



P.R. Ejendomme ApS

Mariagervej 57, 8920 Randers NV

CVR-nr. 32 15 29 88

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2016.

René Bech
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for P.R. Ejendomme ApS.

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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 7. marts 2016

Direktion

René Bech

Per Vindberg Demming

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i P.R. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P.R. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers SØ, den 7. marts 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Finn J. Vammen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	P.R. Ejendomme ApS Mariagervej 57 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 32 15 29 88
	Stiftet: 11. maj 2009
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	René Bech Per Vindberg Demming
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ifølge vedtægterne at drive aktiviteter indenfor køb, salg og administration af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været præget af, at markedet for handel med ejendomme har været stillestående. Selskabet har således heller ikke i dette regnskabsår frasolgt ejendomme og derved opnået fortjeneste herved.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen bedømmer, at nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes samt at de igangsatte initiativer og rationaliseringer i selskabet vil give den nødvendige likviditet og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

Den forventede udvikling

Der forventes fremadrettet en positiv indtjening i selskabet, dels via driften og udlejning af ejendommene og dels ved frasalg af ejendomme med fortjeneste, hvorved selskabskapitalen forventes reetableret.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.R. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter fratrukket omkostninger til drift af ejendommene samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "bruttofortjeneste".

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	75 år	4.250.000

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	271.936	388.679
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.231	-17.223
Resultat før finansielle poster	254.705	371.456
Øvrige finansielle omkostninger	-268.214	-277.289
Resultat før skat	-13.509	94.167
Skat af årets resultat	59.869	0
Årets resultat	46.360	94.167
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	46.360	94.167
Disponeret i alt	46.360	94.167

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.490.662	5.507.893
Materielle anlægsaktiver i alt	5.490.662	5.507.893
Anlægsaktiver i alt	5.490.662	5.507.893
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	59.869	0
Andre tilgodehavender	14.303	3
Periodeafgrænsningsposter	276	276
Tilgodehavender i alt	74.448	279
Omsætningsaktiver i alt	74.448	279
Aktiver i alt	5.565.110	5.508.172

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
2 Anpartskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	-156.139	-202.499
Egenkapital i alt	-31.139	-77.499
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.019.337	3.223.541
Deposita	277.042	254.045
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.296.379</u>	<u>3.477.586</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	204.200	152.230
Gæld til pengeinstitutter	1.096.638	1.192.286
Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.788	13.835
Anden gæld	902.958	740.948
Periodeafgrænsningsposter	18.286	8.786
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.299.870</u>	<u>2.108.085</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.596.249</u>	<u>5.585.671</u>
Passiver i alt	<u>5.565.110</u>	<u>5.508.172</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Ledelsen bedømmer, at nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes samt at de igangsatte initiativer og rationaliseringer i selskabet vil give den nødvendige likviditet og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-202.499	-296.666
Årets overførte overskud eller underskud	46.360	94.167
	<u>-156.139</u>	<u>-202.499</u>

4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	204.200	2.260.352	3.223.537	3.375.771
Deposita	0	277.042	277.042	254.045
	<u>204.200</u>	<u>2.537.394</u>	<u>3.500.579</u>	<u>3.629.816</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bredstrupsgade 18, 2. tv.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant i ejendommen med nom. DKK 587.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nom. DKK 5.000.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 981.073.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Væthvej 15-17-19

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant i ejendommen med nom. DKK 5.199.600.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK. 4.509.605.

Væthvej 15-17-19

Der er 6 byfornyelseslån med fuld rente- og afdragsstøtte. Lånene er ikke indregnet i balancen, men omfattet af det tinglyste pantebrev i ejendommene.

Lånenes kursværdi pr. 31. december 2015 andrager DKK. 1.225.764.