

PR Ejendoms Holding A/S
CVR-nr. 44322013

Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.09.2014

Dirigent

Navn: Maja Hesselberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2013/14	11
Balance pr. 30.06.2014	12
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 44322013

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.07.2013 - 30.06.2014

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 01.07.2013 - 30.06.2014 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. 30.06.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 09.09.2014

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 01.07.2013 - 30.06.2014, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til note 1, der henviser til ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at selskabets ejendomme er finansieret med kortfristet bankgæld. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at finanseringen af selskabets ejendomme opretholdes. Det fremgår endvidere, at selskabets bankforbindelse har tilkendegivet, at den er villig til at forlænge kreditfaciliteterne i minimum et år på normale vilkår. Ledelsen har på denne baggrund aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabsprincip.

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 årsregnska-bet.

København, den 09.09.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Kronow
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter består udelukkende af udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Eftervirkningerne fra finanskrisen synes at være nogenlunde stabiliseret med en stærk lejer- og investorinteresse for boligsegmentet og et svagt forbedret marked for udlejning og salg af erhvervsejendomme.

Selskabets eksponering imod boligejendomme har for året bidraget med en mindre værdiforøgelse. Værdiøgningen skyldes primært gennemførte moderniseringer af lejligheder. På en af de større ejendomme i København er der gennemført en byfornyelse, hvilket også forventes at ville øge værdien af den pågældende ejendom.

Koncernens aktiviteter er nu samlet i selskabet PR Ejendoms Holding A/S og alle øvrige selskaber er ophørt ved den i året gennemførte fusion.

Finansieringsudgifterne er faldende i forhold til det foregående år, da renten er nulstillet januar 2014. Selskabet har ikke længere lån i udenlandsk valuta og gæld er pr. 30.06.2014 i danske kroner.

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 4,5-9,5 % (2012/13: 5-8 %). Målingen af markedsværdien på erhvervsejendomme er efter ledelsens vurdering i øjeblikket, pga. følgerne af finanskrisen, behæftet med stor usikkerhed, idet der i det aktuelle marked er en væsentlig reduktion i omsætningshastigheden, hvilket har påvirket prisdannelsen negativt. På længere sigt er vi overbevist om, 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 kortfristet bankgæld. Gælden er rentenulstillet januar 2014. Banken har over for selskabets ledelse tilkendegivet, at den er villig til at forlænge banklånene frem til 01.01.2016.

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. Tomgangen på erhvervslejemål er faldet væsentligt som følge af frasalg af en stor erhvervs ejendom, ligesom 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet er pr. 1. juli 2013 fusioneret med datterselskaberne PR II A/S og PR III ApS. Fusionen er sket ved anvendelse af sammenlægningsmetoden, hvorefter sammenligningstal er tilpasset.

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

Lejeindtægter omfatter indtægter fra bolig- og erhvervslejemål.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i nettolejemodellen og et 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Nettoomsætning		12.964.479	14.335
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		506.265	(41.514)
Produktionsomkostninger		<u>(4.764.379)</u>	<u>(7.602)</u>
Bruttoresultat		8.706.365	(34.781)
Administrationsomkostninger	2	(3.224.332)	(3.885)
Andre driftsindtægter		212.421	14.809
Andre driftsomkostninger		<u>(2.885.392)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		2.809.062	(23.857)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		413.427	1.033
Andre finansielle indtægter	3	268.667	28.007
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(1.958.507)</u>	<u>(37.771)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.532.649	(32.588)
Skat af ordinært resultat	5	<u>3.070.000</u>	<u>(2.263)</u>
Årets resultat		<u>4.602.649</u>	<u>(34.851)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.602.649</u>	<u>(34.851)</u>
		<u>4.602.649</u>	<u>(34.851)</u>

Balance pr. 30.06.2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
Investeringsejendomme		234.300.000	339.500
Materielle anlægsaktiver	6	234.300.000	339.500
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.249.935	3.237
Finansielle anlægsaktiver	7	3.249.935	3.237
Anlægsaktiver		237.549.935	342.737
Andre tilgodehavender		876.381	2.394
Periodeafgrænsningsposter		0	175
Tilgodehavender		876.381	2.569
Likvide beholdninger		2.170.910	533
Omsætningsaktiver		3.047.291	3.102
Aktiver		240.597.226	345.839

Balance pr. 30.06.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		<u>(134.365.775)</u>	<u>(138.968)</u>
Egenkapital		<u>(133.365.775)</u>	<u>(137.968)</u>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>3.070</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>3.070</u>
Anden gæld		<u>3.802.874</u>	<u>3.551</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.802.874</u>	<u>3.551</u>
Bankgæld		366.002.928	473.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser		572.961	189
Anden gæld		1.221.134	1.770
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.363.104</u>	<u>2.076</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>370.160.127</u>	<u>477.186</u>
Gældsforpligtelser		<u>373.963.001</u>	<u>480.737</u>
Passiver		<u>240.597.226</u>	<u>345.839</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		

Egenkapitalopgørelse for 2013/14

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(138.968.424)	(137.968.424)
Årets resultat	0	4.602.649	4.602.649
Egenkapital ultimo	1.000.000	(134.365.775)	(133.365.775)

Noter

1. Going concern

Der henvises til ledelsesberetningen for grundlaget for ledelses valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

2. Personaleomkostninger

Gager og løn

Andre omkostninger til social sikring

2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
350.880	349
3.783	5
354.663	354

3. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt

Valutakursreguleringer

Dagsværdireguleringer

Øvrige finansielle indtægter

2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
16.341	8
217.210	603
0	27.199
35.116	197
268.667	28.007

4. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt

Valutakursreguleringer

Dagsværdireguleringer

Øvrige finansielle omkostninger

2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
1.953.059	10.589
0	18.790
0	6.912
5.448	1.480
1.958.507	37.771

5. Skat af ordinært resultat

Ændring af udskudt skat

2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
(3.070.000)	2.263
(3.070.000)	2.263

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	393.826.294
Tilgange	4.293.775
Afgange	(134.288.071)
Kostpris ultimo	263.831.998
Dagsværdireguleringer primo	(54.326.294)
Årets dagsværdireguleringer	506.225
Tilbageførsel ved afgange	24.288.071
Dagsværdireguleringer ultimo	(29.531.998)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	234.300.000
	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.512.000
Kostpris ultimo	1.512.000
Opskrivninger primo	1.724.508
Andel af årets resultat	413.427
Udbytte	(400.000)
Opskrivninger ultimo	1.737.935
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.249.935
	Hjemsted Rets- Ejer- form andel %
Associerede virksomheder:	
K/S Maloca I	København K/S 25,00

Noter

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

	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 kr.</u>	<u>2009/10 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	1.000.000	1.000.000	1.000.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>500.000</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>500.000</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for egen bankgæld er der deponeret ejerpante- og skadeløsbreve på i alt nom. 151.409.609 kr. i ejendommene.

Til sikkerhed for egen bankgæld er kapitalandele på i alt nom. 1.500.000 kr. i associerede virksomheder pantsat til banken.

	<u>kr.</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>234.300.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af kapitalandele i associerede virksomheder	<u>3.249.935</u>

11. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Følgende aktionærer ejer mere end 5 % af selskabets aktiekapital:

Thron ApS, Hellerup, CVR-nr. 33 25 02 31

Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank, København, CVR-nr. 31 46 70 12