

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

PSD APS

**Østergade 36, 3
1100 København K**

CVR-nr. 25 98 92 52

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 4 / 5 2017

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

ej

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsens regnskabspåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Selskabsoplysninger	5

LEDELSESBERETNING

Ledelsesberetning	6-8
Koncernoversigt	9

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Anvendt regnskabspraksis	10-16
Resultatopgørelse	17
Balance	18-19
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse	21
Specifikationer til årsrapporten og koncernregnskabet	22-26

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2017

DIREKTION

Peter Soldbro Dubin



CS

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 2016 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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.
- 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 noteoplysningerne, 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.

-fortsættes-



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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 4. maj 2017

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSKAB
CVR-NR. 35 48 61 78



Morten Pedersen
statsaut. revisor



Jan Ole Edelbo
statsaut. revisor

9074/REGN16/MP



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

16. regnskabsår

DIREKTION:

Peter Soldbro Dubin

REVISOR:

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal for koncernen

T.kr.	2016	2015	2014
Bruttoresultat af ejendomsdrift	37.891	4.600	5.011
Resultat af primær drift	305.832	51.934	66.714
Resultat før skat	282.728	47.285	63.502
Årets resultat	223.275	39.625	48.235
Årets resultat efter Minoritetsinteressernes andel	217.020	45.185	38.033
Balancesum	1.105.789	730.397	407.286
Anlægsaktiver	654.364	284.347	198.877
Varer under fremstilling	369.724	419.363	199.206
Øvrige omsætningsaktiver, (herunder likvide midler i alt 49.637 t.kr. pr. 31. december 2016	81.701	26.687	9.202
Langfristede gældsforpligtelser	257.912	233.098	192.729
Kortfristede gældsforpligtelser, herunder bankgæld	446.031	377.726	136.679
Egenkapital	284.994	67.974	22.789
Pengestrømme fra (brugt i) driftsaktivitet	130.675	-66.738	-17.273
Pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	-121.013	-52.190	-54.497
Pengestrømme fra (brugt i) finansieringsaktivitet	42.097	116.730	61.531
Samlet likviditetsvirkning	51.759	-2.198	-10.239
Afkastningsgrad	33,3%	9,1%	21,5%
Egenkapitalandel	25,8%	9,3%	5,6%
Egenkapitalens forrentning	173,3%	114,4%	235,0%

I henhold til årsregnskabslovens § 128 stk. 3 er der kun vist tal for de seneste 3 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 2016 udviser et resultat af primær drift på 305.832 t.kr. og en egenkapital 31. december 2016 på 284.994 t.kr.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Koncernens resultat for regnskabsåret 2016 er påvirket positivt af dagsværdireguleringer af investeringsaktiver med i alt 276.267 t.kr.

LEDELSESBERETNING

-fortsat-

Af den indregnede dagsværdiregulering kan 222.992 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 lejebærende kvadratmeter.

Den resterende del af den indregnede værdiregulering 53.275 t.kr. kan henføres til den generelt positive markedsudvikling, der har været på ejendomsmarkedet i regnskabsåret 2016.

PROJEKTUDVIKLING

Koncernen har afsluttet den igangværende etapevise udvikling af Strandlodsvej 13 ApS omfattende etape 1 - 5 primo 2017.

Byhusene forventes som projekt afsluttet medio 2017.

Endvidere færdiggøres og afleveres Tårnhusene 1 - 3 i medio 2017.

De gennemførte afleveringen har påvirket koncernens resultat og likviditet som budgetteret. Der er ikke pr. 31. december 2016 identificeret forhold i relation til de i 2017 planlagte afleveringer der forventes at påvirke koncernens resultat negativt i forhold til de budgetterede forventninger.

Herefter udgøres koncernens projektportefølje af etape 7 og 8 i Arena-kvarteret, der udbydes til salg medio 2017. Udvikling heraf er påbegyndt ultimo 2016 og forventet færdiggørelse er medio 2018.

KONCERNENS EJENDOMSPORTEFØLJE

Koncernens portefølje af investeringsejendomme består pr. 31. december 2016 af følgende ejendomme:

- Tordenskjoldsgade 30	Boliglejemål. Ejendomme er afhændet med overtagelse primo 2017
- 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

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 2016 består dels af traditionelle udlejningsejendomme med såvel beboelses- som erhvervslejemål som projektejendomme under udvikling.

Selskabets portefølje af traditionelle investeringsejendomme måles pr. 31. december 2016 med udgangspunkt i afkastbaserede målemetoder, der tager udgangspunkt i ejendommenes driftsbudget for det kommende driftsår.

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 4,0 %.

Til sammenligning udgjorde den gennemsnitlige afkastprocent pr. 31. december 2015 4,75 %.

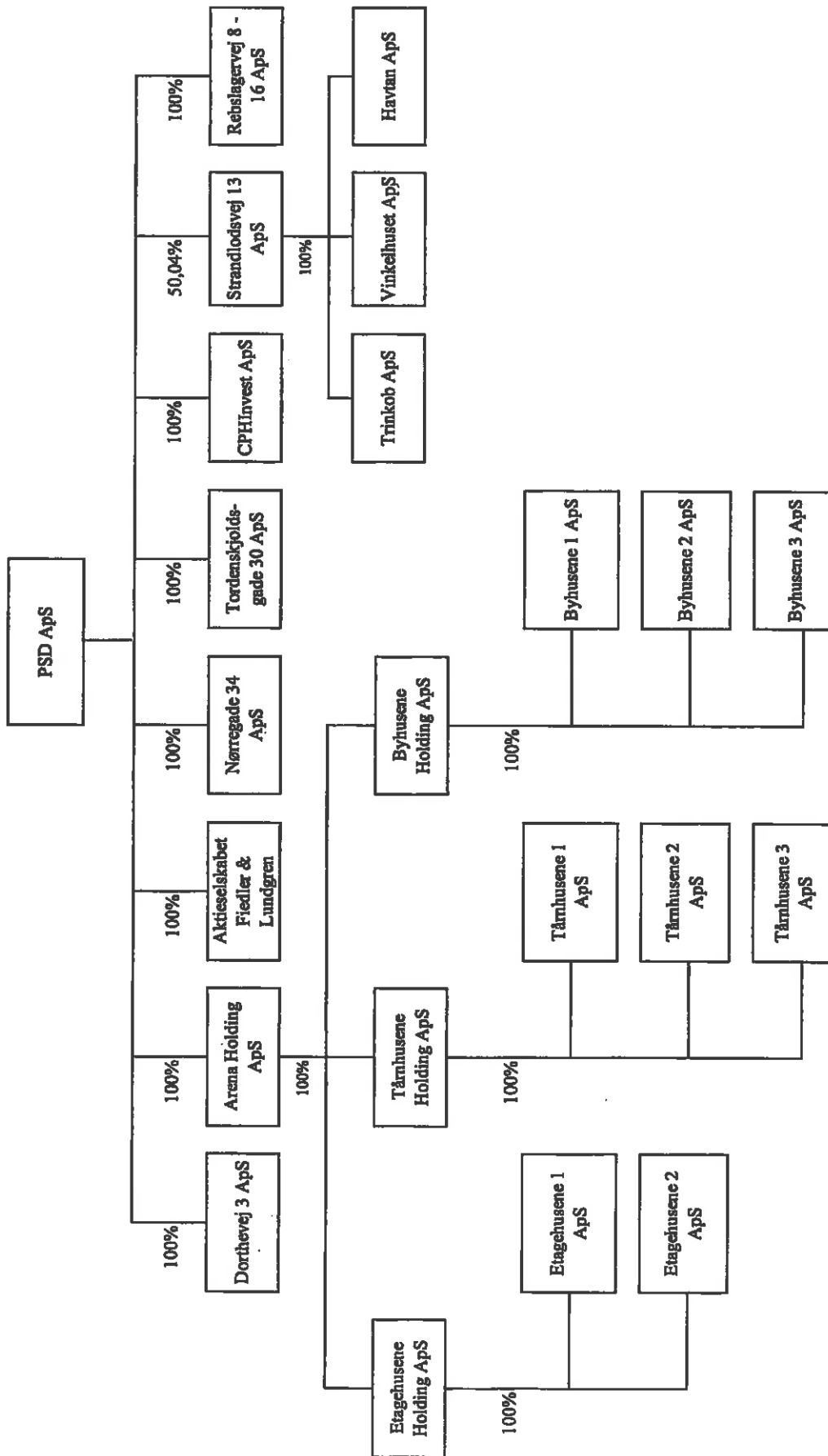
Projektejendomme der besiddes med henblik på udvikling til senere eget brug indregnes til dagsværdi baseret på værdien af de til ejendommene tilhørende byggeretsmeter.

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 2016 af koncernens ejendomsportefølje er forsvarlig og afspejler porteføljens aktuelle dagsværdi.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

KONCERNOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2016



5

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PSD ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse C-virksomhed (mellemstore).

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Overgangsreglen anvendes, så gælden målet til dagsværdi i seneste årsrapport anvendes som ny kostpris, og forskellen mellem restgæld og dagsværdi på dette tidspunkt amortiseres over restløbetiden for gældsforpligtelserne. Da overgangsreglen anvendes, er der ikke sket ændringer i sammenligningstallene.

Implementeringen har herudover ikke givet anledning til ændring af selskabets anvendte regnskabspraksis, men har alene afstedkommet nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav.

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.

-fortsættes-



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 regskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital reguleres årligt og indregnes som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

Minoritetsinteresser i dattervirksomheder med negativ indre værdi indregnes som aktiv når de øvrige ejere af dattervirksomhederne har en forpligtelse til at dække de negative andele.

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 finansiell 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.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger vedrørende færdigbyggede byggerier omfatter omkostninger til grunde, håndværker-ydelser og øvrige direkte omkostninger. Eventuelle garantiomkostninger omkostningsføres løbende på konstateringstidspunktet.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

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

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 acontoskatteordningen m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Andel i dattervirksomheders ekstraordinære poster indregnes under ekstraordinært resultat efter skat.

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 faktisk ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Reduktion for tomgang og lejerici 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 markedsværdier.

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.

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 nominel 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Nøgletal

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

Afkastningsgrad	<u>Resultat af primær ordinær drift x 100</u> Gns. operative aktiver
Egenkapitalandel	<u>Egenkapital, ultimo x 100</u> Passiver i alt, ultimo
Egenkapitalforrentning	<u>Resultat efter finansielle poster m.v. x 100</u> Gennemsnitlig egenkapital

99

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016

	Koncern		Modervirksomheden	
	2016 Kr.	2015 Kr.	2016 Kr.	2015 Kr.
1 BRUTTORESULTAT	37.890.717	4.600.228	0	0
Andre eksterne omkostninger	-5.693.551	-2.390.548	-55.713	-49.873
2 Personaleomkostninger	-2.455.707	-2.475.313	0	0
Afskrivninger	-176.667	0	-121.667	0
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	29.564.792	-265.633	-177.380	-49.873
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	276.266.871	52.199.904	0	0
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	305.831.663	51.934.271	-177.380	-49.873
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	218.250.741	46.004.118
3 Andre finansielle indtægter	34.662	1.825.856	1.106.075	367.426
4 Andre finansielle omkostninger	-23.138.702	-6.475.145	-2.811.764	-1.358.789
RESULTAT FØR SKAT	282.727.623	47.284.981	216.367.673	44.962.882
5 Skat af årets resultat	-59.452.136	-7.660.227	652.237	222.200
ÅRETS RESULTAT	223.275.487	39.624.754	217.019.910	45.185.082

der af direktionen foreslås disponeret således:

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	218.124.740	46.130.119
Overført til næste år	-1.104.830	-945.037
DISPONERET I ALT	217.019.910	45.185.082

Koncernens resultat disponeres således:

Koncernens andel af årets resultat	217.019.910	45.185.082
Minoritetsinteressernes andel af datter- virksomhedernes resultat	6.255.577	-5.560.328
DISPONERET I ALT	223.275.487	39.624.754

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**AKTIVER**

	Koncern		Modervirksomheden	
	2016 Kr.	2015 Kr.	2016 Kr.	2015 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:				
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:				
7 Investeringsejendomme	651.437.796	281.244.476	0	0
6 Driftsmidler og inventar	243.343	420.000	243.333	365.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	651.681.139	281.664.476	243.333	365.000
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:				
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	349.797.501	121.696.759
Andre kapitalandele	2.607.500	2.607.500	0	0
Øvrige finansielle anlægsaktiver	75.000	75.000	9.024.674	8.761.819
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.682.500	2.682.500	358.822.175	130.458.578
ANLÆGSAKTIVER I ALT	654.363.638	284.346.976	359.065.508	130.823.578
OMSÆTNINGSAKTIVER:				
BEHOLDNINGER:				
9 Varer under fremstilling	369.723.847	419.363.189	0	0
TILGODEHAVENDER:				
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	3.403.348	1.220.904	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0	30.163.585	20.515.291
Tilgodehavende selskabsskat	1.699.139	212.165	0	0
Udskudt skatteaktiv	0	0	0	506.700
Andre tilgodehavender	26.961.311	20.629.112	3.764.413	3.269.959
TILGODEHAVENDER IALT	32.063.799	22.062.181	33.927.998	24.291.950
LIKVIDE BEHOLDNINGER	49.637.414	4.625.008	711.739	182.297
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	451.425.061	446.050.378	34.639.737	24.474.247
AKTIVER I ALT	1.105.788.698	730.397.354	393.705.245	155.297.825

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**PASSIVER**

	Koncern		Modervirksomheden	
	2016 Kr.	2015 Kr.	2016 Kr.	2015 Kr.
10 EGENKAPITAL:				
Anpartskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	74.248.501	64.123.761
Overført resultat	284.868.566	67.848.656	210.620.065	3.724.896
Foreslået udbytte	0	0	0	0
Anpartshaverne i PSD ApS' andel af egenkapitalen	284.993.566	67.973.656	284.993.566	67.973.656
Minoritetsinteresser	14.396.294	8.140.717	0	0
EGENKAPITAL I ALT	299.389.860	76.114.372	284.993.566	67.973.656
HENSATTE FORPLIGTELSER:				
12 Udskudt skat	102.455.102	43.459.280	0	0
13 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:				
Prioritetsgæld	124.479.568	63.447.887	0	0
Andre langfristede gældsforpligtelser	133.432.838	169.649.759	0	0
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	257.912.406	233.097.646	0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:				
Kortfristet del af langfristet gæld	17.640.330	0	0	0
Bankgæld	8.159.795	14.906.250	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	368.000	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	277.204.394	263.292.191	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	95.312.659	56.007.708
Mellemregning anpartshaver	57.291.491	42.945.474	12.777.467	30.143.169
Selskabsskat	8.844.492	6.866.577	621.552	1.173.291
Anden gæld	76.890.828	49.347.563	0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	446.031.331	377.726.055	108.711.679	87.324.168
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	703.943.737	610.823.701	108.711.679	87.324.168
PASSIVER I ALT	1.105.788.698	730.397.354	393.705.245	155.297.825

EGENKAPITALOPGØRELSE - KONCERN

	<u>Anparts kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Minoritets-interesser</u>	<u>Egenkapital i alt 31/12 2016</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	22.663.574	0	13.701.044	36.489.618
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	45.185.082	0	-5.560.327	39.624.755
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	67.848.656	0	8.140.717	76.114.372
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	217.019.910	0	6.255.577	223.275.488
Egenkapital 31. december 2016	125.000	284.868.566	0	14.396.294	299.389.860

EGENKAPITALOPGØRELSE - MODERSELSKAB

	<u>Anparts kapital</u>	<u>Nettoopskrivning efter indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt 31/12 2016</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	17.993.642	4.669.933	0	22.788.575
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	46.130.119	-945.037	0	45.185.081
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	64.123.761	3.724.896	0	67.973.656
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	218.124.740	-1.104.830	0	217.019.910
Foreslået udbytte datterselskaber	0	-208.000.000	208.000.000	0	0
Egenkapital 31. december 2016	125.000	74.248.501	210.620.066	0	284.993.566

Selskabskapitalen har været uændert de seneste 5 år.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	Koncern 2016 Kr.	Koncern 2015 Kr.
Årets resultat	217.019.912	42.970.400
Regulering af skatter	64.645.375	7.660.227
Minoritetsinteressernes andel af datterselskabsresultat	6.255.576	-5.560.328
Værdireguleringer samt af- og nedskrivninger	-275.204.990	-53.875.743
Bereget selskabsskat for perioden	-5.177.402	-1.233.460
	7.538.471	-10.038.904
Ændring i varebeholdninger	77.421.772	-197.549.118
Ændring i tilgodehavender	-18.516.875	-13.123.966
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	64.231.488	153.974.191
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	130.674.856	-66.737.797
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:		
Køb af materielle anlægsaktiver	-119.648.350	-52.189.951
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-1.365.060	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	0	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-121.013.409	-52.189.951
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:		
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-59.489.184	-47.131.134
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser	87.332.886	158.644.939
Betalt udbytte	0	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	14.253.711	5.215.908
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	42.097.414	116.729.713
Samlet likviditetsvirkning	51.758.860	-2.198.035
Likviditet primo	-10.281.242	-8.083.207
LIKVIDITET ULTIMO	41.477.618	-10.281.242

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

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

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note

1 BRUTTORESULTAT

Koncernens ledelse har i den eksterne årsrapport med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttfortjeneste.

	Koncern		Modervirksomheden	
	2016 Kr.	2015 Kr.	2016 Kr.	2015 Kr.
2 PERSONALEOMKOSTNINGER:				
Lønninger	1.967.195	2.037.851	0	0
Pensioner	327.788	367.800	0	0
Øvrig omkostninger til social sikring	160.724	69.662	0	0
	<u>2.455.707</u>	<u>2.475.313</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlag til bestyrelse og direktion ikke specificeret særskilt.

Koncernen har haft 3 ansat i regnskabsåret. 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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.106.075</u>	<u>367.426</u>
---	----------	----------	------------------	----------------

4 FINANSIELLE UDGIFTER:

I posten indgår renteudgifter fra tilknyttede virksomheder.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.811.762</u>	<u>1.358.789</u>
---	----------	----------	------------------	------------------

5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Aktuel skat	6.109.527	5.397.523	0	0
Regulering af tidligere års skat	-745.539	0	0	0
Årets regulering udskudt skat	54.088.149	2.262.704	-652.237	-222.200
	<u>59.452.136</u>	<u>7.660.227</u>	<u>-652.237</u>	<u>-222.200</u>

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note	Koncern 2016 Kr.	Moder- selskab 2016 Kr.
6 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:		
Kostpris primo	420.000	365.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	420.000	365.000
Værdiregulering primo	0	0
Årets afskrivninger	-176.667	-121.667
Værdiregulering ultimo	-176.667	-121.667
Regnskabsmæssig værdi ultimo	243.333	243.333
	Koncern 2016 Kr.	Koncern 2015 Kr.
7 INVESTERINGSEJENDOMME:		
Finansielle indtægter og omkostninger	123.722.037	76.790.221
Tilgang	119.648.339	51.174.951
Afgang som følge af reklassifikation til varebeholdning	-14.279.730	-4.243.135
Kostpris ultimo	229.090.645	123.722.037
Værdiregulering primo	157.522.439	127.274.400
Afgang som følge af reklassifikation til varebeholdning	-11.442.160	-23.706.865
Årets værdiregulering	276.266.871	53.954.904
Værdiregulering ultimo	422.347.150	157.522.439
Regnskabsmæssig værdi ultimo	651.437.796	281.244.476

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsudgifterne og kapitaliseret med en rente, der modsvarer det afkast der kan opnås i et velfungerende finansielt marked.

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.	-0,25%	Basis	+0,25%
Ændring i gennemsnitligt afkastkrav			
Gennemsnitlig afkastprocent	3,75%	4,00%	4,25%
Dagsværdi	694.867	651.438	613.118
Ændring i dagsværdi	43.429	0	-38.320

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note	Møderselskab 2016 Kr.	Møderselskab 2015 Kr.
8 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER:		
Kostpris primo	57.699.000	57.649.000
Tilgang	50.000	50.000
Koncertilskud	9.800.000	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	67.549.000	57.699.000
Værdiregulering primo	64.123.761	17.993.642
Modtaget udbytte	0	0
Årets resultat efter skat	216.200.212	46.004.118
Årets regulering koncerninterne avancer	1.924.528	126.001
Årets værdireguleringer i øvrigt	0	0
Værdiregulering ultimo	282.248.501	64.123.761
Regnskabsmæssig værdi ultimo	349.797.501	121.822.761

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
CHPInvest ApS	København	100,00%	125.000	22.744.771	10.683.114
Strandlodsvej 13 ApS	København	50,04%	2.500.000	14.419.329	6.265.553
Tordenskjoldsgade 30 ApS	København	100,00%	80.000	497.927	-7.450.222
Nørregade 34 ApS	København	100,00%	80.000	27.894.141	13.272.987
Aktieselskabet Fielder & Lundgren	København	100,00%	2.500.000	95.518.357	43.769.151
Arena Holding ApS	København	100,00%	50.000	18.050.793	9.439.609
Rebslagervej 8 - 16 ApS	København	100,00%	50.000	67.899.240	37.461.535
Dortheavej 3 ApS	København	100,00%	50.000	102.808.485	102.758.485
Indregnet koncerninterne avancer				-35.543	0
				349.797.501	216.200.212

9 VAREBEHOLDNINGER:

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

10 UDSKUDT SKAT:	Koncern 2016 Kr.	Møderselskab 2016 Kr.
Hensat primo	48.366.953	-506.700
Regulering af udskudt skat	54.088.149	-652.237
Hensat ultimo	102.455.102	-1.158.937

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note			Koncern 2016 Kr.	Koncern 2015 Kr.
11 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:				
	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år	Restgæld 31. december	Restgæld 31. december
Prioritetsgæld	124.479.568	123.724.568	142.119.898	63.447.887
Andre langfristede gældsforpligtelser	133.432.838	0	133.432.838	169.649.759
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	5.000.000
	<u>257.912.406</u>	<u>123.724.568</u>	<u>275.552.736</u>	<u>238.097.646</u>

12 SIKKERHEDSSTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE (KONCERN):

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for Tordenskjoldsgade 30 ApS' mellemværende med BRF Kredit på 17.480 t.kr. er der afgivet pant i Tordenskjoldsgade 30 ApS' ejendom. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2016 71.500 t.kr.

Yderligere er der til sikkerhed for Tordenskjoldsgade 30 ApS' engagement med Handelsbanken deponeret ejerpantebrev på 7.500.000 kr. i Tordenskjoldsgade 30 ApS' ejendom.

Til sikkerhed for Nørregade 34 ApS' realkreditfinansiering på 27.477 t.kr. i BRF Kredit er der afgivet pant i selskabets ejendom. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2015 60.100 t.kr.

Til sikkerhed for Aktieselskabet Fiedler & Lundgrens mellemværende med BRF Kredit A/S på 19.195 t.kr er afgivet 1. prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2016 andrager en bogført værdi på 132.638 t.kr.

Til sikkerhed for Vinkelhuset ApS' mellemværende med lånekreditor er afgivet pant i form af transport i deponerede købesummer vedrørende Vinkelhuset.

Til sikkerhed for Arena Holding ApS' mellemværende med lånekreditor er afgivet pant i form af transport i deponerede købesummer for solgte ejendomme i Byhusene III ApS.

Til sikkerhed for Rebslagervej 8-16 ApS mellemværende med BRF Kredit A/S på 78.458 t.kr er afgivet 1. prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2016 andrager en bogført værdi på 129.700 t.kr.

Til sikkerhed for Tårnhusene I ApS' mellemværende med lånekreditor er afgivet pant i form af transport i deponerede købesummer vedrørende solgte boliger.

Til sikkerhed for Tårnhusene II ApS' mellemværende med lånekreditor er afgivet pant i form af transport i deponerede købesummer vedrørende solgte boliger.

Til sikkerhed for Tårnhusene III ApS' mellemværende med lånekreditor er afgivet pant i form af transport i deponerede købesummer vedrørende solgte boliger.

CPHInvest ApS har indgået en leasingaftale vedrørende personbil. Leasingaftalen udløber 1. februar 2018 og restforpligtelse udgør pr. 31/12 2016, 211 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med By & Havn I/S er deponeret forholdsmæssige andel af de respektive købesummer for grundstykker.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET**Note****Eventualforpligtelser:**

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

SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE (MODERSELSKAB):

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 hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har ikke afgivet sikkerhedsstillelser eller påtaget sig kautionsforpligtelser.

13 NÆRTSTÅENDE PARTER:

Der har i regnskabsåret ikke været gennemført transaktioner udover de almindeligt forekommende, forretningsmæssige dispositioner mellem selskabets bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere eller andre nærtstående parter.

Disse ydelser er udvekslet på normale forretningsmæssige vilkår.