

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

PSD APS

Østergade 36, 3
1100 København K

CVR-nr. 25 98 92 52

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/5 2018

Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsens regnskabspåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-3
Selskabsoplysninger	4

LEDELSESBERETNING

Ledelsesberetning	5
Koncernoversigt	8

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Anvendt regnskabspraksis	9-15
Resultatopgørelse	16
Balance	17-18
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	20
Specifikationer til årsrapporten og koncernregnskabet	21-25

u.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for PSD ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2018

DIREKTION

Peter Søldbrog Dubin



u.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i PSD ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for PSD ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Der er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernen og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår opnå revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet, årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. maj 2018

REVISIONSFIRMAET EDELBO
 STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSKAB
 CVR-NR. 35 48 61 78


 Morten Pedersen
 statsaut. revisor
 mne31470


 Jan Ole Edelbo
 statsaut. revisor
 mne4404

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

PSD ApS
c/o CPHinvest ApS
Østergade 36, 3.
1100 København K

CVR-nr: 25 98 92 52

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

17. regnskabsår

DIREKTION:

Peter Soldbro Dubin

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal for koncernen

T.kr.	2017	2016	2015	2014
Nettoomsætning	403.624	380.157	I/A	I/A
Bruttoresultat	18.260	21.335	4.600	5.011
Resultat af primær drift	43.976	290.844	51.934	66.714
Resultat før skat	40.126	282.728	47.285	63.502
Årets resultat	31.590	223.275	39.625	48.235
Årets resultat efter Minoritetsinteressernes andel	35.956	217.020	45.185	38.033
Balancesum	831.472	1.105.789	730.397	407.286
Anlægsaktiver	745.966	654.364	284.347	198.877
Varer under fremstilling	42.218	369.724	419.363	199.206
Øvrige omsætningsaktiver, (herunder likvide midler i alt 31.079 t.kr. pr. 31. december 2017	43.288	81.701	26.687	9.202
Langfristede gældsforpligtelser	183.522	257.912	233.098	192.729
Kortfristede gældsforpligtelser, herunder bankgæld	215.043	446.031	377.726	136.679
Egenkapital	320.950	284.994	67.974	22.789
Pengestrømme fra (brugt i) driftsaktivitet	67.241	59.071	-66.738	-17.273
Pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	5.595	-121.013	-52.190	-54.497
Pengestrømme fra (brugt i) finansieringsaktivitet	-83.204	113.701	116.730	61.531
Samlet likviditetsvirkning	-10.368	51.759	-2.198	-10.239
Bruttomargin	4,5%	5,6%	I/A	I/A
Afkastningsgrad	4,5%	31,7%	9,1%	21,5%
Egenkapitalandel	38,6%	25,8%	9,3%	5,6%
Egenkapitalens forrentning	14,5%	164,8%	114,4%	235,0%

I henhold til årsregnskabslovens § 128 stk. 3 er der kun vist tal for de seneste 4 regnskabsår, da PSD ApS ikke har udarbejdet koncernregnskab tidligere, og derfor ikke har tallene tilgængelige.

HOVEDAKTIVITETER

Koncernens hovedaktiviteter består i drift og udlejning af fast ejendom, projektudvikling af fast ejendom samt hermed naturligt beslægtet virksomhed.

Moderselskabets aktiviteter som holdingselskab, består af investering i og finansiering af datterselskaber samt anden hertil knyttet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Koncernens resultat for regnskabsåret 2017 udviser et resultat af primær drift på 43.976 t.kr. og en egenkapital 31. december 2017 på 320.950 t.kr.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Koncernens resultat for regnskabsåret 2017 er påvirket positivt af dagsværdireguleringer af investeringsaktiver med i alt 34.063 t.kr.

LEDELSESBERETNING

-fortsat-

Af den indregnede dagsværdiregulering kan 30.261 t.kr. henføres til koncernens udvikling af de respektive ejendomme og projekter, eksempelvis tilrettelæggelse og gennemførelse af tiltag, hvorved den enkelte ejendoms driftsindtjening forbedres væsentlig samt optimering af projekternes bebyggelsesgrad hvorved der fremskaffes yderligere lejbærende kvadratmeter.

Den resterende del af den indregnede værdiregulering på 3.802 t.kr. kan henføres til den generelt positive markedsudvikling, der er har været på ejendomsmarkedet i regnskabsåret 2017.

Koncernens pengestrøm fra driftsaktivitet i regnskabsåret 2017 udgør 67.241 t.kr.

Koncernens likvide beholdning andrager 31.079 t.kr. pr. 31. december 2017. Herudover har koncernen udnyttede kreditfaciliteter på i alt 93 mio. kr. pr. 31. december 2017.

PROJEKTUDVIKLING

Koncernen har i 2017 afsluttet udviklingen af etape 1 - 6 af Arena-kvarteret omfattende projekterne Byhusene 1 - 3 samt Tårnhusene 1 - 3.

Ligeledes er etape 5 vedrørende Strandloden afsluttet.

De gennemførte projektafleveringen har påvirket koncernens resultat og likviditet som budgetteret.

Herefter udgøres koncernens projektportefølje af etape 7 og 8 i Arena-kvarteret, der er afsluttet primo 2018.

KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE

Koncernens portefølje af investeringsejendomme består pr. 31. december 2017 af følgende ejendomme:

- Nørregade 34	Kombineret erhverv og bolig med hovedvægten på boliger
- Emdrupvej 22	Erhvervslejemål, der er under udvikling og udbygning
- Rebslagervej 8 - 16	Ungdomsboliger
- Dortheavej 3	Ejendom under udvikling til ungdomsboliger
- Strandlodsvej 13	Ejendom under udvikling til ungdomsboliger
- Vesterbrogade 107c	Ejendom under udvikling til ungdomsboliger

Der henvises endvidere til nedenstående afsnit hvor grundlaget for den foretagne værdiansættelse beskrives.

Alle koncernens langfristede gældsforpligtelser er i danske kroner. Koncernen anvender ikke finansielle instrumenter

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2017 består dels af traditionelle udlejningsejendomme med såvel beboelses- som erhvervslejemål som projektejendomme under udvikling.

Selskabets portefølje af traditionelle investeringsejendomme måles pr. 31. december 2017 med udgangspunkt i afkastbaserede målemetoder, der tager udgangspunkt i ejendommenes driftsbudget for det kommende driftsår.

u.

LEDELSESBERETNING

Der er endvidere på en udvalgt del af selskabets ejendomsportefølje indhentet eksterne vurderinger til underbygning af de foretagne dagsværdiberegninger.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er selskabets gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 3,95 %.

Til sammenligning udgjorde den gennemsnitlige afkastprocent pr. 31. december 2016 4,0 %.

Projektejendomme der besiddes med henblik på udvikling til senere eget brug indregnes til dagsværdi baseret på værdien af de til ejendommene tilhørende byggeretsmeter.

Henset til det historiske lave renteniveau samt den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i de områder, hvor koncernen er repræsenteret er det ledelsens opfattelse, at de indregnede værdier pr. 31. december 2017 af koncernens ejendomsportefølje er forsvarlig og afspejler porteføljens aktuelle dagsværdi.

VIDENRESSOURCER

Koncernen har betydelige kompetencer inden for projektudvikling, herunder projektering, kalkulering, projektledelse mv. som i samarbejde med koncernens eksterne rådgivere, sikre en professionel håndtering af koncernens projektaktiviteter.

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

Koncernen er bevidst om sit miljømæssige ansvar, og projektudvikling foregår i overensstemmelse med gældende foreskrifter.

REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR

Koncernen har ikke formuleret skriftlige politikker for samfundsansvar. Koncernen har i sit daglige virke fokus på disse forhold som en integreret del af sin forretningsførelse.

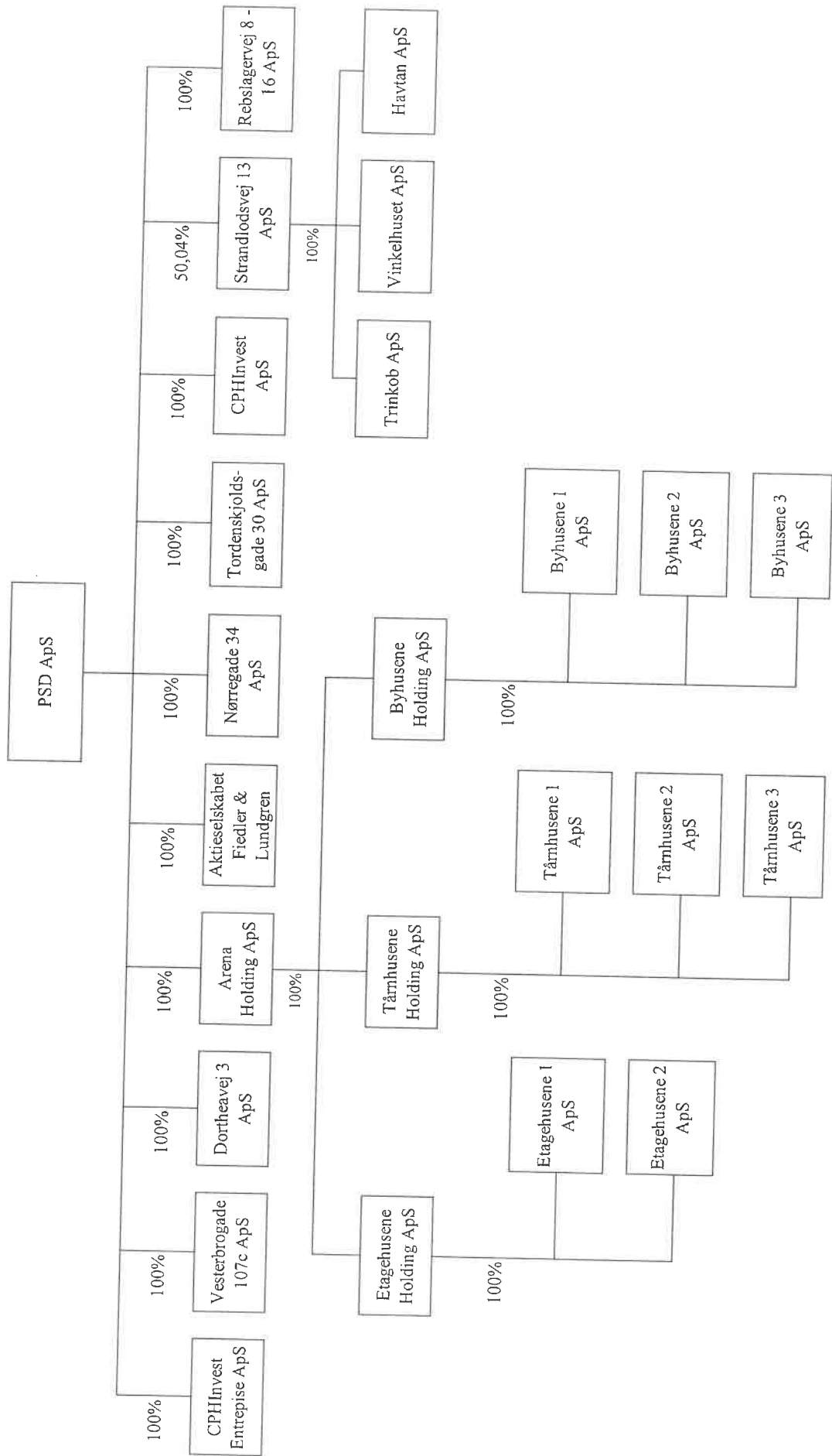
MÅL OG POLITIKKER FOR DET UNDERREPRÆSENTEREDE KØN

Koncernen har som politik, at begge køn skal have lige mulighed for karriere, dog under hensyntagen til de respektive kandidaters kvalifikationer. Det er koncernens intention, at begge køn skal repræsenteres i ledende funktioner i koncernen.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

KONCERNOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2017



Handwritten signature

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PSD ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse C-virksomhed stor.

Koncernen har med virkning fra 1. januar 2017 skiftet regnskabsklasse fra regnskabsklasse C mellemstor til regnskabsklasse C stor.

Ændringen af regnskabsklasse har ikke medført ændring af selskabets anvendte regnskabspraksis, men har alene medført ændrede oplysnings- og præsentationskrav.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden PSD ApS samt dattervirksomheder, hvori PSD ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder. Disse virksomheder medtages ikke i konsolideringen.

Koncernårsregnskabet er udarbejdet på grundlag af reviderede årsregnskaber for virksomhederne som et sammen- drag af regnskabsposter af ensartet karakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Der er ved sammendraget foretaget elimineringer af interne indtægter og udgifter, aktiebesiddelser og mellemværender samt interne gevinster og tab, som indgår i aktivernes bogførte værdi.

De årsregnskaber, der er anvendt til brug for koncernårsrapporten, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital reguleres årligt og indregnes som særskilt poster under egenkapitalopgørelse.

Transaktioner 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 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som der tidligere er indregnet under egenkapitalen til kostpris for henholdsvis aktivet og forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor levering finder sted, og såfremt indtægter kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles eksklusive afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Vareforbrug

Vareforbrug vedrørende færdigbyggede byggerier omfatter omkostninger til grunde, håndværkerydelser og øvrige direkte omkostninger. Eventuelle garantiomkostninger omkostningsføres løbende på konstaterings-tidspunktet.

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre drifts-omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, afledte finansielle instrumenter, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af visse finansielle aktiver og forpligtelser samt godtgørelser og tillæg under acontoskatte-ordningen m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.


Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af PSD-koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

-fortsættes-



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, 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

Investeringsejendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderet markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktuel ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Reduktion for tomgang og lejericisi i øvrigt
- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter.

Nettoresultat

MARKEDSVÆRDI = NETTORESULTAT / (AFKASTKRAV)

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskaraktér.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres når de afholdes således, at de ikke indgår i markedsværdien.

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid på 5 år. Inventar og edb-anskaffelser afskrives lineært over 3 år. I anskaffelsesåret afskrives der fuldt ud uanset anskaffelsestidspunktet.

-fortsættes-



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til opskrivningshenlæggelser, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre kapitalandele indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

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

Varebeholdninger

Ejendomme eller andel heraf klassificeres som varebeholdninger, når projektudvikling med henblik på videresalg påbegyndes eller i tilfælde, hvor ejendomme ikke anses at være til vedvarende eje og brug.

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for opførelse af fast ejendom og projektering omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Der sker indregning af finansieringsomkostninger fra tidspunktet for lokalplanens godkendelse og indtil projektets afslutning.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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.

-fortsættes-



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostninger over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udbytte udloddet og vedtaget i underliggende datterselskaber overføres fra nettoopskrivning efter indre værdis metode og præsenteres som del af moderselskabets frie reserver.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger fratrukket bankgæld.

Al.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær ordinær drift} \times 100}{\text{Gns. operative aktiver}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter finansielle poster m.v.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

u.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2017

	Koncern		Modervirksomheden	
	2017 Kr.	2016 Kr.	2017 Kr.	2016 Kr.
1 Netomsætning	403.623.746	380.157.420	0	0
Vareforbrug	-385.364.172	-358.822.017	0	0
BRUTTORESULTAT	18.259.573	21.335.403	0	0
Andre eksterne omkostninger	-3.963.850	-4.125.551	-71.698	-55.713
2 Personaleomkostninger	-3.893.901	-2.455.707	0	0
Afskrivninger	-489.267	-176.667	-243.333	-121.667
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	9.912.555	14.577.478	-315.031	-177.380
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	34.063.343	276.266.871	0	0
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	43.975.899	290.844.349	-315.031	-177.380
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	35.059.797	218.250.741
3 Andre finansielle indtægter	7.809	34.662	1.260.906	1.106.075
4 Andre finansielle omkostninger	-3.857.752	-8.151.389	-1.643.925	-2.811.762
RESULTAT FØR SKAT	40.125.956	282.727.622	34.361.747	216.367.675
5 Skat af årets resultat	-8.535.894	-59.452.136	1.594.306	652.237
ÅRETS RESULTAT	31.590.062	223.275.486	35.956.053	217.019.912
Koncernens resultat disponeres således:				
Koncernens andel af årets resultat	35.956.053	217.019.912		
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-4.365.991	6.255.577		
DISPONERET I ALT	31.590.062	223.275.489		

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017AKTIVER

	Koncern		Modervirksomheden	
	2017 Kr.	2016 Kr.	2017 Kr.	2016 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:				
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:				
7 Investeringsejendomme	743.358.352	651.437.796	0	0
6 Driftsmidler og inventar	0	243.343	0	243.333
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	743.358.352	651.681.139	0	243.333
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:				
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	176.942.841	349.797.501
Andre kapitalandele	2.607.500	2.607.500	0	0
Øvrige finansielle anlægsaktiver	0	75.000	952.940	943.505
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.607.500	2.682.500	177.895.781	350.741.006
ANLÆGSAKTIVER I ALT	745.965.852	654.363.638	177.895.781	350.984.339
OMSÆTNINGSAKTIVER:				
BEHOLDNINGER:				
9 Varer under fremstilling	42.218.060	369.723.847	0	0
TILGODEHAVENDER:				
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	1.423.598	3.403.348	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0	255.001.960	38.244.754
Tilgodehavende selskabsskat	0	1.699.139	0	0
Andre tilgodehavender	10.784.990	26.961.311	3.772.013	3.764.413
TILGODEHAVENDER IALT	12.208.588	32.063.799	258.773.972	42.009.167
LIKVIDE BEHOLDNINGER	31.079.362	49.637.414	1.304.413	711.739
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	85.506.010	451.425.061	260.078.386	42.720.906
AKTIVER I ALT	831.471.863	1.105.788.699	437.974.166	393.705.245

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017PASSIVER

	Koncern		Modervirksomheden	
	2017 Kr.	2016 Kr.	2017 Kr.	2016 Kr.
EGENKAPITAL:				
10 Anpartskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	109.308.298	74.248.501
Overført resultat	320.824.622	284.868.569	211.516.323	210.620.068
Foreslået udbytte	0	0	0	0
Anpartshaverne i PSD ApS' andel af egenkapitalen	320.949.622	284.993.569	320.949.622	284.993.569
Minoritetsinteresser	10.030.302	14.396.294	0	0
EGENKAPITAL I ALT	330.979.924	299.389.862	320.949.622	284.993.569
HENSATTE FORPLIGTELSER:				
11 Udskudt skat	101.927.111	102.455.102	0	0
12 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:				
Prioritetsgæld	150.663.672	124.479.568	0	0
Andre langfristede gældsforpligtelser	32.858.183	133.432.838	0	0
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..	183.521.855	257.912.406	0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:				
Kortfristet del af langfristet gæld	1.678.919	17.640.330	0	0
Bankgæld	93.023.408	8.159.795	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.284.307	277.204.394	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	100.540.364	95.312.659
Mellemregning anpartshaver	26.088.367	57.291.491	12.778.690	12.777.465
Selskabsskat	10.600.140	8.844.492	3.705.491	621.552
Anden gæld	73.367.832	76.890.826	0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..	215.042.972	446.031.329	117.024.545	108.711.677
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	398.564.828	703.943.735	117.024.545	108.711.677
PASSIVER I ALT	831.471.863	1.105.788.699	437.974.166	393.705.245
13 RESULTATDISPONERING MODERSELSKAB				
14 HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR				
15 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUELFORPLIGTELSER				
16 NÆRTSTÅENDE PARTER				

EGENKAPITALOPGØRELSE - KONCERN

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Minoritets-interesser</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	67.848.656	0	8.140.717	76.114.373
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	217.019.912	0	6.255.577	223.275.489
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	284.868.568	0	14.396.294	299.389.862
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	35.956.053	0	-4.365.991	31.590.062
Egenkapital 31. december 2017	125.000	320.824.621	0	10.030.302	330.979.924

EGENKAPITALOPGØRELSE - MODERSELSKAB

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Nettoopskrivning efter indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	64.123.761	3.724.896	0	67.973.657
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	218.124.740	-1.104.828	0	217.019.912
Foreslået udbytte datterselskaber	0	0	0	0	0
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	282.248.501	2.620.068	0	284.993.569
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	-172.940.203	208.896.256	0	35.956.053
Foreslået udbytte datterselskaber	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2017	125.000	109.308.298	211.516.323	0	320.949.622

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	Koncern 2017 Kr.	Koncern 2016 Kr.
Årets resultat	35.956.053	217.019.912
Regulering af skatter	9.358.581	64.645.375
Minoritetsinteressernes andel af datterselskabsresultat	-4.365.991	6.255.576
Værdireguleringer samt af- og nedskrivninger	-33.680.583	-275.204.990
Bereget selskabsskat for perioden	-6.121.510	-5.177.402
Ændring i varebeholdninger	1.146.550	7.538.471
Ændring i tilgodehavender	281.015.572	77.421.772
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	18.399.162	-18.516.875
	-233.320.685	-7.372.376
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	67.240.599	59.070.992
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:		
Investering i materielle anlægsaktiver, netto	5.534.989	-119.648.350
Investering i finansielle anlægsaktiver, netto	0	-1.365.060
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	60.060	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	5.595.049	-121.013.409
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:		
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-171.583.083	-30.885.320
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser	119.278.938	130.332.886
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-30.899.759	14.253.711
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	-83.203.904	113.701.278
Samlet likviditetsvirkning	-10.368.256	51.758.860
Likviditet primo	41.477.618	-10.281.242
LIKVIDITET ULTIMO	31.109.363	41.477.618

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket kortfristet bankgæld.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncernregnskabet's øvrige bestanddele.

u.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note	Koncern		Modervirksomheden	
	2017 Kr.	2016 Kr.	2017 Kr.	2016 Kr.
1 NETTOOMSÆTNING				
Koncernens omsætning kan henføres til 2 segmenter, projektaktivitet samt lejeindtægter fra udlejning af erhvervs- og boligejendomme.				
Projektaktivitet	393.897.524	371.294.130	0	0
Huslejeindtægter	9.726.222	8.863.290	0	0
	<u>403.623.746</u>	<u>380.157.420</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2 PERSONALEOMKOSTNINGER:				
Lønninger	3.426.123	1.967.195	0	0
Pensioner	340.050	327.788	0	0
Øvrig omkostninger til social sikring	127.727	160.724	0	0
	<u>3.893.901</u>	<u>2.455.707</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlag til direktionen ikke specificeret særskilt.				
Koncernen har haft 5 ansat i regnskabsåret (3 i regnskabsåret 2016). Øvrig teknisk og administrativ assistance til gennemførelse af koncernens drift indgår som del af de eksterne omkostninger som konsultative vederlag.				
3 FINANSIELLE INDTÆGTER:				
I posten indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.260.906	1.106.075
4 FINANSIELLE UDGIFTER:				
I posten indgår renteudgifter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	1.643.925	2.811.762
5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:				
Aktuel skat	8.145.819	6.109.527	0	0
Regulering af tidligere års skat	-1.599.210	-745.539	0	0
Årets regulering udskudt skat	1.989.285	54.088.149	-1.594.306	-652.237
	<u>8.535.894</u>	<u>59.452.136</u>	<u>-1.594.306</u>	<u>-652.237</u>

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note

	Koncern 2017 Kr.	Moder- selskab 2017 Kr.
6 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:		
Kostpris primo	420.000	365.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	420.000	365.000
Afskrivninger primo	-176.667	-121.667
Årets afskrivninger	-243.333	-243.333
Værdiregulering ultimo	-420.000	-365.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
	Koncern 2017 Kr.	Koncern 2016 Kr.
7 INVESTERINGSEJENDOMME:		
Finansielle indtægter og omkostninger	229.090.645	123.722.037
Tilgang	129.361.318	119.648.339
Afgang som følge af reklassifikation til varebeholdning	-67.034.791	-14.279.730
Kostpris ultimo	291.417.172	229.090.645
Værdiregulering primo	422.347.150	157.522.439
Afgang som følge af reklassifikation til varebeholdning	11.442.160	-11.442.160
Årets værdiregulering	18.151.870	276.266.871
Værdiregulering ultimo	451.941.181	422.347.150
Regnskabsmæssig værdi ultimo	743.358.352	651.437.796

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Koncernen har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for koncernens ejendomme. Dette indebærer, at ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsudgifterne og kapitaliseret med en rente, der modsvarer det afkastkrav, markedet sætter på den respektive ejendomstype.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Til illustration af denne usikkerhed er udarbejdet nedenstående følsomhedsanalyse:

T.kr.

Ændring i gennemsnitligt afkastkrav

	-0,25%	Basis	+0,25%
Gennemsnitlig afkastprocent	3,70%	3,95%	4,20%
Dagsværdi	793.585	743.358	699.111
Ændring i dagsværdi	50.227	0	-44.248

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note

	Moderselskab 2017 Kr.	Moderselskab 2016 Kr.
8 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER:		
Kostpris primo	67.549.000	57.699.000
Tilgang	50.000	50.000
Koncerntilskud	0	9.800.000
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	67.599.000	67.549.000
Værdiregulering primo	282.248.501	64.123.761
Modtaget udbytte	-208.000.000	0
Årets resultat efter skat	35.466.638	216.200.212
Årets regulering koncerntilskud	-406.841	1.924.528
Årets værdireguleringer i øvrigt	0	0
Værdiregulering ultimo	109.308.298	282.248.501
Regnskabsmæssig værdi ultimo	176.907.298	349.797.501

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
CHPInvest ApS	København	100,00%	125.000	8.594.185	5.849.413
Strandlodsvej 13 ApS	København	50,04%	2.500.000	10.046.347	-4.372.982
Tordenskjoldsgade 30 ApS	København	100,00%	80.000	-69.913	-567.840
Nørregade 34 ApS	København	100,00%	80.000	4.136.350	1.242.209
Aktieselskabet Fielder & Lundgren	København	100,00%	2.500.000	4.356.390	-1.161.967
Arena Holding ApS	København	100,00%	50.000	22.536.917	12.486.124
Rebslagervej 8 - 16 ApS	København	100,00%	50.000	8.845.950	5.946.710
Dortheavej 3 ApS	København	100,00%	50.000	102.743.447	-65.038
Vesterbrogade 107C ApS	København	100,00%	50.000	15.718.473	15.668.473
CPH Entreprise ApS	København	100,00%	50.000	441.537	441.537
Indregnet koncerntilskud				-442.385	0
				176.907.298	35.466.638

9 VAREBEHOLDNINGER:

Varer under fremstilling omfatter koncernens beholdning af grunde og ejendomme, der udvikles med henblik på videresalg inden for en kortere årrække.

10 ANPARTSKAPITAL

Selskabets anpartskapital udgør 125.000 kr. fordelt i anparter af 100 kr. eller multipla heraf.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note			Koncern 2017 Kr.	Koncern 2016 Kr.
11 UDSKUDT SKAT:				
Hensat primo			102.455.102	-1.158.937
Regulering af udskudt skat, herunder korrektion tidligere år			-3.084.746	-1.594.306
Hensat ultimo			<u>99.370.356</u>	<u>-2.753.243</u>
 12 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:				
	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år	Restgæld 31. december	Restgæld 31. december
Prioritetsgæld	150.663.672	149.908.672	152.342.591	142.119.898
Andre langfristede gældsforpligtelser	<u>22.477.381</u>	<u>0</u>	<u>22.477.381</u>	<u>133.432.838</u>
	<u>173.141.053</u>	<u>149.908.672</u>	<u>174.819.972</u>	<u>275.552.736</u>
 13 RESULTATDISPONERING MODERVIRKSOMHED			Moderselskab 2017 Kr.	Moderselskab 2016 Kr.
Udbytte for regnskabsåret			0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			-172.940.203	218.124.740
Overført til næste år			<u>208.896.256</u>	<u>-1.104.828</u>
DISPONERET I ALT			<u>35.956.053</u>	<u>217.019.912</u>
			Koncern 2017 Kr.	Koncern 2016 Kr.
 14 HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR				
Lovpligtig revision			245.000	238.000
Andre ydelser			<u>427.885</u>	<u>403.000</u>
			<u>672.885</u>	<u>641.000</u>
 15 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER (KONCERN):				
Sikkerhedsstillelser:				
Til sikkerhed for Dortheavej 3 ApS' mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpant på 100.300 t.kr. i selskabets ejendom				
Til sikkerhed for Aktieselskabets Fiedler & Lundgrens mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpant på 55.000 t.kr. i selskabets ejendom				
Til sikkerhed for Aktieselskabet Fiedler & Lundgrens mellemværende med BRF Kredit A/S på 19.195 t.kr er der afgivet 1. prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2017 andrager en bogført værdi på 132.638 t.kr.				

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note

15 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER (KONCERN):

Sikkerhedsstillelser (fortsat):

Til sikkerhed for Nørregade 34 ApS' realkreditfinansiering på 36.360 t.kr. i BRF Kredit er der afgivet pant i selskabets ejendom. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2017 60.800 t.kr.

Til sikkerhed for kreditfacilitet ved långiver er der afgivet ejerpantebrev på 81.750 t.kr. i Grundstykke F og Grundstykke G tilhørende henholdsvis Etagehusene I ApS og Etagehusene II ApS samt supplerende ejerpant på 4 x 16.500 t.kr. i Grundstykke F og Grundstykke G tilhørende henholdsvis Etagehusene I ApS og Etagehusene II ApS.

Til sikkerhed for Rebslagervej 8-16 ApS mellemværende med BRF Kredit A/S på 78.458 t.kr er der afgivet 1. prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2017 andrager en bogført værdi på 129.700 t.kr.

Eventualforpligtelser:

CPHInvest ApS har indgået en leasingaftale vedrørende en personbil. Leasingaftalen udløber 1. februar 2018 og restforpligtelse udgør pr. 31/12 2017, 30 t.kr.

Trinkop ApS og Byhusene I ApS er part i sager vedrørende solgt lejligheder, hvor køber har rettet et krav mod selskaber som følge af påståede fejl og mangler.

SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER (MODERSELSKAB):

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabets mellemværende med pengeinstitut, der pr. 31. december 2017 med i alt 93.023 t.kr.

PSD ApS er sambeskattet med dattervirksomhederne der fremgår af specifikationerne til note 8 samt disse selskabers datterselskaber. Som administrationselskab hæfter PSD ApS ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelsen udgør et større beløb.

Selskabet har ikke afgivet sikkerhedsstillelser eller påtaget sig kautionsforpligtelser.

16 NÆRTSTÅENDE PARTER:

Der har i regnskabsåret ikke været gennemført transaktioner mellem koncerens selskaber, direktion eller andre nærtstående parter udover almindeligt forekommende forretningsmæssige dispositioner.

Disse ydelser er udvekslet på normale forretningsmæssige vilkår.

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Peter Soldbro Dubin
Richelieus Allé 4
2900 Hellerup