldig skat		11.943.044	5.028.986
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.619.922	122.468
Kortfristede gældsforpligtelser		**41.412.656**	**10.841.671**
Gældsforpligtelser		**41.412.656**	**10.841.671**
Passiver		**618.693.703**	**507.159.939**

Begivenheder efter balancedagen	1
Personaleforhold	5
Dagsværdioplysninger	6
Eventualforpligtelser	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9
Transaktioner med nærtstående parter	10

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskriv-ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra-ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	500.000	350.458.323	145.359.945	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(3.000.000)	0
Øvrige egenkapitalposteringer	0	10.287.776	0	0	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(3.000.000)	3.000.000	0	0
Årets resultat	0	74.464.852	(10.789.849)	3.000.000	7.000.000
Egenkapital ultimo	**500.000**	**432.210.951**	**137.570.096**	**0**	**7.000.000**

	I alt kr.
Egenkapital primo	496.318.268
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(3.000.000)
Øvrige egenkapitalposteringer	10.287.776
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0
Årets resultat	73.675.003
Egenkapital ultimo	**577.281.047**

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

	2022 kr.	2021 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	301.137	0
Refusion i sambeskatning	(137.842)	(45.736)
	163.295	**(45.736)**

3 Forslag til resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	7.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	3.000.000	0
Overført resultat	63.675.003	78.280.496
	73.675.003	**78.280.496**

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	128.690.939
Kostpris ultimo	**128.690.939**
Opskrivninger primo	350.458.323
Egenkapitalreguleringer	10.287.776
Andel af årets resultat	74.464.852
Udbytte	(3.000.000)
Opskrivninger ultimo	**432.210.951**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**560.901.890**

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	596.250
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(338.901)

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.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

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

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. 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
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 leasingydelser.

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 ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi 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 nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, 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.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere 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 nettorealisationsværdien, 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 kontrakternes løbetid som en finansiel omkostning.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder
Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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.