



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

PR ESTATES APS
M.P. BRUUNS GADE 5, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. juli 2022

Preben Randløv

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PR Estates ApS M.P. Bruuns Gade 5 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 39 69 03 06 Stiftet: 29. juni 2018 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Preben Randløv
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for PR Estates ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 15. juli 2022

Direktion:

Preben Randløv

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i PR Estates ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PR Estates ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven ikke foretaget rettidig indberetning af momsefterangivelser til Skattestyrelsen hvorved ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Aarhus, den 15. juli 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jeanette Staal
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18547

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme, køb og salg af mønter og brugte varer samt hermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.532.168	2.856.955
Personaleomkostninger.....	1	-839.411	-612.184
Af- og nedskrivninger.....		-576.238	-506.238
DRIFTSRESULTAT		1.116.519	1.738.533
Andre finansielle indtægter.....		156.042	183.828
Andre finansielle omkostninger.....	2	-576.427	-625.736
RESULTAT FØR SKAT		696.134	1.296.625
Skat af årets resultat.....	3	-151.220	-289.990
ÅRETS RESULTAT		544.914	1.006.635
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		544.914	1.006.635
I ALT		544.914	1.006.635

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		44.814.443	46.569.700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		12.729	38.867
Materielle anlægsaktiver.....	4	44.827.172	46.608.567
Andre tilgodehavender.....		7.917.702	7.861.767
Finansielle anlægsaktiver.....	5	7.917.702	7.861.767
ANLÆGSAKTIVER.....		52.744.874	54.470.334
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		22.426.697	21.256.860
Varebeholdninger.....		22.426.697	21.256.860
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		142.210	319.837
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		54.496	40.907
Andre tilgodehavender.....		233.383	54.913
Tilgodehavender.....		430.089	415.657
Likvide beholdninger.....		654.583	865.570
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		23.511.369	22.538.087
AKTIVER.....		76.256.243	77.008.421

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		49.592.838	49.047.924
EGENKAPITAL.....		49.642.838	49.097.924
Hensættelse til udskudt skat.....		8.030.734	7.967.938
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.030.734	7.967.938
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.069.539	12.790.207
Deposita.....		329.980	300.750
Anden gæld.....		60.500	60.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	11.460.019	13.151.457
Prioritetsgæld.....		1.166.329	911.899
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		328.274	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.224.252	1.532.254
Selskabsskat.....		88.424	74.371
Anden gæld.....		4.315.373	4.272.578
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.122.652	6.791.102
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		18.582.671	19.942.559
PASSIVER.....		76.256.243	77.008.421
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	49.047.924	49.097.924
Forslag til resultatdisponering.....		544.914	544.914
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	49.592.838	49.642.838

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	1	
Løn og gager	814.467	596.084	
Andre omkostninger til social sikring.....	15.688	9.151	
Andre personaleomkostninger.....	9.256	6.949	
	839.411	612.184	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	6.962	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	576.427	618.774	
	576.427	625.736	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	88.424	191.465	
Regulering af udskudt skat.....	62.796	98.525	
	151.220	289.990	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2021.....	48.010.000	65.005	
Tilgang.....	404.843	0	
Afgang.....	-1.750.000	0	
Kostpris 31. december 2021.....	46.664.843	65.005	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	1.440.300	26.138	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-140.000	0	
Årets afskrivninger	550.100	26.138	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	1.850.400	52.276	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	44.814.443	12.729	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2021.....		7.861.766	
Afgang.....		55.936	
Kostpris 31. december 2021.....		7.917.702	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		7.917.702	

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	6
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.235.868	1.166.329	5.527.898	13.702.106	
Deposita.....	329.980	0	329.980	300.750	
Anden gæld.....	60.500	0	60.500	60.500	
	12.626.348	1.166.329	5.918.378	14.063.356	

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, indefrosne feriepenge og prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PR Holding 2018 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld på 12.236 tkr. til realkreditinstitutter Nykredit og Realkredit Danmark er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssig værdi pr. statusdagen 44.410 tkr.:

Realkreditpantebrev på 2.457.000 kr. med pant i ejendommen Skt. Clemens Stræde 12, Århus C.

Realkreditpantebrev på 2.100.000 kr. med pant i ejendommen Skt. Clemens Stræde 16, Århus C.

Realkreditpantebrev på 6.320.000 kr. med pant i ejendommen Skanderborgvej 104-106, Viby.

Realkreditpantebrev på 234.000 kr. med pant i ejendommen Tordenskjoldsgade 65, Århus N.

Realkreditpantebrev på 1.057.000 kr. med pant i ejendommen Banegårdsgade 1, Århus C.

Realkreditpantebrev på 3.505.000 kr. med pant i ejendommen Banegårdsgade 1, Århus C.

Realkreditpantebrev på 5.350.583 kr. med pant i ejendommen M.P. Bruuns Gade 5, Århus C.

Realkreditpantebrev på 2.619.000 kr. med pant i ejendommen M.P. Bruuns Gade 5, Århus C.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 41.000 kr. til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Åboulevarden 58 med pant i ejendommen Skt. Clemens Stræde 12, Århus C.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 41.000 kr. til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Åboulevarden 58 med pant i ejendommen Skt. Clemens Stræde 16, Århus C.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 165.000 kr. med pant i ejendommen Tordenskjoldsgade 65, Århus N. Ejerpantebrevet er i behold.

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Særlige poster			9
Regulering depositum indregnet under andre driftsindtægter....	0	176.485	
	0	176.485	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PR Estates ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger består af omkostninger der direkte tilknytter sig ejendommene, som f.eks. ejendomsskatter, forsikringer, fællesudgifter, el, vand, varme osv..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	2-5 år	0 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.