

# PR Ejendomme A/S

Thorndahlsvej 8, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 25 26 31 54

## Årsrapport

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. januar 2020.

---

Stig Ejler Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for PR Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 6. januar 2020

### Direktion

Jørgen G. Pedersen

### Bestyrelse

Stig Ejler Jensen  
Formand

Jørgen G. Pedersen

Mads G. Jensen

Karen Bock

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionæren i PR Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PR Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

Vores ansvar er derudover 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 6. januar 2020

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33705

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	PR Ejendomme A/S Thorndahlsvej 8 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 25 26 31 54
	Stiftet: 26. januar 2000
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Stig Ejler Jensen, Formand Jørgen G. Pedersen Mads G. Jensen Karen Bock
<b>Direktion</b>	Jørgen G. Pedersen
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg

## Hovedtal og nøgletal

---

	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Årets resultat	2.535	2.726	8.047	21.849	1.110
<b>Balance:</b>					
Balancesum	116.127	113.236	111.236	96.671	68.464
Egenkapital	37.562	37.359	35.023	25.797	2.928
<b>Nøgletal i %:</b>					
Soliditetsgrad	32,3	33,0	31,5	26,7	4,3

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet omfatter drift og administration af egne ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningssituationen er meget tilfredsstillende og der er begrænset tomgang. Dette skal blandt andet ses på baggrund af, at huslejeniveauet for en række ejendommers vedkommende ligger under markedslejen for tilsvarende lejemål.

Ejendomsporteføljen består udelukkende af beboelsesejendomme centralt beliggende i Aalborg og Nørresundby.

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til en vurderet dagsværdi på baggrund af en af ledelsen fastsat afkastbaseret model. Der er tale om en anerkendt model. Afkastkravet til de enkelte ejendomme er individuelt fastsat.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets ejendomsportefølje har en kvalitet og en vedligeholdelsesstand svarende til det gennemsnitlige markedsniveau og tomgang er begrænset.

Usikkerheden på ejendomsmarkedet bevirker, at der kan være en vis usikkerhed om markedsværdien af virksomhedens ejendomsportefølje. Som beskrevet ovenfor, er værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje pr. 30/9 2019 sket med udgangspunkt i en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvorved usikkerheden omkring ejendomsporteføljens markedsværdi er reduceret. Den gennemsnitlige afkastprocent er opgjort til 4,12 %.

### Årets resultat

Resultatet af ejendommenes drift er tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.860.101</b>	<b>4.151</b>
Andre finansielle indtægter	2.219	5
1 Øvrige finansielle omkostninger	-612.152	-614
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.250.168</b>	<b>3.542</b>
Skat af årets resultat	-715.037	-816
<b>Årets resultat</b>	<b>2.535.131</b>	<b>2.726</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.535.131	2.726
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.535.131</b>	<b>2.726</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	200
2 Investeringsejendomme	111.861.952	109.824
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>111.861.952</u>	<u>110.024</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>111.861.952</u></b>	<b><u>110.024</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	80.745	65
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	27.412	0
Andre tilgodehavender	460.045	67
Tilgodehavender i alt	<u>568.202</u>	<u>132</u>
Likvide beholdninger	<u>3.696.955</u>	<u>3.080</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.265.157</u></b>	<b><u>3.212</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>116.127.109</u></b>	<b><u>113.236</u></b>

## Balance 30. september

Passiver	2019	2018
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	37.062.352	36.859
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>37.562.352</b>	<b>37.359</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	10.662.831	10.578
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.662.831</b>	<b>10.578</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	59.021.782	58.322
4 Anden gæld	3.051.763	449
Langfristede gældsforpligtelser i alt	62.073.545	58.771
Kortfristet del af langfristet gæld	665.236	508
Leverandører af varer og tjenesteydelser	144.219	101
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.826.986	2.789
Selskabsskat	0	543
Anden gæld	3.191.940	2.587
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.828.381	6.528
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.901.926</b>	<b>65.299</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>116.127.109</b>	<b>113.236</b>
5 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6 <b>Eventualposter</b>		
7 <b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	37.809	26
Andre finansielle omkostninger	<u>574.343</u>	<u>588</u>
	<u><b>612.152</b></u>	<u><b>614</b></u>

## Noter

	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2018	66.896.124	64.730
Tilgang i årets løb	2.037.485	2.166
<b>Kostpris 30. september 2019</b>	<b>68.933.609</b>	<b>66.896</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2018	42.928.343	42.928
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2019</b>	<b>42.928.343</b>	<b>42.928</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>	<b>111.861.952</b>	<b>109.824</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,12
Afkastprocenter	3,00-6,38

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 12.898 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 37.562 t.kr. til 27.502 t.kr.

## Noter

---

	30/9 2019 kr.	30/9 2018 t.kr.
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	59.687.018	58.830
Heraf forfalder inden for 1 år	-665.236	-508
	<b>59.021.782</b>	<b>58.322</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	53.410.261	56.318
<b>4. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	3.487.729	499
Heraf forfalder inden for 1 år	-435.966	-50
	<b>3.051.763</b>	<b>449</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.308.000	250.000

Selskabet har indgået en renteswap, hvormed renteesponeringen på det underliggende lån er ændret fra variabel rente til en fast rente på 1,08 %. Aftalen udløber ultimo 2027.

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 59,7 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 109,8 mio. kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 2.000.000 i følgende ejendomme:

- Dronningens Tværgade, Nørresundby

Ovennævnte ejerpantebrev er tinglyst i aktiver, som i balancen er bogført til kr. 18,7 mio.

Ejerpantebrevet er i koncernens behold.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit er stillet ejerpantebreve i alt stort kr. 3.000.000 med pant i ejendommene:

- Gravensgade 13, Aalborg

- Sjællandsgade 47, Aalborg

- Sjællandsgade 49, Aalborg

- Kastetvej 76, Aalborg

- Kærbyparken 30-38, Aalborg

Ovennævnte sikkerheder har pant i aktiver som i balancen er bogført til 66,3 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit er i øvrigt stillet i følgende ejerpantebreve med pant i følgende ejendomm:

- Ejerpantebrev stort kr. 500.000 med sikkerhed i Vesterbro 85-87, bogført værdi kr. 14,5 mio.

- Ejerpantebrev stort kr. 3.600.000 med sikkerhed i Sjællandsgade 49, bogført værdi kr. 9,8 mio.

- Ejerpantebrev stort kr. 1.000.000 med sikkerhed i Kærbyparken 30-38, bogført værdi kr. 8,1 mio.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PWH Ejendomme A/S, CVR-nr. 89496519 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 1.866 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Noter

---

### 7. Nærtstående parter

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

PR Holding ApS, Thorndalsvej 8, 9200 Aalborg SV

PR Ejendomme A/S indgår i koncernregnskabet for PWH Ejendomme A/S. Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PR Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Afledte finansielle instrumenter

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller langfristet gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat på baggrund af officielle markedsrapporter danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Forudbetalinger vedrørende investeringsejendomme indregnes som forudbetalinger på materielle anlægsaktiver.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PR Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.