

PR Ejendomme A/S

Thorndahlsvej 8, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 25 26 31 54

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2024.

Stig Ejler Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 7. februar 2024

Direktion

Mads G. Jensen

Bestyrelse

Jørgen G. Pedersen
Formand

Karen Bock

Mads G. Jensen

Stig Ejler Jensen

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 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 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 7. februar 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Jørgen G. Pedersen, Formand Karen Bock Mads G. Jensen Stig Ejler Jensen
Direktion	Mads G. Jensen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg

Hovedtal og nøgletal

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Årets resultat	375	6.354	16.089	7.377	2.535
Balance:					
Balancesum	158.855	156.870	146.118	125.463	116.127
Egenkapital	72.707	72.444	62.342	45.344	37.562
Nøgletal i %:					
Soliditetsgrad	45,8	46,2	42,7	36,1	32,3

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter drift og administration af egne ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

Ledelsen gennemgår årligt de forudsætninger, som ligger til grund for ejendommenes værdiansættelse, herunder den budgetterede nettoindtjening og afkastkrav. Forudsætningerne vil således løbende ændre sig som følge af historiske erfaringer eller såfremt ledelsen i øvrigt finder det forsvarligt og realistisk. Der henvises til beskrivelse af ændring i regnskabsmæssige skøn i anvendt regnskabspraksis samt note om investeringsejendomme.

De anvendte afkastkrav og dermed værdireguleringerne har væsentlig betydning for selskabets og resultat og egenkapital. Effekten af ændringer i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalyse i note 2.

Der er i regnskabsåret 2022/23 foretaget en samlet værdiregulering af investeringsejendomme på - 270 t.kr. (2021/22: 5.785 t.kr.)

Det er ledelsens vurdering, at ejendommenes værdiansættelse er i overensstemmelse med den aktuelle markedsværdi af ejendomsporteføljen. Markederne er illikvide, hvilket medfører større usikkerhed omkring markedsværdierne.

Koncernens gennemsnitlige afkastprocent er opgjort til 3,17%. Afkastprocenten er et udtryk for, at der i overvejende grad er tale om ejendomme med udviklingspotentiale

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningssituationen er tilfredsstillende og på et forventet niveau. Ejendomsporteføljen består udelukkende af beboelsesejendomme centralt beliggende i Aalborg og Nørresundby.

Selskabets ejendomsportefølje indreges 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 kvalitet og en vedligeholdelsesstand svarende til det gennemsnitlige markedsniveau og tomgang er begrænset.

Det er ledelsens vurdering at ejendommenes værdiansættelse er i overensstemmelse med den aktuelle markedsværdi af ejendomsporteføljen. Markederne er illikvide, hvilket medfører større usikkerhed omkring markedsværdierne. Den gennemsnitlige afkastprocent er opgjort til 3,17% og er et udtryk for, at der er tale om ejendomme med udviklingspotentiale.

Selskabets aktiviteter er finansieret ved variabelt forrentede lån, hvormed selskabet er følsomt overfor udsving i renteniveauet. En del af denne risiko er afdækket ved indgåelse af finansielle afdækningsforretninger. Ledelsen vurderer, at renterisikoen er på et passende niveau i forhold til selskabets soliditet og indtjening.

Årets resultat

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	2.102.457	3.083
Værdiregulering af investeringsejendomme	-269.669	5.786
Andre finansielle indtægter	702.142	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.054.362	-723
Resultat før skat	480.568	8.146
Skat af årets resultat	-105.725	-1.792
Årets resultat	374.843	6.354
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	374.843	6.354
Disponeret i alt	374.843	6.354

Balance 30. september

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>146.866.993</u>	<u>143.412</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>146.866.993</u>	<u>143.412</u>
3 Andre tilgodehavender	<u>2.185.308</u>	<u>2.430</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.185.308</u>	<u>2.430</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>149.052.301</u>	<u>145.842</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>913.007</u>	<u>632</u>
Tilgodehavender i alt	<u>913.007</u>	<u>632</u>
4 Likvide beholdninger	<u>8.889.779</u>	<u>10.396</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.802.786</u>	<u>11.028</u>
Aktiver i alt	<u>158.855.087</u>	<u>156.870</u>

Balance 30. september

Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
	500.000	500
5 Reserve for sikringstransaktioner	4.544.444	4.656
Overført resultat	67.663.015	67.288
Egenkapital i alt	72.707.459	72.444
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	17.766.879	17.777
Hensatte forpligtelser i alt	17.766.879	17.777
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	59.061.708	57.675
Langfristede gældsforpligtelser i alt	59.061.708	57.675
Kortfristet del af langfristet gæld	329.974	399
Leverandører af varer og tjenesteydelser	284.408	114
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.801.538	4.179
Selskabsskat	84.491	1.467
Anden gæld	2.818.630	2.815
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.319.041	8.974
Gældsforpligtelser i alt	68.380.749	66.649
Passiver i alt	158.855.087	156.870
8 Oplysninger om dagsværdi		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	125.194	98
Andre finansielle omkostninger	1.929.168	625
	2.054.362	723

2. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 11 boligejendomme på i alt 7.480 m² beliggende i Aalborg og Nørresundby, hvoraf 6.065 m² omfatter traditionelle etageejendomme og 1.415 omfatter selvstændige lejemål og rækkehuse.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel er uændret i forhold til sidste år.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Budgetteret nettoafkast t.kr. 4.764

	30/9 2023	30/9 2022
Afkastkrav, bolig (2,0 % - 4,25 %)	3,17%	2,71%
Etageejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på	19.250 kr./m ²	19.954 kr./m ²
Selvstændige lejemål er fastsat til en gennemsnitlig værdi på	24.210 kr./m ²	24.405 kr./m ²

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Pr. 30. september 2023 er de budgetterede lejeindtægter opgjort som annullering af lejeindtægterne i oktober 2023 uden fradrag af tomgang.
- Pr. 30. september 2022 er de budgetterede lejeindtægter opgjort som de realiserede lejeindtægter i 2021/22 med fradrag af 5 % tomgang.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 146.866 t.kr. pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 10.791 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 72.707 t.kr. til 64.290 t.kr.

En fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil betyde, at dagsværdien vil stige med 10.791 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 72.707 t.kr. til 81.124 t.kr.

3. Andre tilgodehavender

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

Kommende års afvikling udgør t.kr. 672 og er præsenteret under andre kortfristede tilgodehavende.

4. Likvide beholdninger

Til sikkerhed for gæld i forbindelse med indgåede aftaler om renteswaps er der oprettet en sikringskonto i pengeinstitut med indestående på 8 mio. kr.

5. Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner 1. oktober 2022	4.656.332	908
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-111.888	3.748
	<u>4.544.444</u>	<u>4.656</u>

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	59.391.682	58.074
Heraf forfalder inden for 1 år	-329.974	-399
	<u>59.061.708</u>	<u>57.675</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>55.471.629</u>	<u>55.071</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 59,4 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 146,9 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. 22,7 mio.

Ejerpantebrevet er i selskabets behold.

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 460.000 i følgende ejendomme:

- Vesterbro 85, Aalborg

Ovennævnte ejerpantebrev er tinglyst i aktiver, som i balancen er bogført til kr. 20,7 mio.

Ejerpantebrevet er i selskabets behold.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit er stillet ejerpantebreve 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 80,8 mio. kr.

Til sikkerhed gæld til Nykredit er i øvrigt stillet følgende ejerpantebreve:

- Ejerpantebrev stort kr. 3.600.000 med sikkerhed i ejendommen Sjællandsgade 49 med en bogført værdi på kr. 11,2 mio.

- Ejerpantebrev stort kr. 1.000.000 med sikkerhed i ejendommen Kærbyparken 30-38 med en bogført værdi på kr. 13,1 mio.

- Ejerpantebrev stort kr. 500.000 med sikkerhed i ejendommen Vesterbro 85 med en bogført værdi på kr. 20,7 mio.

Til sikkerhed for gæld i forbindelse med indgåede aftaler om renteswaps er der oprettet en sikringskonto i pengeinstitut med indestående på 8 mio. kr.

Noter

8. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi 30. september 2023	146.866.993	2.857.710
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-269.669	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	-111.888

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PWH Ejendomme A/S, CVR-nr. 89496519, som er 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 fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

10. 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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Årsrapporten udarbejdes ud fra visse forudsætninger, der medfører brug af regnskabsmæssige skøn. Disse skøn foretages af selskabets ledelse i overensstemmelse med regnskabspraksis og på baggrund af historiske erfaringer samt forudsætninger, som ledelsen anser som forsvarlige og realistiske.

De områder, som indebærer en højere grad af vurderinger eller kompleksitet, omfatter investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model, som er baseret på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år og et fastsat afkastkrav. Den afkastbaserede model indeholder således forudsætninger baseret på skøn.

Ledelsen gennemgår årligt de forudsætninger, som ligger til grund for ejendommenes værdiansættelse, herunder den budgetterede nettoindtjening og afkastkrav. Forudsætningerne vil således løbende ændre sig som følge af historiske erfaringer eller såfremt ledelsen i øvrigt finder det retvisende.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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, 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 en afkastbaseret model som 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. 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 investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.