

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## PDC-Invest A/S under likvidation

Langelinie Alle 35  
2100 København

**CVR-nr. 17 30 09 03**

**Årsrapport 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

9/6-2016



Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Likvidators påtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11 - 12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** PDC-Invest A/S under likvidation  
Langelinie Alle 35  
2100 København

CVR-nr.: 17 30 09 03  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

**Likvidator** Troels Mørch Tuxen

**Revisor** Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

## LIKVIDATORS PÅTEGNING

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for PDC-Invest A/S under likvidation.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016

Likvidator

Troels Mørch Tuxen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i PDC-Invest A/S under likvidation

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PDC-Invest A/S under likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det modificerer vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at regnskabet er aflagt til forventede realisationsværdier. Samtidig henleder vi opmærksomheden på regnskabets note 1's omtale af væsentlig usikkerhed i forbindelse med værdiansættelse af selskabets ejendom.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysninger i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 31. maj 2016

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i at eje og udleje af Skovgårdsvej 27, 3200 Helsinge.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er specielt påvirket af usikkerhed vedrørende værdiansættelse af ejendommen, der efter hovedlejers konkurs søges afhændet.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens hovedlejer er i regnskabsåret gået konkurs og størstedelen af ejendommen er på statustidspunktet ikke udlejet. Likvidator forsøger af afhænde ejendommen.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet er den 14. marts 2016 trådt i frivillig likvidation.

### Virksomhedens forventede udvikling / Usikkerhed om fortsat drift

Likvidator forventer, at hovedkreditor vil yde henstand med ydelser på lån og tilføre tilstrækkelig likviditet, indtil ejendommen er solgt.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PDC-Invest A/S under likvidation for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Selskabet er efter regnskabsårets udløb trådt i likvidation. Selskabets aktiver er derfor optaget til forventede realisationsværdier.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede leje.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skatteomkostninger

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.



## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er medtaget til forventede realisationsværdier.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealizationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.950.333</b>	<b>2.579.806</b>
Andre driftsomkostninger		-227.280	-251.742
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		0	-6.869.000
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>2.723.053</b>	<b>-4.540.936</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-3.114.024	13.261
Finansielle indtægter	2	579.542	0
Finansielle omkostninger	3	-1.653.150	-2.962.402
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-1.464.579</b>	<b>-7.490.077</b>
Ekstraordinære omkostninger	5	-1.533.000	0
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b>		<b>-1.533.000</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat	4	0	-646.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2.997.579</b>	<b>-8.136.077</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		-2.997.579	-8.136.077
		<b>-2.997.579</b>	<b>-8.136.077</b>

## ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme		17.500.000	17.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	6	<b>17.500.000</b>	<b>17.500.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	3.114.024
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	7	<b>0</b>	<b>3.114.024</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>17.500.000</b>	<b>20.614.024</b>
Andre tilgodehavender		130.663	0
Periodeafgrænsningsposter		18.307	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>148.970</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>114.772</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>263.742</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>17.763.742</b>	<b>20.614.024</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital	8	600.000	600.000
Overført resultat		-20.295.196	-17.297.617
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-19.695.196</b>	<b>-16.697.617</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		19.615.552	20.222.221
Ansvarlig lånekapital		6.845.775	6.672.923
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	9	<b>26.461.327</b>	<b>26.895.144</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.401.303	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		7.510.904	6.781.070
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.172.804
Anden gæld		1.954.039	181.237
Kortfristet del af langfristet gæld		0	1.687.999
Deposita		131.365	593.387
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.997.611</b>	<b>10.416.497</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>37.458.938</b>	<b>37.311.641</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>17.763.742</b>	<b>20.614.024</b>
Usikkerhed om going concern og værdiansættelse af væsentlige aktiver	1		
Oplysning om ansvarlig lånekapital	10		
Nærtstående parter	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2015

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>Selskabskapital:</b>		
Primo	600.000	600.000
<b>Ultimo i alt</b>	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	-17.297.617	-9.161.540
Tilgang	0	0
Afgang	-2.997.579	-8.136.077
<b>Ultimo i alt</b>	<u>-20.295.196</u>	<u>-17.297.617</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>-19.695.196</u></u>	<u><u>-16.697.617</u></u>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

**1. Usikkerhed om going concern og værdiansættelse af væsentlige aktiver**

Selskabets egenkapital er væsentlig negativ. Selskabets er trådt i likvidation den 14. marts 2016. Årsrapporten er derfor aflagt til forventede realisationsværdier: Selskabets ejendom er værdiansat til forventet realisationsværdi på 17.500.000 kr. Denne værdiansættelse er på regnskabsafslæggelsestidspunktet forbundet med væsentlig usikkerhed.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	579.542	0
<b>Finansielle indtægter</b>	<u>579.542</u>	<u>0</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	29.847	49.733
Renteomkostninger i øvrigt	1.623.303	2.912.669
<b>Finansielle omkostninger</b>	<u>1.653.150</u>	<u>2.962.402</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	0
Ændring i udskudt skat	0	646.000
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>0</u>	<u>646.000</u>
<b>5. Oplysning om ekstraordinære omkostninger</b>		
Vedrører aktuel kautionsforpligtelse vedrørende datterselskabets konkurs.		
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsjendomme:</b>		
Kostpris, primo	30.926.418	30.926.418
<b>Kostpris, ultimo</b>	<u>30.926.418</u>	<u>30.926.418</u>
Opskrivninger, primo	3.431.532	3.431.532
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<u>3.431.532</u>	<u>3.431.532</u>
Af- og nedskrivninger, primo	-9.988.950	-9.988.950
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<u>-9.988.950</u>	<u>-9.988.950</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-6.869.000	0
Regulering til dagsværdi	0	-6.869.000
<b>Regulering til dagsværdi, ultimo</b>	<u>-6.869.000</u>	<u>-6.869.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>		
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:</b>		
Kostpris, primo	3.210.497	3.210.497
Afgang	-3.210.497	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>3.210.497</b>
Opskrivninger, primo	-96.473	-109.734
Årets resultat vedrørende kapitalandele	0	13.261
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	96.473	0
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-96.473</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>3.114.024</b>
<b>8. Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er opdelt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.		
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	4.550.000	4.950.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt</b>	<b>4.550.000</b>	<b>4.950.000</b>

**10. Oplysning om ansvarlig lånekapital**

Ansvarlig lånekapital er uopsigelig indtil 31.12.2012. Efter denne dato afdrages lånet med et beløb, der ikke kan overstige, hvad der i henhold til Selskabslovens § 180 kan udbetales som udbytte.

**11. Nærtstående parter**

Følgende kapitalejere ejer mere end 5% af stemmer eller selskabskapitalen.  
Poul Brunsgaard Holding ApS, Fredensborg

Øvrige nærtstående parter:

Poul Brunsgaard, Fredensborg

**12. Eventualforpligtelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har afgivet kaution på 11.000.000 kr. over for datterselskabets forpligtelser over for pengeinstitutter.

Selskabet har rentesikret prioritetsgæld på 19,6 mio.kr til en rente på 4,62%.

**13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Udover prioritetsgæld med restgæld på ca. 19.600.000 kr. er der tinglyst skadeløsbreve på i alt 16.000.000 kr. med sikkerhed i selskabets ejendom.