

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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
København, den 27. august 2020

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 · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 3
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Koncernoversigt	8
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 15
Resultatopgørelse	16
Balance	17 - 18
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	20
Noter til årsrapporten og koncernregnskabet	21 - 26

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for PSD ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

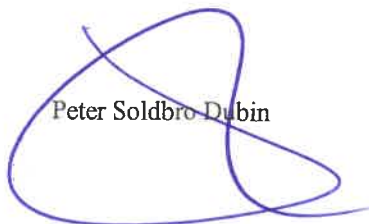
Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 5. august 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Herudover:

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- fortsat -

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder 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.

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 5. august 2020

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

19. regnskabsår

DIREKTION:

Peter Soldbro Dubin

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal for koncernen

T.kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Bruttoresultat	36.024	12.394	18.260	21.335	4.600
Resultat af primær drift	43.710	23.706	43.976	290.844	51.934
Resultat før skat	41.900	17.310	40.126	282.728	47.285
Årets resultat	32.014	14.125	31.590	223.275	39.625
Moderselskabets andel af årets resultat	47.052	16.490	35.956	217.020	45.185
Balancesum	1.299.641	1.121.481	831.472	1.105.789	730.397
Anlægsaktiver	1.147.399	981.122	745.966	654.364	284.347
Varer under fremstilling	0	24.222	42.218	369.724	419.363
Øvrige omsætningsaktiver, (herunder likvide midler i alt 95.959 t.kr. pr. 31. december 2019)	152.242	116.137	43.288	81.701	26.687
Langfristede gældsforpligtelser	570.461	557.398	183.522	257.912	233.098
Kortfristede gældsforpligtelser, herunder bankgæld	237.417	113.875	215.043	446.031	377.726
Egenkapital	377.119	345.105	320.950	284.994	67.974
Pengestrømme fra (brugt i) driftsaktivitet	12.711	-84.192	67.241	59.071	-66.738
Pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	-129.298	-192.108	5.595	-121.013	-52.190
Pengestrømme fra (brugt i) finansieringsaktivitet	55.374	294.980	-83.204	113.701	116.730
Samlet likviditetsvirkning	-61.212	18.680	-10.368	51.759	-2.198
Afkastningsgrad	3,6%	2,4%	4,5%	31,7%	9,1%
Egenkapitalandel	29,0%	30,8%	38,6%	25,8%	9,3%
Egenkapitalens forrentning	12,1%	7,1%	14,5%	164,8%	114,4%

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 1. januar -31. december 2019 udviser et resultat af primær drift på 32.014 t.kr. og en egenkapital pr. 31. december 2019 på 377.119 t.kr.

Moderselskabets resultat for regnskabsåret 1. januar -31. december 2019 udviser et resultat af primær drift på 47.052 t.kr. og en egenkapital pr. 31. december 2019 på 384.492 t.kr.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

- fortsættes

LEDELSESBERETNING

- fortsat -

Forskellen i årets resultat mellem koncern og moderselskab henføres til resultat af minoritetsinteresser:

Årets resultat PSD - koncernen 2019	32.014
Årets resultat Strandlodsvej 13 ApS for 2019 udgør -30.100 t.kr. Heraf udgør minoritetsejers andel af årets resultat 49,96 %	<u>15.038</u>
Årets resultat 2019 for moderselskabet PSD ApS.	<u>47.052</u>
Egenkapital PSD - koncernen pr. 31. december 2019	377.119
Egenkapital Strandlodsvej 13 ApS pr. 31. december 2019 udgør -14.758 t.kr. Heraf udgør minoritetsejersandel 49,96 %	<u>7.373</u>
Egenkapital moderselskabet PSD ApS pr. 31. december 2019	<u>384.492</u>

Koncernens resultat for regnskabsåret 1. januar -31. december 2019 er påvirket positivt af dagsværdireguleringer af investeringsaktiver med i alt 37.738 t.kr.

Koncernens likvide beholdning andrager 95.959 t.kr. pr. 31. december 2019.

Koncernen udviklingsaktivitet har i regnskabsåret 1. januar -31. december 2019 omfattet sidste deletape på Strandloden, som afsluttes ultimo 2019/primio 2020 samt Vesterbrogade 107c, der er afsluttet ultimo 2019.

Der forventes igangsat nye udviklingsprojekter i 2020

For 2020 forventes et driftsresultat af den nuværende ejendomsportefølje før værdireguleringer og skat på ca. 41,5 mio. kr.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme består pr. 31. december 2019 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	Ungdomsboliger
- Robert Jacobsens Vej 20	Familieboliger
- Robert Jacobsens Vej 14	Familieboliger

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 2019 består af traditionelle udlejningsejendomme med såvel beboelses- som erhvervslejemål.

- fortsættes -

LEDELSESBERETNING

- fortsat -

Selskabet har ultimo december 2019 modtaget uafhængig mælgervurdering af den fulde ejendomsportefølje, hvilket efter ledelsens opfattelse væsentligt reducerer usikkerheden i relation til indregning og mål af koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2019.

Henset til, at der ikke er konstateret væsentlige afvigelser mellem den modtagne vurdering og de af koncernen beregnede dagsværdier indregnes ejendomsporteføljen pr. 31. december 2019 til værdien jf. den modtagne eksterne vurdering

Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 31. december 2019 er opgjort til 3,73 %

Til sammenligning udgjorde den gennemsnitlige afkastprocent pr. 31. december 2018 3,85 %.

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 2019 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.

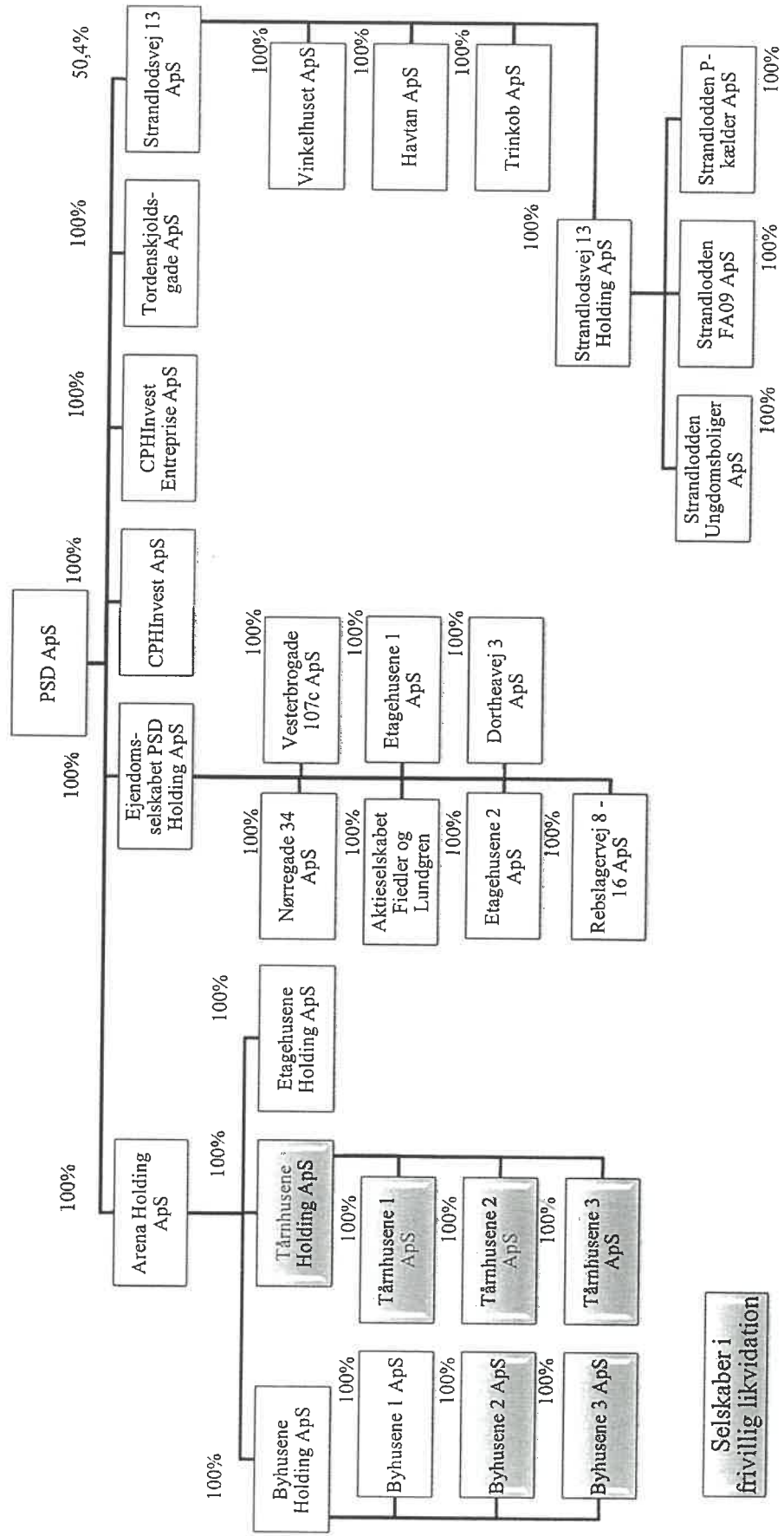
BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Den hastige spredning af Corona-virusen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfunds- økonomiske konsekvenser.

Koncernen er for nuværende ikke påvirket negativt af de gennemførte restriktioner. Det er endvidere ledelsens opfattelse, at koncernens driftsindtjening i den resterende del af regnskabsåret 2020 samt værdiansættelsen af koncernens ejendomme ikke i væsentligt omfang vil påvirkes negativt af den aktuelle COVID19-krise.

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

KONCERNOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2019



Handwritten signature

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PSD ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemklasse C-virksomhed.

Moderselskabet og koncernen har i regnskabsåret ændret regnskabsklasse fra regnskabsklasse C - stor til mellemklasse C. Ændringen af regnskabsklasse har ikke medført ændring af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til 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 eliminerings 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.

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.

- fortsættelse -

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS*- fortsat -***RESULTATOPGØRELSEN****Bruttofortjeneste**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

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 ejendommenes 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.

Ejendommenes 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 administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

- fortsættes -

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS*- fortsat -*

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

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderet markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktuel ekstern dokumentation i form af uafhængige mæglervurderinger.

Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Reduktion for tomgang og lejericensi 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.

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.

Nettoopskrivning 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

- fortsættes -

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Selskabsskat og udskudt skat - (fortsat)

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.

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:

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 2019

Note	Koncern		Modervirksomheden	
	2019 Kr.	2018 Kr.	2019 Kr.	2018 Kr.
BRUTTORESULTAT	36.024.076	12.394.272	0	0
Andre eksterne omkostninger	-7.034.935	-5.175.614	77.930	-131.754
1 Personaleomkostninger	-3.634.212	-3.211.944	0	0
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	25.354.929	4.006.714	77.930	-131.754
Afskrivninger	-684.118	-447.833	0	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver	-18.698.740	0	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	37.738.330	20.147.131	0	0
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	43.710.401	23.706.012	77.930	-131.754
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	41.372.341	12.530.753
2 Andre finansielle indtægter	4.512.946	0	9.198.887	2.049.121
3 Andre finansielle omkostninger	-6.323.219	-6.395.860	-1.386.308	-901.633
RESULTAT FØR SKAT	41.900.128	17.310.152	49.262.850	13.546.486
4 Skat af årets resultat	-9.886.006	-3.184.903	-2.210.608	2.943.988
ÅRETS RESULTAT	32.014.122	14.125.249	47.052.242	16.490.474
Koncernens resultat disponeres således:				
Koncernens andel af årets resultat	47.052.242	16.490.476		
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-15.038.120	-2.365.227		
DISPONERET I ALT	32.014.122	14.125.249		

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**AKTIVER**

Note	Koncern		Modervirksomheden		
	2019 Kr.	2018 Kr.	2019 Kr.	2018 Kr.	
ANLÆGSAKTIVER:					
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:					
5	Investeringsejendomme	1.142.256.778	975.220.511	0	0
6	Driftsmidler og inventar	139.748	156.473	0	0
7	Indretning lejede lokaler	2.395.209	3.062.602	0	0
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.144.791.734	978.439.586	0	0
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:					
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	278.956.528	202.531.270
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0	42.613.996	36.743.314
	Andre kapitalandele	2.607.500	2.607.500	0	0
	Andre tilgodehavender	0	75.000	0	0
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.607.500	2.682.500	321.570.524	239.274.584
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.147.399.234	981.122.086	321.570.524	239.274.584
OMSÆTNINGSAKTIVER:					
BEHOLDNINGER:					
9	Varer under fremstilling	0	24.221.534	0	0
TILGODEHAVENDER:					
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	18.711.175	37.913	0	0
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0	171.762.410	136.506.706
	Andre tilgodehavender	36.286.648	27.945.900	29.279.472	17.778.210
	Selskabsskat	975.130	0	-399.336	0
10	Periodeafgrænsningsposter	310.099	0	0	0
	TILGODEHAVENDER I ALT	56.283.051	27.983.813	200.642.546	154.284.916
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	95.958.996	88.153.221	54.812.461	13.682.170
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	152.242.047	140.358.568	255.455.007	167.967.086
	AKTIVER I ALT	1.299.641.282	1.121.480.653	577.025.531	407.241.669

h.

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**PASSIVER**

Note	Koncern		Modervirksomheden	
	2019 Kr.	2018 Kr.	2019 Kr.	2018 Kr.
EGENKAPITAL:				
11 Anpartskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	34.273.873	121.824.594
Overført resultat	384.367.337	337.315.095	350.093.464	215.490.500
Foreslået udbytte	0	0	0	0
Anpartshaverne i PSD ApS' andel af egenkapitalen	384.492.337	337.440.095	384.492.337	337.440.094
Minoritetsinteresser	-7.373.061	7.665.059	0	0
EGENKAPITAL I ALT	377.119.276	345.105.154	384.492.337	337.440.094
HENSATTE FORPLIGTELSER:				
12 Udskudt skat	114.644.219	105.102.542	0	0
13 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:				
Prioritetsgæld	514.625.432	499.428.985	0	0
Anden langfristet gæld	55.835.328	57.969.200	0	0
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	570.460.759	557.398.185	0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:				
Kortfristet del af langfristet gæld	7.838.339	6.855.870	0	0
Bankgæld	107.381.567	38.363.368	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.669.461	3.547.095	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	139.534.946	58.374.795
Selskabsskat	0	17.118	0	240.240
Mellemværende med anpartshaver	77.735.182	35.581.417	52.998.249	11.186.540
Anden gæld	26.792.472	29.509.904	0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	237.417.021	113.874.772	192.533.195	69.801.575
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	807.877.780	671.272.957	192.533.195	69.801.575
PASSIVER I ALT	1.299.641.282	1.121.480.653	577.025.531	407.241.669

14 RESULTATDISPONERING MODERSELSKAB

15 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUELFORPLIGTELSER

16 NÆRTSTÅENDE PARTER

h

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 2018	125.000	320.824.619	0	10.030.286	330.979.905
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	16.490.476	0	-2.365.227	14.125.249
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	337.315.095	0	7.665.059	345.105.154
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	47.052.242	0	-15.038.120	32.014.122
Egenkapital 31. december 2019	125.000	384.367.337	0	-7.373.061	377.119.276

EGENKAPITALOPGØRELSE - MODERSELSKAB

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Nettoopskrivning efter indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	109.343.840	211.480.780	0	320.949.620
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	12.480.754	4.009.721	0	16.490.474
Foreslået udbytte datterselskaber	0	0	0	0	0
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	121.824.594	215.490.501	0	337.440.095
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	-87.550.721	134.602.963	0	47.052.242
Foreslået udbytte datterselskaber	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2019	125.000	34.273.873	350.093.464	0	384.492.337

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	Koncern 2019 Kr.	Koncern 2018 Kr.
Årets resultat	32.014.122	14.125.249
Regulering af skatter	9.886.006	3.184.903
Værdireguleringer samt af- og nedskrivninger	-37.054.212	-19.699.298
Betalt selskabsskat for perioden	-1.022.414	-10.621.334
	3.823.503	-13.010.480
Ændring i varebeholdninger	24.221.535	-9.870.392
Ændring i tilgodehavender	-26.783.621	-4.754.997
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	11.449.857	-56.555.812
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	12.711.274	-84.191.682
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:		
Investering i materielle anlægsaktiver, netto	-129.297.937	-187.108.175
Investering i finansielle anlægsaktiver, netto	0	-5.000.000
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-129.297.937	-192.108.175
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:		
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-6.855.870	-925.811
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser	20.709.227	277.882.030
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	41.520.883	18.024.130
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	55.374.240	294.980.349
Samlet likviditetsvirkning	-61.212.424	18.680.493
Likviditet primo	49.789.854	31.109.361
LIKVIDITET ULTIMO	-11.422.570	49.789.854

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	
	2019 Kr.	2018 Kr.	2019 Kr.	2018 Kr.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER:				
Lønninger	2.963.013	4.082.600	0	0
Pensioner	343.800	373.800	0	0
Øvrig omkostninger til social sikring	327.398	342.303	0	0
	<u>3.634.212</u>	<u>4.798.703</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Heraf aktiveret i regnskabsåret	0	-1.586.758	0	0
	<u>3.634.212</u>	<u>3.211.944</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 (6 i regnskabsåret 2018). Øvrig teknisk og administrativ assistance til gennemførelse af koncernens drift indgår som del af de eksterne omkostninger som ekstern assistance.				
2 FINANSIELLE INDTÆGTER:				
I posten indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	4.453.009	1.966.188
3 FINANSIELLE UDGIFTER:				
I posten indgår renteudgifter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	657.311	657.311
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:				
Aktuel skat	329.362	905.176	1.735.912	232.594
Regulering af tidligere års skat	1.624.163	0	474.696	-3.176.581
Årets regulering udskudt skat	7.932.482	2.279.728	0	0
	<u>9.886.006</u>	<u>3.184.903</u>	<u>2.210.608</u>	<u>-2.943.988</u>

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note	Koncern 2019 Kr.	Koncern 2018 Kr.
5 INVESTERINGSEJENDOMME:		
Kostpris primo	519.726.136	291.417.172
Tilgang	129.297.937	228.308.964
Kostpris ultimo	649.024.073	519.726.136
Værdiregulering primo	455.494.375	451.941.180
Afgang som følge af reklassifikation til varebeholdning	0	-16.593.936
Årets værdiregulering	37.738.330	20.147.131
Værdiregulering ultimo	493.232.704	455.494.375
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.142.256.778	975.220.511

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret model, som er anvendt konsistent gennem flere år. Værdiansættelsesprocessen baseres på realiseret og forventet drift inklusiv effekt af forbedringer og andre tiltag samt en konkret fastsat afkastprocent. De væsentligste elementer i værdiansættelsen er:

Lejeindtægter:

Der tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter for det kommende år. Indtægter fra drifts- og energiregnskaber medtages og der korrigeres for givne lejerabatter, som periodiseres. For ledige arealer er markedslejen forsigtigt anslået. Ved væsentlig tomgang budgetteres med markedsleje, og der korrigeres idagsværdien med den forventede tomgangsperiode.

Drift- og vedligeholdelsesomkostninger

De driftsomkostninger, som fratrækkes omfatter væsentligst skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, drifts- og energiudgifter etc. Hertil kommer omkostninger til administration. Vedligeholdelsesomkostninger omfatter ind- og udvendig vedligeholdelse i det omfang det påhviler udlejer.

Afkastprocenten:

Den anvendte afkastprocent fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold. Der foretages i muligt omfang sammenholdelse med sammenlignelige realiserede ejendomshandler.

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.

Det gennemsnitlige afkast krav for koncernens samlede ejendomsporteføje udgør 3,75 % pr. 31. december 2019. Til sammenligning udgjorde det gennemsnitlige afkastkrav 3,85 % pr. 31. december 2018

Koncernen har til yderligere underbygning af de beregnede dagsværdier ultimo 2019 modtaget uafhængig mæglervurdering af den fuld ejendomsporteføje. Henset til, at der ikke er konstateret væsentlige afvigelser mellem den modtagne vurdering og de af koncernen beregnede dagsværdier indregnes ejendomsporteføljen pr. 31. december 2019 til værdien jf. den modtagne eksterne vurdering

Til illustration af denne usikkerhed er udarbejdet nedenstående følsomhedsanalyse:

T.kr.

Ændring i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 %	Basis	+0,25 %
Gennemsnitlig afkastprocent	3,50%	3,75%	4,00%
Dagsværdi	1.223.847	1.142.257	1.070.866
Ændring i dagsværdi	81.590	0	-71.391

h.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note	Koncern 2019 Kr.	Moder- selskab 2019 Kr.
6 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:		
Kostpris primo	528.656	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	528.656	0
Afskrivninger primo	-372.183	0
Afgang afskrivninger	0	0
Årets afskrivninger	-16.725	0
Afskrivning ultimo	-388.908	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	139.748	0
	Koncern 2019 Kr.	Moder- selskab 2019 Kr.
7 INDRETNING LEJEDE LOKALER:		
Kostpris primo	3.503.252	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	3.503.252	0
Afskrivninger primo	-440.650	0
Årets afskrivninger	-667.393	0
Værdiregulering ultimo	-1.108.043	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.395.209	0

u.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note				Moderselskab 2019 Kr.	Moderselskab 2018 Kr.
8 KAPITALANDELE I TILKNYTTETDE VIRKSOMHEDER:					
Kostpris primo				80.706.676	67.599.000
Tilgang				177.673.904	13.107.676
Afgang				-27.851.000	0
Koncerntilskud				14.153.075	0
Kostpris ultimo				244.682.655	80.706.676
Værdiregulering primo				121.824.594	109.343.841
Modtaget udbytte				0	0
Årets afgang				-128.923.062	0
Årets resultat efter skat				41.372.341	12.515.449
Årets regulering koncernter interne avancer				0	406.841
Årets værdireguleringer i øvrigt				0	-441.537
Værdiregulering ultimo				34.273.873	121.824.594
Regnskabsmæssig værdi ultimo				278.956.528	202.531.270
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Andel af Egenkapital 31. december 2019	Andel af årets resultat efter skat
Ejendomsselskabet PSD					
Holding ApS	København	100,00%	50.000	245.323.357	67.649.453
CHPInvest ApS	København	100,00%	125.000	9.177.323	186.697
CPH Entreprise ApS	København	100,00%	50.000	2.235.538	-10.756.555
Strandlodsvej 13 ApS	København	50,04%	2.500.000	-7.384.867	-15.062.200
Tordenskjoldsgade 30 ApS	København	100,00%	80.000	822.512	-15.364
Arena Holding ApS	København	100,00%	50.000	28.782.666	-629.691
				278.956.528	41.372.341

9 VAREBEHOLDNINGER:

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

10 PERIODEAFGRÆSNINGSPOSTER

Periodeafgræsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringer mv.

11 ANPARTSKAPITAL

Selskabets anpartskapital udgør 125.000 kr. fordelt i anparter af 100 kr. eller multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har været uændret siden selskabets stiftelse.

L.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note			Koncern 2019 Kr.	Koncern 2018 Kr.
12 UDSKUDT SKAT:				
Hensat primo			105.102.542	102.822.814
Regulering af udskudt skat, herunder korrektion tidligere år			9.541.677	2.279.728
Hensat ultimo			114.644.219	105.102.542
 13 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:				
	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år	Restgæld 31. december 2019	Restgæld 31. december 2018
Prioritetsgæld	514.625.432	488.753.264	522.463.771	499.428.985
Andre langfristede gældsforpligtelser	55.835.328	55.835.328	55.835.328	57.969.200
	<u>570.460.759</u>	<u>544.588.591</u>	<u>578.299.098</u>	<u>557.398.185</u>
 14 RESULTATDISPONERING MODERVIRKSOMHED			Moderselskab 2019 Kr.	Moderselskab 2018 Kr.
Udbytte for regnskabsåret			0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			-87.550.721	12.480.754
Overført til næste år			134.602.963	4.009.721
DISPONERET I ALT			47.052.242	16.490.474
 15 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER (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 2019 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.				
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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 andrager en bogført værdi på 71.212 t.kr.				
Til sikkerhed for Rebslagervej 8 - 16 ApS' mellemværende med pengeinstitut, der pr. 31. december 2019 andrager 14.665 t.kr. er der afgivet pant i ejendommen Rebslagervej 8 - 16.				

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note

15 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER (KONCERN):

Sikkerhedsstillelser (fortsat):

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 2019 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.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i Strandloden FA09 er deponeret modtagne forudbetalinger for bygning og grund i alt 18 mio. kr.

Eventualforpligtelser:

Byhusene I ApS er part i sager vedrørende solgte lejligheder, hvor køber har rettet et krav mod selskabet 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 2019 med i alt 107.382 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med koncernens øvrige selskaber. Som administrationsselskab hæfter PSD ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelsesbeløb ændres.

16 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