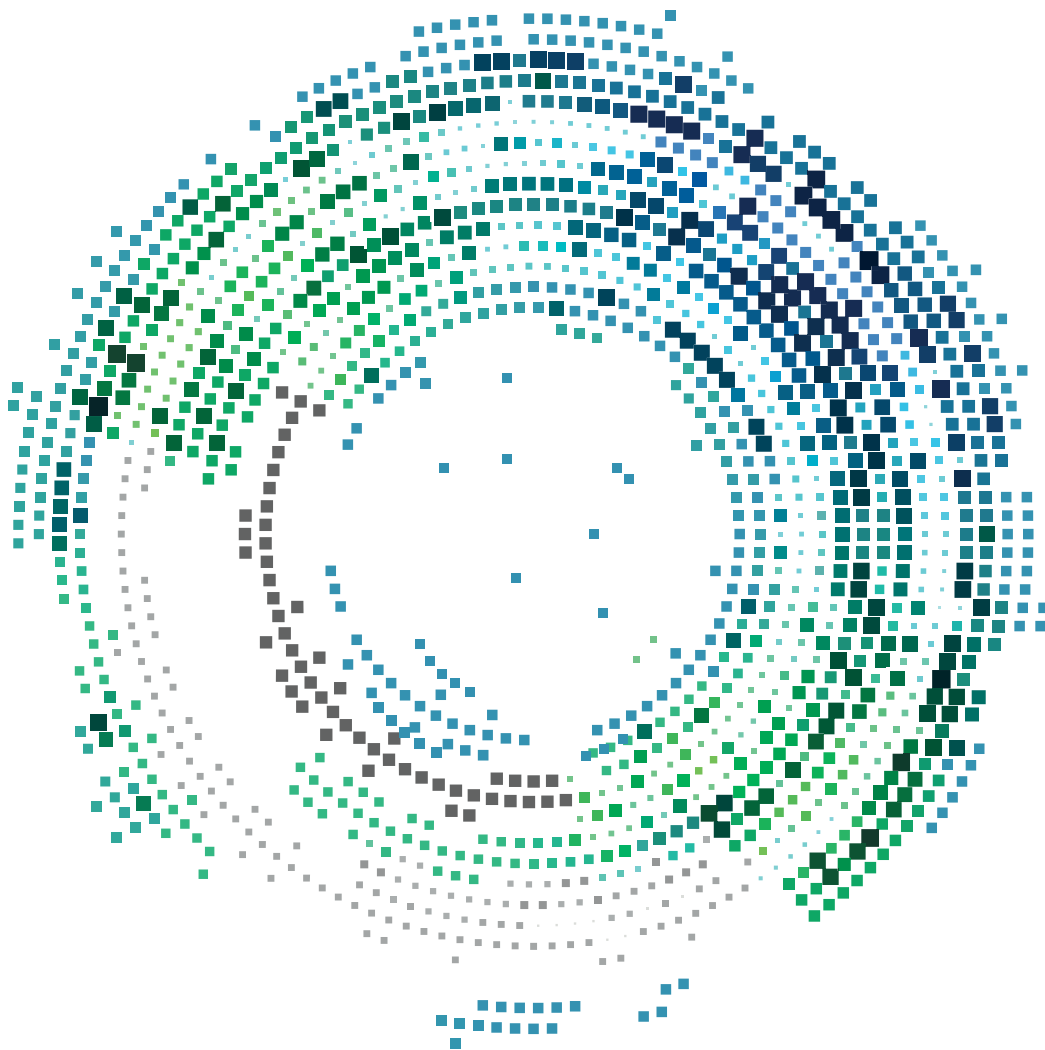




Pierre Legarth Holding A/S

Bredgade 10
6000 Kolding
CVR-nr. 34886490

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.06.2022

Camilla Schou Legarth
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Koncernens resultatopgørelse for 2021	9
Koncernens balance pr. 31.12.2021	10
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021	15
Koncernens noter	17
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021	26
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021	27
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021	29
Modervirksomhedens noter	30
Anvendt regnskabspraksis	32

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pierre Legarth Holding A/S

Bredgade 10

6000 Kolding

CVR-nr.: 34886490

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14.06.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisors 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 14.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	90.909	92.696	79.354	68.971	71.575
Driftsresultat	35.123	38.527	32.193	24.756	29.055
Resultat af finansielle poster	(9.368)	(5.757)	(7.164)	(6.375)	(3.411)
Årets resultat efter skat	85.222	74.939	41.506	27.731	25.449
Årets resultat ekskl. minoriteter	78.280	75.180	41.404	27.731	25.449
Balancesum	1.429.576	1.213.682	1.063.588	867.041	734.112
Investeringer i materielle aktiver	164.509	117.187	193.906	128.519	105.840
Egenkapital	508.528	422.082	344.448	305.822	282.780
Egenkapital ekskl. minoriteter	496.318	416.847	344.296	305.772	282.780
Pengestrømme fra driftsaktivitet	58.691	58.803	24.068	4.841	53.893
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(160.359)	(102.095)	(182.800)	(126.690)	(105.914)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	109.340	18.638	150.117	105.788	20.947
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	17,14	19,75	12,74	9,42	9,36
Soliditetsgrad (%)	34,72	34,35	32,37	35,27	38,52

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 109,7 mio.kr. før skat, og egenkapitalen udgør 508,5 mio.kr. pr. 31. december 2021, hvilket svarer til en forrentning af egenkapitalen på ca. 17,1%.

Koncernens likvide beredskab udgør 44,7 mio. kr. pr. 31. december 2021, og soliditeten på koncernniveau udgør ca. 35,6 %.

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 2021, herunder med projektopførelse til egen udlejningsportefølje.

Selskabets datterselskaber har generelt haft en resultatmæssig tilfredsstillende udvikling, hvilket har påvirket årets resultat for moderselskabet positivt med 78,4 mio.kr. efter skat.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Koncernens resultat før skat på 110 mio. kr. er i overensstemmelse med sidste års forventning.

Forventet udvikling

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

Der forventes et resultat for 2022 i niveauet 150 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		90.908.605	92.695.721
Personaleomkostninger	2	(49.094.835)	(49.037.887)
Af- og nedskrivninger	3	(6.690.915)	(5.130.344)
Driftsresultat		35.122.855	38.527.490
Andre finansielle indtægter		310.568	849.386
Andre finansielle omkostninger		(9.678.827)	(6.606.336)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		25.754.596	32.770.540
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		83.972.946	63.820.838
Resultat før skat		109.727.542	96.591.378
Skat af årets resultat	4	(24.505.482)	(21.652.111)
Årets resultat	5	85.222.060	74.939.267

Koncernens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter	7	1.182.923	0
Erhvervede immaterielle aktiver		460.732	572.459
Goodwill		7.353.640	8.812.467
Immaterielle aktiver	6	8.997.295	9.384.926
Grunde og bygninger		32.129.361	4.553.178
Investerings ejendomme		1.179.764.744	969.379.158
Produktionsanlæg og maskiner		704.251	1.078.629
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		11.968.443	11.059.226
Indretning af lejede lokaler		2.504.798	2.274.325
Materielle aktiver under udførelse		77.848.473	85.446.458
Forudbetalinger for materielle aktiver		1.500.000	0
Materielle aktiver	8	1.306.420.070	1.073.790.974
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	200.000
Deposita		686.981	0
Andre tilgodehavender		5.515.099	6.192.493
Finansielle aktiver	9	6.402.080	6.392.493
Anlægsaktiver		1.321.819.445	1.089.568.393

Fremstillede varer og handelsvarer		28.801.526	21.447.709
Varebeholdninger		28.801.526	21.447.709
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10	3.355.487	742.937
Igangværende arbejder for fremmed regning		26.583.783	49.788.872
Andre tilgodehavender		3.802.421	13.601.609
Periodeafgrænsningsposter	11	549.229	1.539.485
Tilgodehavender		34.290.920	65.672.903
Likvide beholdninger		44.664.229	36.992.542
Omsætningsaktiver		107.756.675	124.113.154
Aktiver		1.429.576.120	1.213.681.547

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	12	500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		3.191.078	0
Reserve for udviklingsomkostninger		922.678	0
Overført overskud eller underskud		491.704.512	416.346.694
Egenkapital tilhørende modervirksomhedens kapitalejere		496.318.268	416.846.694
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		12.209.249	5.235.685
Egenkapital		508.527.517	422.082.379
Udskudt skat	13	82.564.650	66.417.042
Andre hensatte forpligtelser	14	3.200.000	3.200.000
Hensatte forpligtelser		85.764.650	69.617.042
Gæld til realkreditinstitutter		658.533.802	498.012.718
Bankgæld		12.464.060	16.160.997
Leasingforpligtelser		171.117	227.466
Anden gæld		9.276.306	12.099.271
Langfristede gældsforpligtelser	15	680.445.285	526.500.452
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	15	19.612.131	16.407.538
Bankgæld		44.985.693	96.677.854
Deposita		17.004.857	14.871.106
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.985.126	2.035.126
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.350.401	39.301.328
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.574	10.387
Skyldig skat		5.028.986	5.019.090
Anden gæld		29.866.900	21.159.245
Kortfristede gældsforpligtelser		154.838.668	195.481.674
Gældsforpligtelser		835.283.953	721.982.126
Passiver		1.429.576.120	1.213.681.547

Begivenheder efter balancedagen	1
Finansielle instrumenter	17
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	18
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19
Transaktioner med nærtstående parter	20
Dattervirksomheder	21

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Reserve for udviklings- omkostninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Egenkapital tilhørende modervirksom- hedens kapitalejere kr.
Egenkapital primo	500.000	0	0	416.346.694	416.846.694
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Værdireguleringer	0	4.091.126	0	0	4.091.126
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(900.048)	0	0	(900.048)
Overført til reserver	0	0	922.678	(922.678)	0
Årets resultat	0	0	0	78.280.496	78.280.496
Egenkapital ultimo	500.000	3.191.078	922.678	491.704.512	496.318.268

	Egenkapital til hørende minoritets- interesser kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.235.685	422.082.379
Effekt af virksomhedskøb o.l.	32.000	32.000
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(2.000.000)
Værdireguleringer	0	4.091.126
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(900.048)
Overført til reserver	0	0
Årets resultat	6.941.564	85.222.060
Egenkapital ultimo	12.209.249	508.527.517

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Driftsresultat		35.122.855	38.527.490
Af- og nedskrivninger		6.690.915	3.848.052
Ændringer i arbejdskapital	16	35.529.782	26.091.000
Pengestrømme vedrørende primær drift		77.343.552	68.466.542
Modtagne finansielle indtægter		274.521	300.000
Betalte finansielle omkostninger		(9.678.827)	(6.589.000)
Refunderet/(betalt) skat		(9.248.026)	(3.375.000)
Pengestrømme vedrørende drift		58.691.220	58.802.542
Køb mv. af immaterielle aktiver		(1.203.349)	0
Køb mv. af materielle aktiver		(166.355.722)	(117.187.000)
Salg af materielle aktiver		7.200.000	3.864.000
Køb af finansielle aktiver		0	(220.000)
Salg af finansielle aktiver		0	11.448.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		(160.359.071)	(102.095.000)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(101.667.851)	(43.292.458)
Optagelse af lån		1.213.161	0
Afdrag på lån mv.		(369.624)	(205.000)
Udbetalt udbytte		0	(2.000.000)
Nettoforskydning i gæld til realkreditinstitutter		163.885.099	18.309.000
Nettoforskydning i gæld til banker		(55.389.098)	2.534.000
Pengestrømme vedrørende finansiering		109.339.538	18.638.000
Ændring i likvider		7.671.687	(24.654.458)
Likvider primo		36.992.542	61.647.000
Likvider ultimo		44.664.229	36.992.542

Likvider ultimo sammensætter sig af:

Likvide beholdninger	44.664.229	36.992.542
Likvider ultimo	44.664.229	36.992.542

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

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	46.498.164	45.099.306
Pensioner	3.196.567	3.048.540
Andre omkostninger til social sikring	715.972	722.264
Andre personaleomkostninger	110.155	167.777
	50.520.858	49.037.887
Personaleomkostninger overført til aktiver	(1.426.023)	0
	49.094.835	49.037.887
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	70	66

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

3 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på immaterielle aktiver	1.590.980	1.590.980
Afskrivninger på materielle aktiver	5.099.935	3.039.364
Nedskrivninger af materielle aktiver	0	500.000
	6.690.915	5.130.344

4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	8.357.874	6.644.111
Ændring af udskudt skat	16.257.708	14.995.000
Regulering vedrørende tidligere år	(110.100)	13.000
	24.505.482	21.652.111

5 Forslag til resultatdisponering

	2021 kr.	2020 kr.
Overført resultat	78.280.496	75.179.831
Minoritetsinteressers andel af resultatet	6.941.564	(240.564)
	85.222.060	74.939.267

6 Immaterielle aktiver

	Færdiggjorte udviklings- projekter kr.	Erhvervede immaterielle aktiver kr.	Goodwill kr.
Kostpris primo	0	1.307.206	14.588.000
Tilgange	1.182.923	20.426	0
Kostpris ultimo	1.182.923	1.327.632	14.588.000
Af- og nedskrivninger primo	0	(734.747)	(5.775.533)
Årets afskrivninger	0	(132.153)	(1.458.827)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(866.900)	(7.234.360)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.182.923	460.732	7.353.640

7 Udviklingsprojekter

Udviklingsprojekter består af udvikling og implementering af ny projektafdeling der skal udvide koncernens forretningsområde til også at omfatte totalentrepriser på større boligprojekter.

8 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	4.710.185	765.437.064	5.560.241	20.942.508	2.560.782
Overførsler	29.741.677	98.183.810	0	0	0
Tilgange	118.804	35.428.830	305.124	2.632.267	486.551
Afgange	0	(6.191.113)	(849.847)	(467.547)	0
Kostpris ultimo	34.570.666	892.858.591	5.015.518	23.107.228	3.047.333
Af- og nedskrivninger primo	(157.007)	0	(4.481.612)	(9.883.282)	(286.457)
Overførsler	157.007	0	0	0	0
Årets afskrivninger	(2.441.305)	0	(679.502)	(1.723.050)	(256.078)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	849.847	467.547	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.441.305)	0	(4.311.267)	(11.138.785)	(542.535)
Dagsværdireguleringer primo	0	203.942.094	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	83.972.946	0	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(1.008.887)	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	286.906.153	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.129.361	1.179.764.744	704.251	11.968.443	2.504.798
Ikke-ejede aktiver	0	0	434.949	0	0

	Materielle aktiver under udførelse kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	85.446.458	0
Overførsler	(131.635.672)	0
Tilgange	124.037.687	1.500.000
Afgange	0	0
Kostpris ultimo	77.848.473	1.500.000
Af- og nedskrivninger primo	0	0
Overførsler	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
Tilbageførsel ved afgange	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	77.848.473	1.500.000
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 4,00 % - 6,50 % (4,00 % - 6,50 % i 2020). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsettelse 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 1.179.765 t.kr. pr. 31. december 2021. 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 109.445 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 149.231 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi 31.12.2021, kr.	Dagsværdi- regulering i resultat- opgørelsen, kr.	Afkastkrav, 31.12.2021, %	Afkastkrav, 31.12.2020, %	Areal, m2
Boligejendomme	575.818.863	56.245.971	4,00 % - 5,00 %	4,00 % - 6,00 %	55.190
Erhvervsejendomme	202.990.048	(8.992.561)	4,75 % - 6,50 %	4,75 % - 6,50 %	15.741
Kombinerede bolig- /erhvervsejendomme	400.955.863	36.719.536	4,25 % - 6,50 %	4,25 % - 6,50 %	15.349
I alt	1.179.764.774	83.972.946			86.280
Ejendomstype					Antal lejemål
Boligejendomme					410
Erhvervsejendomme					62
I alt					472

9 Finansielle aktiver

	Deposita kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	0	6.192.493
Overførsler	713.441	(713.441)
Tilgange	0	36.047
Afgange	(26.460)	0
Kostpris ultimo	686.981	5.515.099
Regnskabsmæssig værdi ultimo	686.981	5.515.099

10 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Af de samlede tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser er 3.042 t.kr. indbetalt på deponeringskonto hos pengeinstitut. Frigivelse af midlerne sker i takt med at der foretages endelig aflevering af entrepriser.

11 Periodeafgrænsningsposter

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

12 Virksomhedskapital

	Antal	Nominel værdi kr.
Anparter	500	500.000
	500	500.000

13 Udskudt skat

Bevægelser i året	2021 kr.	2020 kr.
Primo	66.417.042	51.315.042
Indregnet i resultatopgørelsen	16.257.708	14.995.000
Indregnet direkte på egenkapitalen	0	107.000
Indregnet i resultatopgørelsen under regulering vedrørende tidligere år	(110.100)	0
Ultimo	82.564.650	66.417.042

Udskudt skat vedrører immaterielle og materielle anlægsaktiver, varebeholdninger, tilgodehavender og andre hensatte forpligtelser.

14 Andre hensatte forpligtelser

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

15 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	15.765.553	12.461.538	658.533.802	559.504.420
Bankgæld	3.636.000	3.576.000	12.464.060	0
Leasingforpligtelser	210.578	370.000	171.117	0
Anden gæld	0	0	9.276.306	4.397.668
	19.612.131	16.407.538	680.445.285	563.902.088

16 Ændring i arbejdskapital

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring i varebeholdninger	(3.800.639)	690.000
Ændring i tilgodehavender	31.440.443	(21.142.000)
Ændring i leverandørgæld mv.	7.889.978	47.350.000
Andre ændringer	0	(807.000)
	35.529.782	26.091.000

17 Finansielle instrumenter

I finansielle instrumenter indgår negativ værdi af renteswaps på 4.398 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditforeningslån. Renteswaps har en hovedstol mellem 10 mio.kr. - 50 mio.kr. og sikrer en fast rente mellem 1,1% - 2,78%. Renteswaps udløber i perioden 30.12.2022 til 30.06.2034.

18 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	3.581.888	4.082.786

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 1.211.894 t.kr. pr. 31. december 2021.

Selskabet har via kreditinstitut stillet købesumsgarantier for i alt 7.790 t.kr.

20 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.

21 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Pierre Finans Group A/S	Kolding	100,00	479.138.731	78.438.418
Pierre Construction A/S	Kolding	100,00	5.987.734	332.329
Fam. Legarth Ejendomme ApS	Kolding	20,00	52.653	12.653
Pierre Ejendomme A/S	Kolding	100,00	486.655.010	103.038.932
SAXO PARKEN KOLDING ApS	Kolding	100,00	17.647.967	2.710.668
DALBY PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100,00	12.585.272	2.488.023
ELKÆRHOLM PARKEN KOLDING A/S	Kolding	100,00	9.009.171	1.289.191
DIESELLA PARKEN KOLDING APS	Kolding	100,00	15.681.044	3.137.968
LYKKES HAVE KOLDING ApS	Kolding	20,00	47.553	211
HOLBERGS HAVE KOLDING ApS	Kolding	20,00	9.260.034	9.209.120
STJERNE UDVIKLING KOLDING A/S	Kolding	100,00	2.718.237	173.265
STJERNEPARKEN KOLDING 1 ApS	Kolding	100,00	7.102.662	2.760.917
STJERNEPARKEN KOLDING 2 ApS	Kolding	100,00	6.991.557	6.950.796
STJERNEPARKEN KOLDING 3 ApS	Kolding	100,00	6.440.089	6.398.915
STJERNEPARKEN KOLDING 4 ApS	Kolding	100,00	6.158.799	6.114.821
STJERNEPARKEN KOLDING 5 ApS	Kolding	100,00	35.977	(6.613)
SØHOLM UDVIKLING KOLDING APS	Kolding	100,00	4.699.940	4.643.547
SØHOLMPARKEN KOLDING 1 ApS	Kolding	100,00	33.242	(6.758)
SØHOLMPARKEN KOLDING 2 ApS	Kolding	100,00	33.242	(6.758)
SØHOLMPARKEN KOLDING 3 ApS	Kolding	100,00	33.242	(6.758)
SØHOLMPARKEN KOLDING 4 ApS	Kolding	100,00	33.242	(6.758)

SØHOLMPARKEN KOLDING 5 ApS	Kolding	100,00	33.242	(6.758)
SØHOLMPARKEN KOLDING 6 ApS	Kolding	100,00	33.242	(6.758)
Lasse Larsen Huse Holding ApS	Kolding	70,00	18.875.927	(1.381.933)
Lasse Larsen Huse A/S	Kolding	70,00	35.415.049	882.238
LLH Udvikling ApS	Kolding	70,00	6.995.579	115.587
LLH 2018 ApS	Kolding	51,00	4.234	(184.776)

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(57.063)	(64.399)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		78.440.949	75.358.460
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(21.408)	(27.800)
Andre finansielle omkostninger	1	(127.718)	(118.944)
Resultat før skat		78.234.760	75.147.317
Skat af årets resultat	2	45.736	32.511
Årets resultat	3	78.280.496	75.179.828

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		479.149.262	397.509.235
Finansielle aktiver	4	479.149.262	397.509.235
Anlægsaktiver		479.149.262	397.509.235
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		970.494	777.187
Andre tilgodehavender		112.000	0
Tilgodehavende skat		0	1.383.232
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		9.426.096	0
Tilgodehavender		10.508.590	2.160.419
Likvide beholdninger		17.502.087	33.214.172
Omsætningsaktiver		28.010.677	35.374.591
Aktiver		507.159.939	432.883.826

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		350.458.323	268.826.296
Overført overskud eller underskud		145.359.945	147.520.398
Egenkapital		496.318.268	416.846.694
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.001	50.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.640.216	15.987.131
Skyldig skat		5.028.986	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		122.468	0
Kortfristede gældsforpligtelser		10.841.671	16.037.132
Gældsforpligtelser		10.841.671	16.037.132
Passiver		507.159.939	432.883.826
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		
Transaktioner med nærtstående parter	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	268.826.296	147.520.398	416.846.694
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	3.191.078	0	3.191.078
Årets resultat	0	78.440.949	(160.453)	78.280.496
Egenkapital ultimo	500.000	350.458.323	145.359.945	496.318.268

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	129.422	113.463
Øvrige finansielle omkostninger	(1.704)	5.481
	127.718	118.944

2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	0	12.489
Refusion i sambeskatning	(45.736)	(45.000)
	(45.736)	(32.511)

3 Forslag til resultatdisponering

	2021 kr.	2020 kr.
Overført resultat	78.280.496	75.179.828
	78.280.496	75.179.828

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	128.682.939
Tilgange	8.000
Kostpris ultimo	128.690.939
Opskrivninger primo	268.826.296
Egenkapitalreguleringer	3.191.078
Andel af årets resultat	78.440.949
Opskrivninger ultimo	350.458.323
Regnskabsmæssig værdi ultimo	479.149.262

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

5 Personaleforhold

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

6 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.

7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

8 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.

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 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:

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 nettorealiseringsværdi 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.

Nettorealisationens værdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektivisere 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 nettorealisationens værdien, 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser måles ved første indregning til minoritetsinteressernes andel af den overtagne virksomheds nettoaktiver målt til dagsværdi. Der indregnes ikke goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Andre hensatte forpligtelser

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

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

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

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Leasingforpligtelser

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.