



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juli 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 10. juli 2023

Direktion:

Preben Randløv

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i PR Estates ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PR Estates ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 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 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.

Aarhus, den 10. juli 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.511.497	2.532.168
Personaleomkostninger.....	1	-1.123.977	-839.411
Af- og nedskrivninger.....		-495.006	-576.238
DRIFTSRESULTAT		892.514	1.116.519
Andre finansielle indtægter.....	2	130.834	156.042
Andre finansielle omkostninger.....	3	-659.525	-576.427
RESULTAT FØR SKAT		363.823	696.134
Skat af årets resultat.....	4	-79.661	-151.220
ÅRETS RESULTAT		284.162	544.914
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		284.162	544.914
I ALT		284.162	544.914

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		47.862.819	44.814.443
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	12.729
Materielle anlægsaktiver.....	5	47.862.819	44.827.172
Andre tilgodehavender.....		4.782.631	7.917.702
Finansielle anlægsaktiver.....	6	4.782.631	7.917.702
ANLÆGSAKTIVER.....		52.645.450	52.744.874
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		23.605.299	22.426.697
Varebeholdninger.....		23.605.299	22.426.697
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		417.176	142.210
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		193.412	54.496
Andre tilgodehavender.....		387.123	233.383
Tilgodehavender.....		997.711	430.089
Likvide beholdninger.....		1.030.839	654.583
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		25.633.849	23.511.369
AKTIVER.....		78.279.299	76.256.243

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		49.877.000	49.592.838
EGENKAPITAL.....		49.927.000	49.642.838
Hensættelse til udskudt skat.....		8.110.395	8.030.734
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.110.395	8.030.734
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.816.142	11.069.539
Deposita.....		350.980	329.980
Anden gæld.....		2.662.323	60.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	16.829.445	11.460.019
Prioritetsgæld.....		1.274.315	1.166.329
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	328.274
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.170.474	1.224.252
Selskabsskat.....		0	88.424
Anden gæld.....		967.670	4.315.373
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.412.459	7.122.652
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.241.904	18.582.671
PASSIVER.....		78.279.299	76.256.243
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	49.592.838	49.642.838
Forslag til resultatdisponering.....		284.162	284.162
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	49.877.000	49.927.000

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	
Løn og gager	1.088.747	814.467	
Andre omkostninger til social sikring.....	32.260	15.688	
Andre personaleomkostninger.....	2.970	9.256	
	1.123.977	839.411	
 Andre finansielle indtægter			 2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	130.834	156.042	
	130.834	156.042	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	659.525	576.427	
	659.525	576.427	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	88.424	
Regulering af udskudt skat.....	79.661	62.796	
	79.661	151.220	
 Materielle anlægsaktiver			 5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....	46.664.846	65.005	
Tilgang	3.530.650	0	
Kostpris 31. december 2022.....	50.195.496	65.005	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	1.850.400	52.276	
Årets afskrivninger	482.277	12.729	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	2.332.677	65.005	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	47.862.819	0	

NOTER

	Andre tilgodehavender	Note
Finansielle anlægsaktiver		6
Kostpris 1. januar 2022.....	7.917.702	
Afgang.....	-3.135.071	
Kostpris 31. december 2022.....	4.782.631	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	4.782.631	

Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	7
Gæld til realkreditinstitutter.....	15.090.457	1.274.315	10.004.980	12.235.868	
Deposita.....	350.980	0	350.980	329.980	
Anden gæld.....	2.984.198	321.875	1.374.823	60.500	
	18.425.635	1.596.190	11.730.783	12.626.348	

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. 8

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.

NOTER
Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
9

Til sikkerhed for gæld på 15.630 tkr. til realkreditinstitutter Nykredit og Realkredit Danmark er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssig værdi pr. statusdagen 47.862 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 9.417.000 kr. med pant i ejendommen Skanderborgvej 104-106, Viby.

Realkreditpantebrev på 234.000 kr. med pant i ejendommen Tordensskjoldsgade 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 Tordensskjoldsgade 65, Århus N. Ejerpantebrevet er i behold.

Særlige poster
10

	2022 kr.	2021 kr.
Regulering depositum indregnet under andre driftsindtægter....	0	176.485
	0	176.485

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PR Estates ApS for 2022 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 nominal 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.

Kostprisen på varer, der sælges på auktion, er fastsat til et gennemsnit på mellem 70% og 83% af salgsprisen.

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 nominal 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.