

PR Estates ApS

M.P. Bruuns Gade 5, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 39 69 03 06

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 1. juli 2025

Preben Randløv

Indholdsfortegnelse

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	15-18

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
Vestre Ringgade 28
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. juni 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovingen

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

Aarhus, den 30. juni 2025

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		3.622.313	3.372.080
Personaleomkostninger	1	-1.004.675	-941.467
Af- og nedskrivninger		-505.136	-505.136
Driftsresultat		2.112.502	1.925.477
Andre finansielle indtægter	2	340.857	287.953
Andre finansielle omkostninger	3	-638.720	-670.467
Resultat før skat		1.814.639	1.542.963
Skat af årets resultat	4	-401.201	-340.652
Årets resultat		1.413.438	1.202.311

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.200.000
Overført resultat	213.438	2.311
I alt	1.413.438	1.202.311

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		47.170.652	47.675.788
Materielle anlægsaktiver	5	47.170.652	47.675.788
Andre tilgodehavender		5.586.565	5.213.549
Finansielle anlægsaktiver	6	5.586.565	5.213.549
Anlægsaktiver		52.757.217	52.889.337
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		24.696.249	24.392.768
Varebeholdninger		24.696.249	24.392.768
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		622.469	307.713
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	236.766
Andre tilgodehavender		225.840	221.732
Tilgodehavender		848.309	766.211
Likvide beholdninger		1.039.003	675.049
Omsætningsaktiver		26.583.561	25.834.028
Aktiver		79.340.778	78.723.365

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		50.092.749	49.879.311
Forslag til udbytte		1.200.000	1.200.000
Egenkapital		51.342.749	51.129.311
Hensættelse til udskudt skat		8.460.792	8.428.161
Hensatte forpligtelser		8.460.792	8.428.161
Gæld til realkreditinstitutter		11.851.470	12.640.273
Deposita		341.750	321.750
Anden gæld		2.286.149	2.286.149
Langfristede gældsforpligtelser	7	14.479.369	15.248.172
Obligationslån		782.310	1.177.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.531.128	1.281.490
Gæld, tilknyttede virksomheder		993.523	0
Selskabsskat		368.570	22.886
Anden gæld		1.382.337	1.436.101
Kortfristede gældsforpligtelser		5.057.868	3.917.721
Gældsforpligtelser		19.537.237	19.165.893
Passiver		79.340.778	78.723.365
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	49.879.311	1.200.000	51.129.311
Forslag til resultatdisponering		213.438	1.200.000	1.413.438
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-1.200.000	-1.200.000
Egenkapital 31. december 2024	50.000	50.092.749	1.200.000	51.342.749

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Løn og gager	958.355	896.060
Andre omkostninger til social sikring	20.864	22.467
Andre personaleomkostninger	25.456	22.940
	1.004.675	941.467
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	14.480
Finansielle indtægter i øvrigt	340.857	273.473
	340.857	287.953
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	24.591	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	614.129	670.467
	638.720	670.467
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	368.570	22.886
Regulering af udskudt skat	32.631	317.766
	401.201	340.652
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024		50.513.601
Kostpris 31. december 2024		50.513.601
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		2.837.813
Årets afskrivninger		505.136
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		3.342.949
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		47.170.652

Noter

6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2024	5.213.550
Tilgang	373.015
Kostpris 31. december 2024	5.586.565
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	5.586.565

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	12.633.780	782.310	8.523.466	13.817.517
Deposita	341.750	0	341.750	321.750
Anden gæld	2.286.149	0	918.180	2.608.024
	15.261.679	782.310	9.783.396	16.747.291

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, langfristede skyldige omkostninger 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.

8 | Eventualposter mv.

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

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld på 13.132 tkr. til realkreditinstitutter Nykredit og Realkredit Danmark er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssig værdi pr. statusdagen 50.513 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PR Estates ApS for 2024 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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

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

Andre driftsindtægter

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

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 fratrasket 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 af årets resultat

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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.