



Pierre Legarth Holding A/S

Bredgade 10
6000 Kolding
CVR-nr. 34886490

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.04.2025

Camilla Schou Legarth
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2024	9
Koncernens balance pr. 31.12.2024	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2024	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024	15
Koncernens noter	17
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024	25
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024	26
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024	28
Modervirksomhedens noter	29
Anvendt regnskabspraksis	31

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pierre Legarth Holding A/S
Bredgade 10
6000 Kolding

CVR-nr.: 34886490
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

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 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 04.04.2025

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 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 04.04.2025

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

	2024	2023	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	95.807	88.547	112.107	92.335	92.696
Driftsresultat	70.678	58.324	53.931	35.123	38.527
Resultat af finansielle poster	(38.687)	(33.592)	22.774	(9.368)	(5.757)
Årets resultat efter skat	67.179	33.755	84.494	85.222	74.939
Årets resultat ekskl. minoriteter	65.378	32.409	73.675	78.280	75.180
Balancesum	1.819.900	1.755.453	1.661.272	1.429.576	1.213.682
Investeringer i materielle aktiver	27.107	145.487	154.163	164.509	117.187
Egenkapital	676.938	620.461	600.309	508.528	422.082
Egenkapital ekskl. minoriteter	658.086	601.687	577.281	496.318	416.847
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(5.120)	66.080	42.171	58.691	58.803
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(27.501)	(145.116)	(150.215)	(160.359)	(102.095)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	14.128	77.371	107.261	109.340	18.638
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	10,38	5,50	13,72	17,14	19,75
Soliditetsgrad (%)	36,16	34,28	34,75	34,72	34,35

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 89,2 mio. kr. før skat, og egenkapitalen udgør 677 mio. kr. pr. balancedagen. Forrentning af koncernegenkapitalen udgør ca. 10,4 %.

Koncernens likvide beredskab udgør 23,7 mio. kr. pr. 31. december 2024, og soliditeten på koncernniveau udgør 37,2 %.

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 2024, herunder med projektopførelse til egen udlejningsportefølje.

Selskabets datterselskaber har generelt haft en resultatmæssig tilfredsstillende udvikling, hvilket har påvirket årets resultat for moderselskabet positivt med 67,9 mio. kr. efter skat.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens resultat før skat på 89,2 mio. kr. er over sidste års forventninger. Årsagen hertil er blandt andet, at koncernen fortsat har en høj udlejningsgrad på samtlige lejemål samt at der har været en positiv udvikling i værdireguleringerne på koncernens ejendomsportefølje i forhold til det forventede.

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% - 7,50%, 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

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

Der forventes et resultat for 2025 i niveauet 40-50 mio. kr. før skat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Koncernens resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		95.807.099	88.547.308
Personaleomkostninger	2	(20.824.864)	(26.360.689)
Af- og nedskrivninger	3	(4.293.647)	(3.862.442)
Andre driftsomkostninger		(10.200)	0
Driftsresultat		70.678.388	58.324.177
Andre finansielle indtægter	4	2.735.370	2.626.625
Andre finansielle omkostninger	5	(41.422.294)	(36.218.824)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		31.991.464	24.731.978
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		57.214.628	16.081.817
Resultat før skat		89.206.092	40.813.795
Skat af årets resultat	6	(22.417.057)	(7.019.693)
Årets resultat	7	66.789.035	33.794.102

Koncernens balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter	9	258.787	669.820
Erhvervede immaterielle aktiver		311.485	412.538
Goodwill		2.977.159	4.435.986
Immaterielle aktiver	8	3.547.431	5.518.344
Grunde og bygninger		36.703.097	36.633.790
Investeringsejendomme		1.663.540.041	1.542.642.013
Produktionsanlæg og maskiner		451.233	399.529
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.154.826	14.902.032
Materielle aktiver under udførelse		9.502.922	50.096.556
Materielle aktiver	10	1.726.352.119	1.644.673.920
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	200.000
Deposita		548.878	322.575
Andre tilgodehavender		72.032	97.427
Finansielle aktiver	11	820.910	620.002
Anlægsaktiver		1.730.720.460	1.650.812.266
Fremstillede varer og handelsvarer		22.262.904	30.488.998
Varebeholdninger		22.262.904	30.488.998
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.135.767	3.832.209
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	35.320.082	18.438.217
Andre tilgodehavender		6.134.457	8.792.371
Tilgodehavende skat		0	538.282
Periodeafgrænsningsposter	13	602.943	384.569
Tilgodehavender		43.193.249	31.985.648

Andre værdipapirer og kapitalandele	641.250	735.000
Værdipapirer og kapitalandele	641.250	735.000
<hr/>		
Likvide beholdninger	23.081.915	41.430.619
<hr/>		
Omsætningsaktiver	89.179.318	104.640.265
<hr/>		
Aktiver	1.819.899.778	1.755.452.531
<hr/>		

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	14	500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		2.454.052	5.682.487
Reserve for udviklingsomkostninger		0	307.562
Overført overskud eller underskud		648.132.360	588.196.816
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	7.000.000
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		658.086.412	601.686.865
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		18.852.072	18.773.725
Egenkapital		676.938.484	620.460.590
Udskudt skat	15	113.559.607	98.491.756
Andre hensatte forpligtelser	16	6.975.000	14.170.000
Hensatte forpligtelser		120.534.607	112.661.756
Gæld til realkreditinstitutter		880.134.458	805.160.650
Leasingforpligtelser		5.916	151.152
Anden gæld		3.747.006	3.634.760
Langfristede gældsforpligtelser	17	883.887.380	808.946.562
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	17	13.903.035	20.854.600
Bankgæld		59.083.045	105.032.193
Deposita		21.043.870	21.407.257
Modtagne forudbetalinger fra kunder		789.084	845.403
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.963.305	48.084.414
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.862	1.300
Skyldig skat		1.756.537	0
Anden gæld		11.989.569	17.158.456
Kortfristede gældsforpligtelser		138.539.307	213.383.623
Gældsforpligtelser		1.022.426.687	1.022.330.185
Passiver		1.819.899.778	1.755.452.531

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 2024

	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 tilhørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	5.682.487	307.562	588.196.816	7.000.000	601.686.865	18.773.725	620.460.590
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	0	0	0	0	0	(532.853)	(532.853)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(7.000.000)	(7.000.000)	(800.000)	(7.800.000)
Værdireguleringer	0	(2.536.269)	0	0	0	(2.536.269)	0	(2.536.269)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	557.981	0	0	0	557.981	0	557.981
Overført til reserver	0	0	(307.562)	307.562	0	0	0	0
Opløsning af reserver	0	(1.250.147)	0	1.250.147	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	58.377.835	7.000.000	65.377.835	1.411.200	66.789.035
Egenkapital ultimo	500.000	2.454.052	0	648.132.360	7.000.000	658.086.412	18.852.072	676.938.484

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Driftsresultat		70.678.388	58.324.177
Af- og nedskrivninger		4.293.647	3.862.442
Andre hensatte forpligtelser		(7.195.000)	3.295.000
Ændringer i arbejdskapital	18	(29.607.282)	47.071.045
Øvrige reguleringer		(95.014)	0
Pengestrømme vedrørende primær drift		38.074.739	112.552.664
Modtagne finansielle indtægter		2.641.620	2.626.625
Betalte finansielle omkostninger		(41.328.544)	(36.218.824)
Refunderet/(betalt) skat		(4.507.406)	(12.880.547)
Pengestrømme vedrørende drift		(5.119.591)	66.079.918
Køb mv. af immaterielle aktiver		(75.000)	(145.487.138)
Køb mv. af materielle aktiver		(27.106.722)	0
Salg af materielle aktiver		440.156	3.788.666
Køb af finansielle aktiver		(226.303)	0
Effekt af virksomhedskøb/-salg		(532.853)	(3.417.476)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(27.500.722)	(145.115.948)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(32.620.313)	(79.036.030)
Optagelse af lån		88.787.123	100.118.000
Afdrag på lån mv.		(20.814.480)	(13.843.365)
Udbetalt udbytte		(7.000.000)	(7.000.000)
Udbytte til minoritetsinteressere		(800.000)	(800.000)
Nettoforskydning i gæld til banker		(45.949.148)	(823.254)
Afdrag på leasingforpligtelse		(95.636)	(280.459)
Pengestrømme vedrørende finansiering		14.127.859	77.370.922
Ændring i likvider		(18.492.454)	(1.665.108)

Likvider primo	42.215.619	43.880.727
Likvider ultimo	23.723.165	42.215.619

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	23.081.915	41.430.619
Værdipapirer	641.250	735.000
Likvider ultimo	23.723.165	42.165.619

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

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	18.951.641	23.715.435
Pensioner	1.600.230	1.905.130
Andre omkostninger til social sikring	272.993	467.307
	20.824.864	26.087.872
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	32	37

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

3 Af- og nedskrivninger

	2024 kr.	2023 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	2.045.913	2.004.689
Afskrivninger på materielle aktiver	1.747.734	1.857.753
Nedskrivninger af materielle aktiver	500.000	0
	4.293.647	3.862.442

4 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.715.488	1.877.607
Dagsværdireguleringer	0	138.750
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	19.382	0
Øvrige finansielle indtægter	500	610.268
	2.735.370	2.626.625

5 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	40.177.574	32.425.350
Dagsværdireguleringer	93.750	0
Gældseftergivelse o.l.	0	2.286.713
Øvrige finansielle omkostninger	1.150.970	1.506.761
	41.422.294	36.218.824

6 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	7.372.905	3.669.385
Ændring af udskudt skat	15.067.851	3.350.308
Regulering vedrørende tidligere år	(23.699)	0
	22.417.057	7.019.693

7 Forslag til resultatdisponering

	2024 kr.	2023 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	7.000.000	7.000.000
Overført resultat	58.377.835	25.408.767
Minoritetsinteressers andel af resultatet	1.411.200	1.385.335
	66.789.035	33.794.102

8 Immaterielle aktiver

	Færdiggjorte udviklings- projekter kr.	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Goodwill kr.
Kostpris primo	1.494.825	1.542.178	14.588.000
Tilgange	75.000	0	0
Kostpris ultimo	1.569.825	1.542.178	14.588.000
Af- og nedskrivninger primo	(825.005)	(1.129.640)	(10.152.014)
Årets afskrivninger	(486.033)	(101.053)	(1.458.827)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.311.038)	(1.230.693)	(11.610.841)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	258.787	311.485	2.977.159

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.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	39.878.756	1.207.363.719	911.023	27.073.279	50.096.556
Overførsler	0	44.679.951	0	0	(44.679.951)
Tilgange	502.278	19.306.837	382.740	2.828.550	4.086.317
Afgange	0	(303.388)	(441.643)	0	0
Kostpris ultimo	40.381.034	1.271.047.119	852.120	29.901.829	9.502.922
Af- og nedskrivninger primo	(3.244.966)	0	(511.494)	(12.171.247)	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	(500.000)	0
Årets afskrivninger	(432.971)	0	(239.007)	(1.075.756)	0
Tilbageførsel ved afgange	0	0	349.614	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.677.937)	0	(400.887)	(13.747.003)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	335.278.294	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	57.214.628	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	392.492.922	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.703.097	1.663.540.041	451.233	16.154.826	9.502.922
Årets indregnede renter	0	0	0	0	1.241.010
Ikke-ejede aktiver	0	0	111.261	0	0

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

Opgørelse af dagsværdi

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

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Sammen med det normaliserede driftsresultat er den væsentligste forudsætning for dagsværdien det gennemsnitlige afkastkrav. De anvendte afkastkrav udgør 4,35 % - 7,50 % (4,35 % - 6,50 % i 2023). Afkastkravet er

vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.663.540 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 158.709 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 196.572 t.kr.

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 31.12.2024, kr.	Dagsværdi- regulering i resultat- opgørelsen,		Afkastkrav,		Areal, m2
		kr.	31.12.2024, %	31.12.2023, %		
Boligejendomme	980.058.498	27.504.098	4,35 % - 6,25 %	4,25 % - 5,00 %		40.680
Erhvervsjendomme	244.472.211	9.145.783	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %		28.114
Kombinerede bolig- /erhvervsjendomme	439.009.332	20.564.747	4,50 % - 6,00 %	4,25 % - 6,50 %		25.617
I alt	1.663.540.041	57.214.628				94.441

Ejendomstype	Antal lejemål
Boligejendomme	596
Erhvervsjendomme	83
I alt	679

11 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	200.000	322.575	97.427
Tilgange	0	226.303	0
Afgange	0	0	(25.395)
Kostpris ultimo	200.000	548.878	72.032
Regnskabsmæssig værdi ultimo	200.000	548.878	72.032

12 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2024 kr.	2023 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	39.381.086	253.589.634
Foretagne acontofaktureringer	(4.061.004)	(260.341.515)
Overført til forpligtelser	0	25.190.098
	35.320.082	18.438.217

13 Periodeafgrænsningsposter

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

14 Virksomhedskapital

	Antal	Nominel værdi kr.
Anparter	500	500.000
	500	500.000

15 Udskudt skat

	2024 kr.	2023 kr.
Immaterielle aktiver	(1.347.801)	876.114
Materielle aktiver	114.649.571	95.533.104
Varebeholdninger	(242.000)	0
Tilgodehavender	1.203.437	2.094.524
Hensatte forpligtelser	(1.028.500)	(1.091.200)
Forpligtelser	324.900	1.079.214
Udskudt skat i alt	113.559.607	98.491.756

Bevægelser i året	2024 kr.	2023 kr.
Primo	98.491.756	95.141.236
Indregnet i resultatopgørelsen	15.067.851	3.350.308
Indregnet i resultatopgørelsen under regulering vedrørende tidligere år	0	212
Ultimo	113.559.607	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 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	13.813.315	20.657.945	880.134.458	826.672.722
Leasingforpligtelser	89.720	196.655	5.916	0
Anden gæld	0	0	3.747.006	3.630.246
	13.903.035	20.854.600	883.887.380	830.302.968

I anden gæld indregnet under langfristede gældsforpligtelser indgår 3.747 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

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring i varebeholdninger	8.226.094	7.637.779
Ændring i tilgodehavender	14.094.411	48.347.338
Ændring i leverandørgæld mv.	(51.927.787)	(8.914.072)
	(29.607.282)	47.071.045

19 Finansielle instrumenter

Pierre Ejendomme A/S har pr. balancedagen indgået aftaler om renteswaps med moderselskabets sædvanlige bankforbindelser, der sikrer en fast rente på moderselskabets variabelt forrentede realkreditlån. De indgåede renteswaps opfylder betingelserne for at blive behandlet som regnskabsmæssig sikring, hvorfor ændring i dagsværdierne løbende indregnes i egenkapitalen. Moderselskabet har pr. balancedagen tre forskellige renteswaps:

Renteswap 1: Renteswappen har en hovedstol på 30 mio. kr. og en restløbetid på 6 måneder. Der betales en fast rente på 1,65 % og modtages en variabel rente, der pr. balancedagen udgør 2,66 %. Markedsværdien af renteswappen er pr. balancedagen positiv med 152 t.kr., som er indregnet i andre tilgodehavender (omsætningsaktiver).

Renteswap 2: Renteswappen har en hovedstol på 41 mio. kr. og en restløbetid på 114 måneder. Der betales en fast rente på 1,10 % og modtages en variabel rente, der pr. balancedagen udgør 2,66 %. Markedsværdien af renteswappen er pr. balancedagen positiv med 3.958 t.kr., som er indregnet i andre tilgodehavender (omsætningsaktiver).

Renteswap 3: Renteswappen har en hovedstol på 100 mio. kr. og en restløbetid på 33 måneder. Der betales en fast rente på 2,53 % og modtages en variabel rente baseret på CIBOR3. Markedsværdien af renteswappen er pr. balancedagen negativ med 964 t.kr., som er indregnet i anden gæld (langfristet gæld).

20 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	641.250
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(93.750)

21 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2024 kr.	2023 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	674.651	390.839

Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser vedrører leje af driftsmateriel med en restløbetid på op til 31 måneder samt leje af erhvervslokaler med en uopsigelsesperiode på 27 måneder.

22 Eventualforpligtelser

Koncernen er som del af sin forretningskarakter i datterselskabet Lasse Larsen Huse A/S 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 1.700.243 t.kr. pr. balancedagen.

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	648.992.819	67.904.886
Pierre Construction A/S	Kolding	100,00	6.783.345	112.014
Pierre Ejendomme A/S	Kolding	100,00	638.540.565	61.623.220
SAXO PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	23.204.442	1.319.642
DALBY PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100,00	13.728.894	402.457
ELKÆRHOLM PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100,00	11.190.907	520.838
DIESELLA PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	19.689.828	791.641
LYKKES HAVE KOLDING ApS	Kolding	20,00	9.560.573	855.046
HOLBERGS HAVE KOLDING ApS	Kolding	20,00	14.004.360	1.062.882
DREJENSHAVE KOLDING A/S	Kolding	100,00	2.416.769	(264.105)
STJERNEPARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	61.551.309	4.314.993
DREJENSHAVE UDVIKLING KOLDING ApS	Kolding	100,00	9.141.857	1.120.272
SØHOLMPARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	60.317.654	15.834.575
Lasse Larsen Huse A/S	Kolding	100,00	37.024.705	800.696

Koncernen har via stemmerettigheder bestemmende indflydelse i Lykkes Have Kolding ApS og Holbergs Have Kolding ApS.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(73.690)	(69.612)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		67.862.421	30.331.311
Andre finansielle indtægter	2	559.740	805.957
Andre finansielle omkostninger	3	(718.492)	(1.106.919)
Resultat før skat		67.629.979	29.960.737
Skat af årets resultat	4	79.099	77.787
Årets resultat	5	67.709.078	30.038.524

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		648.992.820	583.230.252
Finansielle aktiver	6	648.992.820	583.230.252
Anlægsaktiver		648.992.820	583.230.252
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.696	0
Andre tilgodehavender		73.280	113.280
Tilgodehavende skat		0	538.282
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		7.259.605	4.720.185
Tilgodehavender		7.345.581	5.371.747
Andre værdipapirer og kapitalandele		641.250	735.000
Værdipapirer og kapitalandele		641.250	735.000
Likvide beholdninger		20.483.456	37.206.274
Omsætningsaktiver		28.470.287	43.313.021
Aktiver		677.463.107	626.543.273

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		520.309.881	454.539.313
Overført overskud eller underskud		130.276.531	137.277.309
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000.000	7.000.000
Egenkapital		658.086.412	599.316.622
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.001	50.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.129.698	25.525.969
Skyldig skat		1.756.537	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		440.459	1.650.680
Kortfristede gældsforpligtelser		19.376.695	27.226.651
Gældsforpligtelser		19.376.695	27.226.651
Passiver		677.463.107	626.543.273

Begivenheder efter balancedagen	1
Personaleforhold	7
Dagsværdioplysninger	8
Eventualforpligtelser	9
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markeds-mæssige vilkår	12

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2024

	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	454.539.313	137.277.309	7.000.000	599.316.622
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(125.245)	125.245	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(7.000.000)	(7.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	(1.939.288)	0	0	(1.939.288)
Årets resultat	0	67.835.101	(7.126.023)	7.000.000	67.709.078
Egenkapital ultimo	500.000	520.309.881	130.276.531	7.000.000	658.086.412

Modervirksomhedens noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.170	44.026
Renteindtægter i øvrigt	529.188	114.698
Dagsværdireguleringer	0	138.750
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	19.382	0
Øvrige finansielle indtægter	0	508.483
	559.740	805.957

3 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	624.742	581.438
Renteomkostninger i øvrigt	0	525.481
Dagsværdireguleringer	93.750	0
	718.492	1.106.919

4 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	(23.699)	0
Refusion i sambeskatning	(55.400)	(77.787)
	(79.099)	(77.787)

5 Forslag til resultatdisponering

	2024 kr.	2023 kr.
Ordinært udbytte for regnskabsåret	7.000.000	7.000.000
Overført resultat	60.709.078	23.038.524
	67.709.078	30.038.524

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	128.690.939
Afgange	(8.000)
Kostpris ultimo	128.682.939
Opskrivninger primo	454.539.313
Egenkapitalreguleringer	(1.939.288)
Andel af årets resultat	67.835.101
Tilbageførsel ved afgange	(125.245)
Opskrivninger ultimo	520.309.881
Regnskabsmæssig værdi ultimo	648.992.820

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

7 Personaleforhold

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

8 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	641.250
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(93.750)

9 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

11 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

12 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 forøgelse 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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, samt avancer i forbindelse med afståelse af kapitalandele i disse selskaber.

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.

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

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 renoveringsarbejder 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 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 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 kontrakternes 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.