

PR Ejendoms Holding A/S
CVR-nr. 44322013

Årsrapport 2014/15

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.10.2015

Dirigent

Navn: Philip Marker

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2014/15	10
Balance pr. 30.06.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PR Ejendoms Holding A/S
Strandvejen 72, 1.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 44322013
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.07.2014 - 30.06.2015

Bestyrelse

Torgny Pahle, formand
Lars Emborg Jensen
Philip Marker

Direktion

Philip Marker, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015 for PR Ejendoms Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15.09.2015

Direktion

Philip Marker
administrerende direktør

Bestyrelse

Torgny Pahle
formand

Lars Emborg Jensen

Philip Marker

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PR Ejendoms Holding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PR Ejendoms Holding A/S for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 15.09.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Kronow
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter består udelukkende af udlejning og salg af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Markedet er stabiliseret med en stærk lejer- og investorinteresse for boligsegmentet men et fortsat svagt marked for udlejning og salg af erhvervsejendomme udenfor centrale København.

Selskabets eksponering imod boligejendomme er reduceret grundet frasalg af 2 ejendomme.

Finansieringsudgifterne er faldende i forhold til det foregående år, da renten er nulstillet januar 2014.

Selskabets primære drift af ejendomme har været og forventes også i det kommende år at blive positiv.

Tab af aktiekapital

Selskabet har tabt aktiekapitalen. Med baggrund i tilkendegivelsen fra selskabets bankforbindelse om sikring af den nødvendige likviditet til selskabets fortsatte drift i det kommende år giver forholdet ikke anledning til at ændre forudsætningen om, at årsrapporten er aflagt ud fra en going concern betragtning.

Den beregnede markedsværdi

Den beregnede markedsværdi af selskabets udlejningsejendomme er opgjort baseret på baggrund af ledelsens fastsatte afkastkrav, som udgør 4,5-8 % (2013/14: 4,5-9,5 %). Målingen af markedsværdien på erhvervsejendomme er efter ledelsens vurdering i øjeblikket, behæftet med stor usikkerhed, idet der i det aktuelle marked er en væsentlig reduktion i omsætningshastigheden, hvilket har påvirket prisdannelsen negativt. På længere sigt håber vi, at markedet kommer tilbage på et højere niveau. Målingen af markedsværdien på boligejendomme er efter ledelsens vurdering mere sikker, da markedet for boligejendomme har stabiliseret sig og nu afspejler ledelsens langsigtede strategi under hensynstagen til kommende års værditilvækst som følge af moderniseringer.

Finansiering

Selskabets ejendomme er fortsat finansieret med kortfrist

Ledelsesberetning

Forventet udvikling

Der er fortsat en pæn udvikling i modernisering af selskabets boligejendomme, som bidrager til en positiv udvikling i resultatet for det kommende regnskabsår. Den generelle erhvervsudlejning er forbedret, hvilket påvirker driftsresultatet positivt. Derudover påvirker rentenulstillingen resultatet positivt. Udviklingen på ejendomsmarkedet kan dog påvirke resultatet væsentligt i både positiv og negativ retning.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Der er i regnskabsåret foretaget mindre reklassifikationer i resultatopgørelsen og balance.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller omkostninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Anvendt regnskabspraksis

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter ejendomsskatter og afgifter, forsikringer, abonnementer, renholdelsesomkostninger samt vedligeholdelsesomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger og afskrivninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindestående, herunder renteindtægter fra tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg/-fradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg under acontoskatteordningen.

Skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i den afkastbaserede model og det af ledelsen skønnet afkastkrav. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Der har ikke været anvendt eksterne specialister ved værdiansættelsen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Nettoomsætning		13.060.849	12.964
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(7.187.821)	506
Produktionsomkostninger	2	<u>(4.299.219)</u>	<u>(5.229)</u>
Bruttoresultat		1.573.809	8.241
Administrationsomkostninger	2	(2.662.421)	(2.759)
Andre driftsindtægter		223.961	212
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(2.885)</u>
Driftsresultat		(864.651)	2.809
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		673.082	413
Andre finansielle indtægter	3	11.095	269
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(773)</u>	<u>(1.958)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(181.247)	1.533
Skat af ordinært resultat	5	<u>(244.932)</u>	<u>3.070</u>
Årets resultat		<u>(426.179)</u>	<u>4.603</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(426.179)</u>	<u>4.603</u>
		<u>(426.179)</u>	<u>4.603</u>

Balance pr. 30.06.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		173.300.000	234.300
Materielle anlægsaktiver	6	173.300.000	234.300
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	3.250
Finansielle anlægsaktiver	7	0	3.250
Anlægsaktiver		173.300.000	237.550
Andre tilgodehavender		481.448	876
Tilgodehavender		481.448	876
Likvide beholdninger		5.209.823	2.171
Omsætningsaktiver		5.691.271	3.047
Aktiver		178.991.271	240.597

Balance pr. 30.06.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		<u>(134.791.956)</u>	<u>(134.366)</u>
Egenkapital		<u>(133.791.956)</u>	<u>(133.366)</u>
Anden gæld		<u>3.200.901</u>	<u>3.803</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.200.901</u>	<u>3.803</u>
Bankgæld		307.000.000	366.003
Leverandører af varer og tjenesteydelser		249.097	573
Anden gæld		781.561	1.765
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.551.668</u>	<u>1.819</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>309.582.326</u>	<u>370.160</u>
Gældsforpligtelser		<u>312.783.227</u>	<u>373.963</u>
Passiver		<u>178.991.271</u>	<u>240.597</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Egenkapitalopgørelse for 2014/15

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(134.365.777)	(133.365.777)
Årets resultat	0	(426.179)	(426.179)
Egenkapital ultimo	1.000.000	(134.791.956)	(133.791.956)

Noter

1. Going concern

Selskabets ejendomme er finansieret med kortfristet bankgæld. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at finansieringen af selskabets ejendomme opretholdes. Selskabets bankforbindelse har tilkendegivet, at den er villig til at forlænge kreditfaciliteterne i minimum et år. Ledelsen har på denne baggrund aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabsprincip.

2. Personaleomkostninger

Gager og løn

Andre omkostninger til social sikring

2014/15 kr.	2013/14 t.kr.
350.880	351
932	4
351.812	355

3. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt

Valutakursreguleringer

Øvrige finansielle indtægter

2014/15 kr.	2013/14 t.kr.
11.095	17
0	217
0	35
11.095	269

4. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt

Øvrige finansielle omkostninger

2014/15 kr.	2013/14 t.kr.
40	1.953
7	

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	263.831.998
Overførsler	(23.795.286)
Tilgange	1.687.821
Afgange	(47.725.735)
Kostpris ultimo	193.998.798
Dagsværdireguleringer primo	(29.531.998)
Årets dagsværdireguleringer	(7.187.821)
Tilbageførsel ved afgange	16.021.021
Dagsværdireguleringer ultimo	(20.698.798)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	173.300.000

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4,5-8 % pr. 30.06.2015.

	Kapitalandele i associe- rede virk- somheder kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.512.000
Afgange	(1.512.000)
Kostpris ultimo	0
Opskrivninger primo	1.737.935
Tilbageførsel ved afgange	(1.737.935)
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital		
Aktiekapital	<u>2.000</u>	<u>1.000.000</u>
	2.000	1.000.000

	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	500.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>500.000</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for egen bankgæld er der deponeret ejerpante- og skadeløsbreve på i alt nom. 107.458.655 kr. i ejendommene.

	<u>kr.</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>173.300.000</u>

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Følgende aktionærer ejer mere end 5 % af selskabets aktiekapital:

Thron Ap