

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

**PSD APS**

**Store Strandstræde 19, 1. th.  
1255 København K**

**CVR-nr. 25 98 92 52**

**ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
København, den 30. april 2019


  
Christian Sørensen  
*dirigent*



**KOGTVEDLUND**

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

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



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsens regnskabspåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 3
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Koncernoversigt .....	8
<b>ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	9 - 15
Resultatopgørelse .....	16
Balance .....	17 - 18
Egenkapitalopgørelse .....	19
Pengestrømsopgørelse .....	20
Noter til årsrapporten og koncernregnskabet .....	21 - 27



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen af koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2019

**DIREKTION**

  
Peter Soldbro Dubin



## 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 2018 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 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.

- fortsættes -



## 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 notecoplysningerne, 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.

Svendborg, den 26. marts 2019

**REVISIONSFIRMAET EDELBO**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**  
 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  
Store Strandstræde 19, 1. th.  
1255 København K

CVR-nr: 25 98 92 52

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

18. regnskabsår

**DIREKTION:**

Peter Soldbro Dubin

**REVISOR:**

Revisionsfirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

**LEDELSESBERETNING**

Hoved- og nøgletal for koncernen

T.kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsætning .....	26.501	403.624	380.157	I/A	I/A
Bruttoresultat .....	12.394	18.260	21.335	4.600	5.011
Resultat af primær drift .....	23.706	43.976	290.844	51.934	66.714
Resultat før skat .....	17.310	40.126	282.728	47.285	63.502
Årets resultat .....	14.125	31.590	223.275	39.625	48.235
Årets resultat efter Minoritetsinteressernes andel .....	16.490	35.956	217.020	45.185	38.033
<b>Balancesum .....</b>	<b>1.115.447</b>	<b>831.472</b>	<b>1.105.789</b>	<b>730.397</b>	<b>407.286</b>
Anlægsaktiver .....	981.122	745.966	654.364	284.347	198.877
Varer under fremstilling .....	24.222	42.218	369.724	419.363	199.206
Øvrige omsætningsaktiver, (herunder likvide midler i alt 96.044 t.kr. pr. 31. december 2018) .....	110.104	43.288	81.701	26.687	9.202
Langfristede gældsforpligtelser .....	551.050	183.522	257.912	233.098	192.729
Kortfristede gældsforpligtelser, herunder bankgæld .....	114.189	215.043	446.031	377.726	136.679
Egenkapital .....	337.440	320.950	284.994	67.974	22.789
Pengestrømme fra (brugt i) driftsaktivitet .....	-70.268	67.241	59.071	-66.738	-17.273
Pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet .....	-192.108	5.595	-121.013	-52.190	-54.497
Pengestrømme fra (brugt i) finansieringsaktivitet .....	288.632	-83.204	113.701	116.730	61.531
Samlet likviditetsvirkning .....	26.256	-10.368	51.759	-2.198	-10.239
Bruttomargin .....	46,8%	4,5%	5,6%	I/A	I/A
Afkastningsgrad .....	2,4%	4,5%	31,7%	9,1%	21,5%
Egenkapitalandel .....	30,3%	38,6%	25,8%	9,3%	5,6%
Egenkapitalens forrentning .....	7,2%	14,5%	164,8%	114,4%	235,0%

**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 2018 udviser et resultat af primær drift på 23.706 t.kr. og en egenkapital 31. december 2018 på 337.440 t.kr.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Koncernens resultat for regnskabsåret 2018 er påvirket positivt af dagsværdireguleringer af investeringsaktiver med i alt 20.147 t.kr.

Koncernens likvide beholdning andrager 96.044 t.kr. pr. 31. december 2018.

- fortsættes -

## LEDELSESBERETNING

- fortsat -

Koncernen har i 2018 afsluttet sin igangværende projektaktivitet i Ørestaden. Den resterende udviklingsaktivitet omfatter sidste deletape på Strandloden, som afsluttes ultimo 2019 samt Vesterbrogade 107c, der ligeledes forventes afsluttet ultimo 2019.

Koncernens aktivitet vil herefter udelukkende bestå af drift og udvikling af investeringsejendomme til egen fremtidig besiddelse.

Den forretningsmæssige omlægning af koncernens driftsaktiviteter har haft en ikke ubetydelig negativ indflydelse på årets driftsresultat, idet fuld udlejning af investeringsporteføljen først er opnået i sidste kvartal af regnskabsåret, ligesom der er anvendt betydelige ressourcer på projektafslutninger mv.

For 2019 forventes et driftsresultat af den nuværende ejendomsportefølje før værdireguleringer på ca. 20 mio. kr.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme består pr. 31. december 2018 af følgende ejendomme:

- Nørregade 34	Kombineret erhverv og bolig med hovedvægten på boliger
- Emdrupvej 22	Kombineret erhverv og bolig med hovedvægten på boliger
- Rebslagervej 8 - 16	Ungdomsboliger
- Dortheavej 3	Ungdomsboliger
- Strandloden Ungdomsboliger	Ejendom under udvikling til ungdomsboliger
- Strandloden P-kælder	Ejendom under udvikling til parkeringskælder
- Vesterbrogade 107c	Ejendom under udvikling til ungdomsboliger
- Robert Jacobsens Vej 20	Ungdomsboliger
- Robert Jacobsens Vej 14	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 2018 består dels af traditionelle udlejningsejendomme med såvel beboelses- som erhvervslejemål som projektejendomme under udvikling.

Selskabets portefølje af traditionelle investeringsejendomme måles pr. 31. december 2018 med udgangspunkt i afkastbaserede målemetoder, der tager udgangspunkt i ejendommens driftsbudget for det kommende driftsår.

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 3,85 %.

Til sammenligning udgjorde den gennemsnitlige afkastprocent pr. 31. december 2017 3,95 %.

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

- fortsættes -





## LEDELSESBERETNING

- fortsat -

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 2018 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.

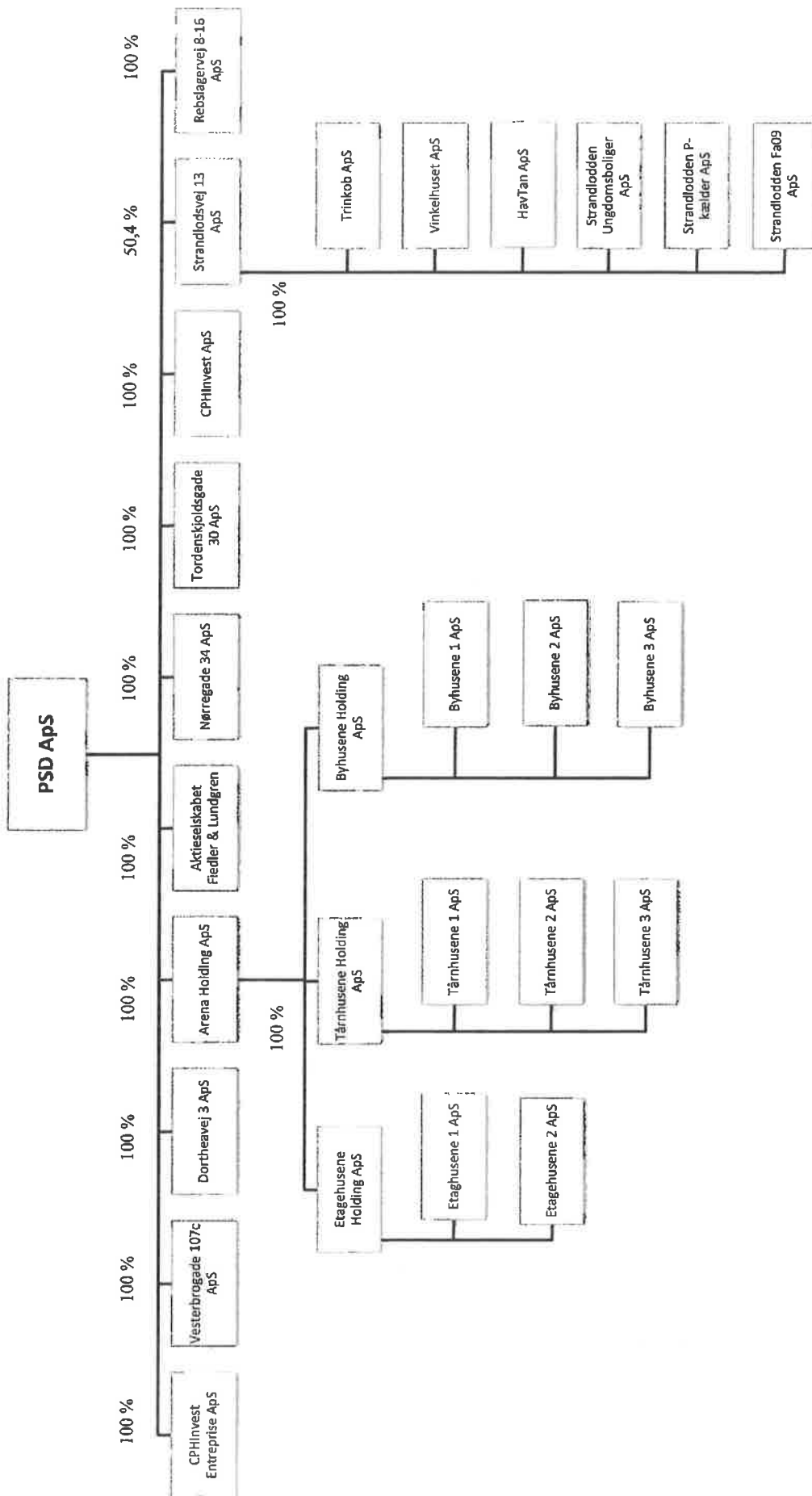
### **MÅL OG POLITIKKER FOR DET UNDERREPRÆSENTEREDE KØN**

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 2018



*h*

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PSD ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomhed stor.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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 sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

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.

- fortsættes -

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

- fortsat -

**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.

Anlægsaktiver der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

**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 eliminering 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**

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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**

$$\text{MARKEDSVÆRDI} = \frac{\text{NETTORESULTAT}}{\text{AFKASTKRAV}}$$

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 markedsførhold.

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.

Nettoposkrivning 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 rentekomkostninger 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.

*- fortsættes -*



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS*- fortsat -***Nøgletal**

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

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 2018

Note	Koncern		Modervirksomheden	
	2018 Kr.	2017 Kr.	2018 Kr.	2017 Kr.
1 Nettomsætning .....	26.501.281	403.623.746	0	0
Vareforbrug .....	-14.107.009	-385.364.172	0	0
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>12.394.272</b>	<b>18.259.573</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre eksterne omkostninger .....	-5.175.614	-3.963.850	-131.754	-71.698
2 Personaleomkostninger .....	-3.211.944	-3.893.901	0	0
<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.</b> .....	<b>4.006.714</b>	<b>10.401.822</b>	<b>-131.754</b>	<b>-71.698</b>
Afskrivninger .....	-447.833	-489.267	0	-243.333
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver .....	20.147.131	34.063.343	0	0
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b> .....	<b>23.706.012</b>	<b>43.975.899</b>	<b>-131.754</b>	<b>-315.031</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	0	12.530.753	35.059.797
3 Andre finansielle indtægter .....	0	7.809	2.049.121	1.260.906
4 Andre finansielle omkostninger .....	-6.395.860	-3.857.752	-901.633	-1.643.925
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>17.310.152</b>	<b>40.125.956</b>	<b>13.546.486</b>	<b>34.361.747</b>
5 Skat af årets resultat .....	-3.184.903	-8.535.894	2.943.988	1.594.306
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>14.125.249</b>	<b>31.590.062</b>	<b>16.490.474</b>	<b>35.956.053</b>
Koncernens resultat disponeres således:				
Koncernens andel af årets resultat .....	16.490.476	35.956.053		
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat .....	-2.365.227	-4.365.991		
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>14.125.249</b>	<b>31.590.062</b>		

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018****AKTIVER**

Note	Koncern		Modervirksomheden		
	2018 Kr.	2017 Kr.	2018 Kr.	2017 Kr.	
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>					
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>					
6	Investeringsejendomme .....	975.220.510	743.358.352	0	0
7	Driftsmidler og inventar .....	156.473	0	0	0
8	Indretning lejede lokaler .....	3.062.602	0	0	0
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>978.439.585</b>	<b>743.358.352</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>					
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	0	202.531.270	176.942.841
	Andre kapitalandele .....	2.607.500	2.607.500	0	0
	Andre tilgodehavender .....	75.000	0	962.469	952.940
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>2.682.500</b>	<b>2.607.500</b>	<b>203.493.739</b>	<b>177.895.781</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>981.122.085</b>	<b>745.965.852</b>	<b>203.493.739</b>	<b>177.895.781</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>					
<b>BEHOLDNINGER:</b>					
10	Varer under fremstilling .....	24.221.534	42.218.060	0	0
<b>TILGODEHAVENDER:</b>					
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	37.913	1.423.598	0	0
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	0	0	177.688.905	255.001.960
	Andre tilgodehavender .....	14.022.136	10.784.990	3.854.446	3.772.013
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>	<b>14.060.049</b>	<b>12.208.588</b>	<b>181.543.352</b>	<b>258.773.972</b>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>96.043.512</b>	<b>31.079.362</b>	<b>22.204.580</b>	<b>1.304.413</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>134.325.095</b>	<b>85.506.010</b>	<b>203.747.931</b>	<b>260.078.386</b>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.115.447.181</b>	<b>831.471.863</b>	<b>407.241.670</b>	<b>437.974.166</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

Note	<u>PASSIVER</u>			
	Koncern		Modervirksomheden	
	2018 Kr.	2017 Kr.	2018 Kr.	2017 Kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>				
11 Anpartskapital .....	125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	0	0	121.789.051	109.308.298
Overført resultat .....	337.315.097	320.824.622	215.526.046	211.516.324
Foreslået udbytte .....	0	0	0	0
Anpartshaverne i PSD ApS' andel af egenkapitalen .....	337.440.097	320.949.622	337.440.097	320.949.622
Minoritetsinteresser .....	7.665.075	10.030.302	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>345.105.172</b>	<b>330.979.924</b>	<b>337.440.097</b>	<b>320.949.622</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>				
12 Udskudt skat .....	105.102.542	101.927.111	0	0
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>				
13 Prioritetsgæld .....	499.428.985	150.663.672	0	0
Anden langfristet gæld .....	51.621.311	32.858.183	0	0
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>551.050.296</b>	<b>183.521.855</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>				
Kortfristet del af langfristet gæld .....	6.855.870	1.678.919	0	0
Bankgæld .....	38.677.784	93.023.408	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	3.547.095	10.284.307	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	0	58.374.795	100.540.364
Selskabsskat .....	17.118	10.600.140	240.240	3.705.491
Mellemværende med anpartshaver .....	35.581.417	26.088.367	11.186.539	12.778.690
Anden gæld .....	29.509.887	73.367.832	0	0
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>114.189.171</b>	<b>215.042.972</b>	<b>69.801.573</b>	<b>117.024.545</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>665.239.467</b>	<b>398.564.828</b>	<b>69.801.573</b>	<b>117.024.545</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>1.115.447.181</b>	<b>831.471.863</b>	<b>407.241.670</b>	<b>437.974.166</b>
14 RESULTATDISPONERING MODERSELSKAB				
15 HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR				
16 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUELFORPLIGTELSER				
17 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 2017 .....	125.000	284.868.568	0	14.396.293	299.389.860
Udloddet udbytte .....	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen ....	0	35.956.053	0	-4.365.991	31.590.062
Egenkapital 1. januar 2018 .....	125.000	320.824.622	0	10.030.302	330.979.924
Udloddet udbytte .....	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen ....	0	16.490.476	0	-2.365.227	14.125.249
Egenkapital 31. december 2018 .....	125.000	337.315.097	0	7.665.075	345.105.173

**EGENKAPITALOPGØRELSE - MODERSELSKAB**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Nettopskrivning efter indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
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	208.896.257	0	35.956.054
Foreslået udbytte datterselskaber .....	0	0	0	0	0
Egenkapital 1. januar 2018 .....	125.000	109.308.298	211.516.325	0	320.949.623
Udloddet udbytte .....	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen ....	0	12.480.753	4.009.721	0	16.490.474
Foreslået udbytte datterselskaber .....	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2018 .....	125.000	121.789.051	215.526.046	0	337.440.097

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	Koncern 2018 Kr.	Koncern 2017 Kr.
Årets resultat .....	16.490.474	35.956.053
Regulering af skatter .....	3.184.903	9.358.581
Minoritetsinteressernes andel af datterselskabsresultat .....	-2.365.227	-4.365.991
Værdireguleringer samt af- og nedskrivninger .....	-19.699.298	-33.680.583
Betalt selskabsskat for perioden .....	-10.621.334	-6.121.510
	-13.010.482	1.146.550
Ændring i varebeholdninger .....	-9.870.392	281.015.572
Ændring i tilgodehavender .....	9.168.767	18.399.162
Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....	-56.555.812	-233.320.685
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b>-70.267.919</b>	<b>67.240.599</b>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:</b>		
Investering i materielle anlægsaktiver, netto .....	-187.108.175	5.534.989
Investering i finansielle anlægsaktiver, netto .....	-5.000.000	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet .....	0	60.060
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>-192.108.175</b>	<b>5.595.049</b>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:</b>		
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....	-925.811	-171.583.083
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser .....	271.534.141	119.278.938
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet .....	18.024.130	-30.899.759
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>288.632.460</b>	<b>-83.203.904</b>
Samlet likviditetsvirkning .....	26.256.366	-10.368.256
Likviditet primo .....	31.109.361	41.477.617
<b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>	<b>57.365.728</b>	<b>31.109.361</b>

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	Koncern		Modervirksomheden	
	2018 Kr.	2017 Kr.	2018 Kr.	2017 Kr.
<b>1 NETTOOMSÆTNING</b>				
Koncernens omsætning kan henføres til 2 segmenter, projektaktivitet samt lejeindtægter fra udlejning af erhvervs- og boligejendomme.				
Projektaktivitet .....	6.614.926	393.897.524	0	0
Huslejeindtægter .....	19.886.355	9.726.222	0	0
	<u>26.501.281</u>	<u>403.623.746</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 PERSONALEOMKOSTNINGER:</b>				
Lønninger .....	4.082.600	3.426.123	0	0
Pensioner .....	373.800	340.050	0	0
Øvrig omkostninger til social sikring .....	342.303	127.727	0	0
	<u>4.798.703</u>	<u>3.893.901</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Heraf aktiveret i regnskabsåret .....	-1.586.758	0	0	0
	<u>3.211.944</u>	<u>3.893.901</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 6 ansat i regnskabsåret (5 i regnskabsåret 2017). Øvrig teknisk og administrativ assistance til gennemførelse af koncernens drift indgår som del af de eksterne omkostninger som konsultative vederlag.				
<b>3 FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>				
I posten indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder .....	0	0	2.049.121	1.260.906
<b>4 FINANSIELLE UDGIFTER:</b>				
I posten indgår renteudgifter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	901.633	1.643.925
<b>5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>				
Aktuel skat .....	905.176	8.145.819	232.594	4.904
Regulering af tidligere års skat .....	0	-1.599.210	-3.176.581	-1.599.210
Årets regulering udskudt skat .....	2.279.728	1.989.285	0	0
	<u>3.184.903</u>	<u>8.535.894</u>	<u>-2.943.988</u>	<u>-1.594.306</u>

C.

**SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET**

Note	Koncern 2018 Kr.	Koncern 2017 Kr.
<b>6 INVESTERINGSEJENDOMME:</b>		
Kostpris primo .....	291.417.172	229.090.645
Tilgang .....	228.308.964	129.361.318
Afgang som følge af reklassifikation til varebeholdning .....	0	-67.034.791
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<b>519.726.136</b>	<b>291.417.172</b>
Værdiregulering primo .....	451.941.180	422.347.150
Afgang som følge af reklassifikation til varebeholdning .....	-16.593.936	11.442.160
Årets værdiregulering .....	20.147.131	18.151.870
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<b>455.494.375</b>	<b>451.941.180</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>975.220.510</b>	<b>743.358.352</b>

**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.	-0,25 %	Basis	+0,25 %
<b>Ændring i gennemsnitligt afkastkrav</b>			
Gennemsnitlig afkastprocent	3,60%	3,85%	4,10%
Dagsværdi	1.042.944	975.221	915.756
Ændring i dagsværdi	67.724	0	-59.465

*C.*



SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note	Koncern 2018 Kr.	Moder- selskab 2018 Kr.
<b>7 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:</b>		
Kostpris primo .....	420.000	0
Tilgang .....	163.656	0
Afgang .....	-55.000	0
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<b>528.656</b>	<b>0</b>
Afskrivninger primo .....	-420.000	0
Afgang afskrivninger .....	55.000	0
Årets afskrivninger .....	-7.183	0
<b>Afskrivning ultimo .....</b>	<b>-372.183</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>156.473</b>	<b>0</b>
	<b>Koncern 2018 Kr.</b>	<b>Moder- selskab 2018 Kr.</b>
<b>8 INDRETNING LEJEDE LOKALER:</b>		
Kostpris primo .....	0	0
Tilgang .....	3.503.252	0
Afgang .....	0	0
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<b>3.503.252</b>	<b>0</b>
Afskrivninger primo .....	0	0
Årets afskrivninger .....	-440.650	0
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<b>-440.650</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>3.062.602</b>	<b>0</b>

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note		Moderselskab 2018 Kr.	Moderselskab 2017 Kr.			
<b>9</b>	<b>KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER:</b>					
	Kostpris primo .....	67.599.000	67.549.000			
	Tilgang .....	13.107.676	50.000			
	Afgang .....	0	0			
	<b>Kostpris ultimo .....</b>	<b>80.706.676</b>	<b>67.599.000</b>			
	Værdiregulering primo .....	109.343.841	282.248.501			
	Modtaget udbytte .....	0	-208.000.000			
	Årets resultat efter skat .....	12.515.449	35.466.638			
	Årets regulering koncerninterne avancer .....	406.841	-406.841			
	Årets værdireguleringer i øvrigt .....	-441.537	35.543			
	<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<b>121.824.594</b>	<b>109.343.841</b>			
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>202.531.270</b>	<b>176.942.841</b>			
			Årets resultat efter skat			
	<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Egenkapital</b>	
	CHPInvest ApS .....	København	100,00%	125.000	8.990.626	396.442
	Strandlodsvej 13 ApS .....	København	50,04%	2.500.000	7.677.333	-2.369.014
	Tordenskjoldsgade 30 ApS .....	København	100,00%	80.000	837.876	-89.026
	Nørregade 34 ApS .....	København	100,00%	80.000	10.592.449	6.456.098
	Aktieselskabet Fielder & Lundgren .....	København	100,00%	2.500.000	5.882.925	1.526.535
	Arena Holding ApS .....	København	100,00%	50.000	30.259.281	-4.338.497
	Rebslagervej 8 - 16 ApS .....	København	100,00%	50.000	14.009.702	5.163.752
	Dorthcavej 3 ApS .....	København	100,00%	50.000	105.461.361	2.717.914
	Vesterbrogade 107C ApS .....	København	100,00%	50.000	20.827.625	5.109.152
	CPH Entreprise ApS .....	København	100,00%	50.000	-2.007.908	-2.057.907
	Indregnet koncerninterne avancer .....				0	0
					<b>202.531.270</b>	<b>12.515.449</b>

**10 VAREBEHOLDNINGER:**

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

**11 ANPARTSKAPITAL**

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

*h*

**SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET**

Note			<b>Koncern 2018 Kr.</b>	<b>Koncern 2017 Kr.</b>
<b>12 UDSKUDT SKAT:</b>				
Hensat primo .....			101.927.111	101.537.036
Regulering af udskudt skat, herunder korrektion tidligere år .....			3.175.431	390.075
<b>Hensat ultimo .....</b>			<b>105.102.542</b>	<b>101.927.111</b>
<b>13 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>				
	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Restgæld 31. december</b>	<b>Restgæld 31. december</b>
Prioritetsgæld .....	499.428.985	498.673.985	506.284.855	152.342.591
Andre langfristede gældsforpligtelser .....	51.621.311	0	51.621.311	32.858.183
	<u>551.050.296</u>	<u>498.673.985</u>	<u>557.906.166</u>	<u>185.200.774</u>
<b>14 RESULTATDISPONERING MODERVIRKSOMHED</b>			<b>Moderselskab 2018 Kr.</b>	<b>Moderselskab 2017 Kr.</b>
Udbytte for regnskabsåret .....			0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....			12.480.753	-172.940.203
Overført til næste år .....			4.009.721	208.896.256
<b>DISPONERET I ALT .....</b>			<b>16.490.474</b>	<b>35.956.053</b>
			<b>Koncern 2018 Kr.</b>	<b>Koncern 2017 Kr.</b>
<b>15 HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR</b>				
Lovpligtig revision .....			245.000	245.000
Andre ydelser .....			340.038	427.885
			<u>585.038</u>	<u>672.885</u>

**16 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE (KONCERN):**

**Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for Dortheavej 3 ApS mellemværende med BRF Kredit A/S på 144.513 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2018 andrager en bogført værdi på 268.000 t.kr.

Til sikkerhed for Dortheavej 3 ApS' opfyldelse af CPH Invest Entreprise ApS' betalingsforpligtelser over for leverandør, i henhold til totalentreprisekontrakten, er der stillet garanti i Jyske Bank på 1.500 t.kr.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note

**16 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER (KONCERN):**

**Sikkerhedsstillelser (fortsat):**

Til sikkerhed for Aktieselskabet Fiedler og Lundgrens mellemværende med BRF Kredit A/S på 117.998 t.kr er der afgivet 1. prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2018 andrager en bogført værdi på 208.600 t.kr.

Til sikkerhed for Nørregade 34 ApS' realkreditfinansiering på 36.358 t.kr. i BRF Kredit er der afgivet pant i selskabets ejendom. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2018 67.608 t.kr.

Til sikkerhed for Etagehusene 1 ApS mellemværende med BRF Kredit A/S på 54.483 t.kr er der afgivet 1. prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2018 andrager en bogført værdi på 77.788 t.kr.

Til sikkerhed for Etagehusene 2 ApS mellemværende med BRF Kredit A/S på 55.709 t.kr er der afgivet 1. prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2018 andrager en bogført værdi på 71.212 t.kr.

Til sikkerhed for Rebslagervej 8 - 16 ApS mellemværende med pengeinstitut, der pr. 31. december 2018 andrager 14.665 t.kr. er der afgivet pant i ejendommen Rebslagervej 8 - 16.

Til sikkerhed for Rebslagervej 8-16 ApS mellemværende med BRF Kredit A/S på 95.581 t.kr er der afgivet 1. prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2018 andrager en bogført værdi på 150.555 t.kr.

Af PSD ApS' likvide beholdning henstår 14,0 mio. kr. til sikkerhed for fremtidig afregning af terminsydelser.

**Eventualforpligtelser:**

Byhusene I ApS er part i sager vedrørende solgt lejligheder, hvor køber har rettet et krav mod selskaberne som følge af påståede fejl og mangler. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af denne sag ikke vil påvirke koncernens finansielle stilling.

Koncernen er part i verserende retssag med totalentreprenør vedrørende ejendomme beliggende Emdrupvej 22. Det er ledelsens opfattelse, at sagen vil falde ud til koncernens fordel og forventeligt påvirke det kommende års resultat positivt med 5 - 10 mio. kr.

**SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER (MODERSELSKAB):**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabets mellemværende med pengeinstitut, der pr. 31. december 2018 med i alt 38.678 t.kr.

Af selskabets likvide beholdning henstår 14,0 mio. kr. til sikkerhed for fremtidig afregning af terminsydelser.

PSD ApS er sambeskattet med dattervirksomhederne der fremgår af specifikationen til note 8 samt disse selskabers datterselskaber. Som administrationsselskab 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.

*h.*

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

## Note

**17 NÆRTSTÅENDE PARTER:**

Der har i regnskabsåret ikke været gennemført transaktioner mellem koncernens 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