

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

**PSD APS**

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

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

**ÅRSRAPPOERT FOR REGNSKABSÅRET  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
København, den 23. juni 2021

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



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### SIDE

#### **PÅTEGNINGER**

Ledelsens regnskabspåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 3

#### **LEDELSESBERETNING**

Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Koncernoversigt .....	9

#### **ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Anvendt regnskabspraksis .....	10 - 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 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 23. juni 2021

**DIREKTION**

Peter Sødbro 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 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 revisioner 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.

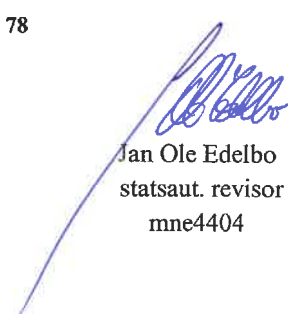
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til års - regnskabsloven.

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 23. juni 2021

**REVISIONSFIRMAET EDELBO**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**  
 CVR-NR. 35 48 61 78

  
 Morten Troels 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

20. regnskabsår

**DIREKTION:**

Peter Soldbro Dubin

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

**LEDELSESBERETNING**

Hoved- og nøgletal for koncernen

T.kr.	2020	2019	2018	2017	2016
Bruttoresultat .....	31.961	36.024	12.394	18.260	21.335
Resultat af primær drift .....	284.922	43.710	23.706	43.976	290.844
Resultat af finansielle poster .....	-18.683	-1.810	-6.396	-3.850	-8.117
Resultat før skat .....	266.239	41.900	17.310	40.126	282.728
Årets resultat .....	196.703	32.014	14.125	31.590	223.275
Moderselskabets andel af årets resultat .....	218.984	47.052	16.490	35.956	217.020
Balancesum .....	1.710.358	1.299.641	1.121.481	831.472	1.105.789
Anlægsaktiver .....	1.533.266	1.147.399	981.122	745.966	654.364
Varebeholdninger .....	0	0	24.222	42.218	369.724
Øvrige omsætningsaktiver, (herunder likvide midler i alt 141.539 t.kr. pr. 31. december 2019 .....	177.092	152.242	116.137	43.288	81.701
Langfristede gældsforpligtelser .....	816.173	570.461	557.398	183.522	257.912
Kortfristede gældsforpligtelser, herunder bankgæld .....	122.404	237.417	113.875	215.043	446.031
Egenkapital moderselskab .....	603.476	384.492	337.440	320.950	284.994
Egenkapital koncern .....	573.822	377.119	345.105	330.980	299.390
Pengestrømme fra (brugt i) driftsaktivitet .....	-5.665	12.711	-84.192	67.241	59.071
Pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet .....	-78.546	-129.298	-192.108	5.595	-121.013
Heraf pengestrømme fra (brugt i) materielle anlægsaktiver .....	-29.182	-129.298	-187.108	5.535	-119.648
Pengestrømme fra (brugt i) finansieringsaktivitet .....	238.138	55.374	294.980	-83.204	113.701
Samlet likviditetsvirkning .....	153.927	-61.212	18.680	-10.368	51.759
Afkastningsgrad .....	18,9%	3,6%	2,4%	4,5%	31,7%
Egenkapitalandel .....	33,5%	29,0%	30,8%	39,8%	25,8%
Egenkapitalens forrentning .....	59,9%	12,1%	7,0%	14,0%	164,8%

**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 2020 udviser et resultat af primær drift på 284.922 t.kr. og en egenkapital pr. 31. december 2020 på 573.822 t.kr.

Moderselskabets resultat for regnskabsåret 1. januar -31. december 2020 udviser et resultat af primær drift på 218.984 t.kr. og en egenkapital pr. 31. december 2020 på 603.476 t.kr.

**LEDELSESBERETNING***- fortsat -*

Årets resultat af ejendomsporteføljen er i overensstemmelse med ledelsens forventninger udmeldt i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten for 2019.

Årets resultat er påvirket negativt af omkostninger i forbindelse med refinansiering og låneomlægning samt diverse omkostninger i forbindelse med afvikling af datterselskaber.

Ovenstående omkostninger andrager i alt 6,2 mio. kr. der indgår som en del af koncernens finansielle omkostninger.

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

Årets resultat PSD - koncernen 2020	196.703
Årets resultat Strandlodsvej 13 ApS for 2020 udgør -44.598 t.kr. Heraf udgør minoritetsejers andel af årets resultat 49,96 %	<u>22.281</u>
Årets resultat 2020 for moderselskabet PSD ApS.	<u>218.984</u>
Egenkapital PSD - koncernen pr. 31. december 2020	573.822
Egenkapital Strandlodsvej 13 ApS pr. 31. december 2020 udgør -59.356 t.kr. Heraf udgør minoritetsejersandel 49,96 %	<u>29.654</u>
Egenkapital moderselskabet PSD ApS pr. 31. december 2020	<u>603.476</u>

Koncernens resultat for regnskabsåret 1. januar -31. december 2020 er påvirket positivt af dagsværdireguleringer og værditilvækst vedrørende igangværende udviklingsaktiviteter med i alt 268.273 t.kr.

Koncernen udviklingsaktivitet har i regnskabsåret 1. januar -31. december 2020 omfattet ejendommen Hermodsgade 26-28, der forventes afsluttet og ibrugtaget i regnskabsåret 2021. Som led i koncernens kontinuerlige udvidelse af ejendomsporteføljen forventes der i 2021 igangsat yderligere udviklingsprojekter.

For 2021 forventes et driftsresultat af den nuværende ejendomsportefølge før værdireguleringer og skat på ca. 43,3 mio. kr.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme består pr. 31. december 2020 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
- Strandladden Ungdomsboliger	Ungdomsboliger
- Strandladden P-kælder	Parkeringskælder
- Vesterbrogade 107c	Ungdomsboliger
- Robert Jacobsens Vej 20	Familieboliger
- Robert Jacobsens Vej 14	Familieboliger
- Hermodsgade 26-28	Ungdomsboliger

*- fortsættes -*



## LEDELSESBERETNING

- fortsat -

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

Alle koncernens langfristede gældsforpligtelser er i danske kroner. Koncernens låneporteføje består udelukkende af 30-årige fastforrentede realkreditlån.

### **USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Koncernens ejendomsporteføje pr. 31. december 2020 består af traditionelle udlejningsejendomme med såvel beboelses- som erhvervslejemål.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien.

Ledelsen har som led i bestræbelserne på reduktion af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme ultimo 2020 indhentet uafhængig valuarvurderinger på den fulde ejendomsporteføje.

Selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2020 værdiansat med udgangspunkt i disse vurderinger.

Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 31. december 2020 er opgjort til 3,49 %

Til sammenligning udgjorde den gennemsnitlige afkastprocent pr. 31. december 2019 3,73 %.

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 2020 af koncernens ejendomsporteføje er forsvarlig og afspejler porteføljens aktuelle dagsværdi. Der henvises endvidere til årsregnskabets note 5.

### **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.

**LEDELSESBERETNING**

- fortsat -

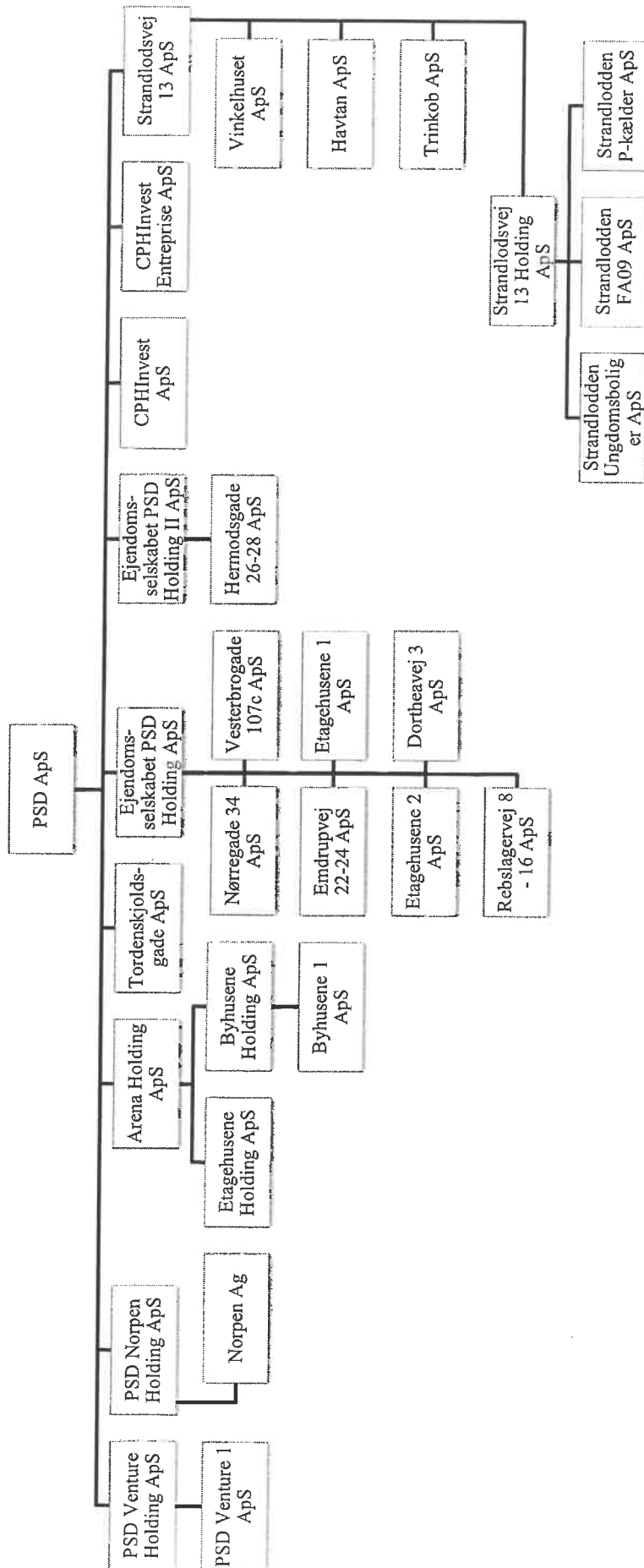
**BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske 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 2021 samt værdiansættelsen af koncernens ejendomme ikke i væsentligt omfang vil påvirkes negativt af den aktuelle COVID-19-krise.

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

KONCERNOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2020



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PSD ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemklasse C-virksomhed.

### **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.

## **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 eksklusiv afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

- fortsættes -

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

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**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration, herunder omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger og lignende 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 acontoskatteordningen m.v.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

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

### **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.

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.

- fortsættes -

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

**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 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 markedsforshold.

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

Der indhentes kontinuerligt uafhængige valuarvurderinger til understøttelse af de foretagne værdiberegninger.

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 med en scrapværdi på 0 kr.

Inventar og edb-anskaffelser afskrives lineært over 3 år med en scrapværdi på 0 kr. I anskaffelsesåret afskrives der fuldt ud uanset anskaffelsestidspunktet.

**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.

- fortsættes -

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **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 aconto-skatter.

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.

### **Finansielle forpligtelser**

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

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

### **Egenkapital**

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

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

**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.

**Nøgletal**

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

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

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2020**

Note	Koncern		Modervirksomheden		
	2020 Kr.	2019 Kr.	2020 Kr.	2019 Kr.	
	<b>BRUTTOFORTJENESTET</b> .....	31.960.545	36.024.076	0	0
	Andre eksterne omkostninger .....	-10.761.333	-7.034.935	-3.533.111	77.930
1	Personaleomkostninger .....	-3.692.339	-3.634.212	0	0
	<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.</b>	17.506.872	25.354.929	-3.533.111	77.930
	Afskrivninger .....	-857.487	-684.118	0	0
	Nedskrivning af omsætningsaktiver .....	0	-18.698.740	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver .....	268.272.566	37.738.330	0	0
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b> .....	284.921.951	43.710.401	-3.533.111	77.930
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	0	220.931.746	41.372.341
2	Andre finansielle indtægter .....	1.705.595	4.512.946	5.782.176	9.198.887
3	Andre finansielle omkostninger .....	-20.388.795	-6.323.219	-4.527.138	-1.386.308
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	266.238.751	41.900.128	218.653.674	49.262.850
4	Skat af årets resultat .....	-69.536.230	-9.886.006	330.141	-2.210.608
	<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	196.702.521	32.014.122	218.983.815	47.052.242
Koncernens resultat disponeres således:					
	Koncernens andel af årets resultat .....	218.983.815	47.052.242		
	Minoritetsinteressernes andel af årets resultat .....	-22.281.294	-15.038.120		
	<b>DISPONERET I ALT</b> .....	196.702.521	32.014.122		

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020****AKTIVER**

Note	Koncern		Modervirksomheden		
	2020 Kr.	2019 Kr.	2020 Kr.	2019 Kr.	
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>					
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>					
5	Investeringsejendomme .....	1.528.009.887	1.142.256.778	0	0
6	Driftsmidler og inventar .....	272.251	139.748	0	0
7	Indretning lejede lokaler .....	2.106.378	2.395.209	0	0
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.530.388.516</b>	<b>1.144.791.735</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>					
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	0	530.211.861	286.341.395
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	0	0	24.401.931	35.229.129
	Andre kapitalandele .....	2.877.300	2.607.500	0	0
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>2.877.300</b>	<b>2.607.500</b>	<b>554.613.792</b>	<b>321.570.524</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.533.265.816</b>	<b>1.147.399.235</b>	<b>554.613.792</b>	<b>321.570.524</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>					
<b>TILGODEHAVENDER:</b>					
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	372.472	18.711.175	0	0
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	0	0	120.660.244	171.762.410
	Andre tilgodehavender .....	34.515.109	36.286.648	24.419.736	29.279.472
	Selskabsskat .....	309.537	975.130	0	0
9	Periodeafgrænsningsposter .....	356.602	310.099	0	0
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>	<b>35.553.720</b>	<b>56.283.051</b>	<b>145.079.980</b>	<b>201.041.882</b>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>141.538.515</b>	<b>95.958.996</b>	<b>109.105.447</b>	<b>54.812.461</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>177.092.234</b>	<b>152.242.047</b>	<b>254.185.426</b>	<b>255.854.343</b>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.710.358.050</b>	<b>1.299.641.282</b>	<b>808.799.218</b>	<b>577.424.867</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020****PASSIVER**

Note	Koncern		Modervirksomheden	
	2020 Kr.	2019 Kr.	2020 Kr.	2019 Kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>				
10 Anpartskapital .....	125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	0	0	285.409.207	41.658.740
Overført resultat .....	603.351.152	384.367.337	317.941.945	342.708.597
Foreslået udbytte .....	0	0	0	0
Anpartshaverne i PSD ApS' andel af egenkapitalen .....	603.476.152	384.492.337	603.476.152	384.492.337
Minoritetsinteresser .....	-29.654.355	-7.373.061	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>573.821.797</b>	<b>377.119.276</b>	<b>603.476.152</b>	<b>384.492.337</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE:</b>				
11 Udskudt skat .....	197.959.928	114.644.219	0	0
<b>12 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>				
Prioritetsgæld .....	762.204.762	514.625.432	0	0
Anden langfristet gæld .....	53.968.037	55.835.328	0	0
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....</b>	<b>816.172.799</b>	<b>570.460.759</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>				
Kortfristet del af langfristet gæld .....	6.634.200	7.838.339	0	0
Bankgæld .....	292.689	107.381.567	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	1.282.959	17.669.461	31.250	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	0	136.621.750	139.534.946
Selskabsskat .....	558.931	0	68.401	399.336
Mellemværende med anpartshaver .....	71.413.257	77.735.182	68.601.666	52.998.249
Anden gæld .....	42.221.482	26.792.479	0	0
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....</b>	<b>122.403.518</b>	<b>237.417.028</b>	<b>205.323.067</b>	<b>192.932.531</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....</b>	<b>938.576.317</b>	<b>807.877.787</b>	<b>205.323.067</b>	<b>192.932.531</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>1.710.358.050</b>	<b>1.299.641.282</b>	<b>808.799.218</b>	<b>577.424.867</b>
<b>13 RESULTATDISPONERING MODERSELSKAB</b>				
<b>14 SIKKERHEDSSTILLELSE OG EVENTUELFORPLIGTELSE</b>				
<b>15 NÆRTSTÅENDE PARTER</b>				

**EGENKAPITALOPGØRELSE - KONCERN**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Minoritetsinteresser</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
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 1. januar 2020 .....	125.000	384.367.337	0	-7.373.061	377.119.276
Udloddet udbytte .....	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen ....	0	218.983.815	0	-22.281.294	196.702.521
Egenkapital 31. december 2020 .....	125.000	603.351.152	0	-29.654.355	573.821.797

**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 2019 .....	125.000	114.439.727	222.875.368	0	337.440.095
Udloddet udbytte .....	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen ....	0	-72.780.987	119.833.229	0	47.052.242
Foreslået udbytte datterselskaber .....	0	0	0	0	0
Egenkapital 1. januar 2020 .....	125.000	41.658.740	342.708.597	0	384.492.337
Udloddet udbytte .....	0	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen ....	0	243.750.466	-24.766.651	0	218.983.815
Foreslået udbytte datterselskaber .....	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2020 .....	125.000	285.409.207	317.941.945	0	603.476.152

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<b>Koncern 2020 Kr.</b>	<b>Koncern 2019 Kr.</b>
Årets resultat .....	196.702.521	32.014.122
Regulering af skatter .....	69.536.230	9.886.006
Værdireguleringer samt af- og nedskrivninger .....	-264.807.579	-37.054.212
Betalt selskabsskat for perioden .....	1.336.573	-1.022.414
	<u>2.767.745</u>	<u>3.823.503</u>
Ændring i varebeholdninger .....	0	24.221.535
Ændring i tilgodehavender .....	23.060.353	-26.783.621
Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....	-31.492.764	11.449.857
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<b>-5.664.665</b>	<b>12.711.274</b>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:</b>		
Investering i materielle anlægsaktiver, netto .....	-29.181.702	-129.297.937
Investering i finansielle anlægsaktiver, netto .....	-49.364.675	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>-78.546.377</b>	<b>-129.297.937</b>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:</b>		
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....	-3.333.649	-6.855.870
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser .....	249.894.254	20.709.227
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet .....	-8.422.113	41.520.883
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<b>238.138.491</b>	<b>55.374.240</b>
Samlet likviditetsvirkning .....	153.927.448	-61.212.424
Regulering af primobeholdning som følge af ophør af datterselskaber .....	-1.259.050	0
Likviditet primo .....	-11.422.571	49.789.853
<b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>	<b>141.245.826</b>	<b>-11.422.571</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	
	2020 Kr.	2019 Kr.	2020 Kr.	2019 Kr.
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER:</b>				
Lønninger .....	3.512.349	2.963.013	0	0
Pensioner .....	129.049	343.800	0	0
Øvrig omkostninger til social sikring .....	50.941	327.398	0	0
	<u>3.692.339</u>	<u>3.634.212</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 2019). Øvrig teknisk og administrativ assistance til gennemførelse af koncernens drift indgår som del af de eksterne omkostninger som ekstern assistance.				
<b>2 FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>				
I posten indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder .....	0	0	1.358.150	4.453.009
<b>3 FINANSIELLE UDGIFTER:</b>				
I posten indgår renteudgifter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	1.131.520	1.131.520
<b>4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>				
Aktuel skat .....	558.931	329.362	68.401	1.735.912
Regulering af tidligere års skat .....	-364.831	1.624.163	-398.542	474.696
Årets regulering udskudt skat .....	69.342.130	7.932.482	0	0
	<u>69.536.230</u>	<u>9.886.006</u>	<u>-330.141</u>	<u>2.210.608</u>

**SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET**

Note	Koncern 2020 Kr.	Koncern 2019 Kr.
<b>5 INVESTERINGSEJENDOMME:</b>		
Kostpris primo .....	649.024.073	519.726.136
Tilgang .....	59.096.039	129.297.937
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<b>708.120.113</b>	<b>649.024.073</b>
Værdiregulering primo .....	493.232.705	455.494.375
Værdiregulering ved virksomhedsovertagelse.....	58.384.504	0
Årets værdiregulering .....	268.272.566	37.738.330
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<b>819.889.774</b>	<b>493.232.705</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>1.528.009.887</b>	<b>1.142.256.778</b>
Årets indregnede finansieringsomkostninger i kostprisen for aktiverne .....	62.917	618.109

**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 inklusive 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 i dagsværdien 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 3,49 % pr. 31. december 2020. Til sammenligning udgjorde det gennemsnitlige afkastkrav 3,73 % pr. 31. december 2019

Koncernens ledelse har som led i bestræbelserne på reduktion af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme ultimo 2020 modtaget uafhængig mægler vurdering af den fulde 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 2020 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	3,24%	3,49%	3,74%
Dagsværdi	1.645.911.884	1.528.009.887	1.425.870.189
Ændring i dagsværdi	117.901.997	0	-102.139.698



SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note	Koncern 2020 Kr.	Moder- selskab 2020 Kr.
<b>6 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:</b>		
Kostpris primo .....	528.656	0
Tilgang .....	198.259	0
Afgang .....	0	0
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<b>726.915</b>	<b>0</b>
Afskrivninger primo .....	-388.908	0
Afgang afskrivninger .....	0	0
Årets afskrivninger .....	-65.756	0
<b>Afskrivning ultimo .....</b>	<b>-454.664</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>272.251</b>	<b>0</b>
	<b>Koncern 2020 Kr.</b>	<b>Moder- selskab 2020 Kr.</b>
<b>7 INDRETNING LEJEDE LOKALER:</b>		
Kostpris primo .....	3.503.252	0
Tilgang .....	502.900	0
Afgang .....	0	0
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<b>4.006.152</b>	<b>0</b>
Afskrivninger primo .....	-1.108.043	0
Årets afskrivninger .....	-791.731	0
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<b>-1.899.774</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>2.106.378</b>	<b>0</b>

**SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET**

Note				Moderselskab	Moderselskab
				2020	2019
			Kr.	Kr.	
<b>8</b>	<b>KAPITALANDELE I TILKNYTTETDE VIRKSOMHEDER:</b>				
	Kostpris primo .....			244.682.655	80.706.676
	Tilgang .....			120.000	177.673.904
	Afgang .....			0	-27.851.000
	Koncerntilskud .....			0	14.153.075
	<b>Kostpris ultimo .....</b>			<b>244.802.655</b>	<b>244.682.655</b>
	Værdiregulering primo .....			41.658.740	121.824.594
	Modtaget udbytte .....			0	0
	Årets afgang .....			0	-128.923.062
	Årets resultat efter skat .....			220.931.746	41.372.341
	Modregning tilgodehavende .....			22.818.720	7.384.867
	<b>Værdiregulering ultimo .....</b>			<b>285.409.207</b>	<b>41.658.740</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>			<b>530.211.862</b>	<b>286.341.395</b>
				Andel af	Andel af
				Egenkapital 31.	årets resultat
				december 2020	efter skat
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital		
Ejendomsselskabet PSD					
Holding ApS .....	København	100,00%	50.000	328.179.506	82.856.148
Ejendomsselskabet PSD					
Holding II ApS .....	København	100,00%	40.000	161.890.393	161.850.393
CHPInvest ApS .....	København	100,00%	125.000	9.240.306	62.983
CPH Entreprise ApS .....	København	100,00%	50.000	1.069.424	-1.166.114
Strandlodsvej 13 ApS .....	København	50,04%	2.500.000	-29.701.840	-22.316.973
Modregning tilgodehavende .....				29.701.840	0
Tordenskjoldsgade 30 ApS .....	København	100,00%	80.000	762.122	-60.391
Arena Holding ApS .....	København	100,00%	50.000	29.059.396	276.732
PSD Venture Holding ApS .....	København	100,00%	40.000	10.714	-29.286
PSD Norpen Holding ApS .....	København	100,00%	40.000	-501.747	-541.747
Modregning tilgodehavende .....				501.747	0
				<b>530.211.862</b>	<b>220.931.746</b>

**9 PERIODEAFGRÆSNINGSPOSTER**

Periodeafgræsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringer mv.

**10 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.

**SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET**

Note	Koncern 2020 Kr.	Koncern 2019 Kr.
<b>11 UDSKUDT SKAT:</b>		
Hensat primo .....	114.644.219	105.087.574
Udsbudts skat ved koncernetablering .....	13.973.579	0
Regulering af udsbudt skat, resultatført .....	69.342.130	9.556.644
<b>Hensat ultimo .....</b>	<b>197.959.928</b>	<b>114.644.219</b>

**12 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år	Restgæld 31. december 2020	Restgæld 31. december 2019
Prioritetsgæld .....	762.204.762	606.250.926	768.838.962	522.463.771
Andre langfristede gældsforpligtelser .....	53.968.037	53.968.037	53.968.037	55.835.328
	<u>816.172.799</u>	<u>660.218.963</u>	<u>822.806.999</u>	<u>578.299.098</u>

**13 RESULTATDISPONERING MODERVIRKSOMHED**

	Moderselskab 2020 Kr.	Moderselskab 2019 Kr.
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	243.750.466	-72.780.987
Overført til næste år .....	-24.766.651	119.833.229
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>218.983.815</b>	<b>47.052.242</b>

**14 SIKKERHEDSSTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE (KONCERN):**

**Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for Dortheavej 3 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 172.522 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2020 andrager en bogført værdi på 298.255 t.kr.

Til sikkerhed for Emdrupvej 22 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 137.470 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2020 andrager en bogført værdi på 246.936 t.kr.

Til sikkerhed for Nørregade 34 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S 50.079 t.kr. er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2020 andrager en bogført værdi på 73.420 t.kr.

Til sikkerhed for Etagehusene 1 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 59.629 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2020 andrager en bogført værdi på 85.023 t.kr.

Til sikkerhed for Etagehusene 2 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 59.753 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2020 andrager en bogført værdi på 85.843 t.kr.

Til sikkerhed for Rebslagervej 8 - 16 ApS' mellemværende med pengeinstitut, der pr. 31. december 2020 andrager 293 t.kr. er der afgivet pant i ejendommen Rebslagervej 8 - 16, der pr. 31. december 2020 andrager en bogført værdi på 168.200 t.kr.

## SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

### Note

#### 14 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER (KONCERN):

##### Sikkerhedsstillelser (fortsat):

Til sikkerhed for Rebslagervej 8-16 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 101.000 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2020 andrager en bogført værdi på 168.200 t.kr.

Til sikkerhed for det i Strandloden Ungdomsboliger ApS' og Strandloden P-kælder ApS' opførte mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 103.122 t.kr og 21.560 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendomme, der pr. 31. december 2020 andrager en bogført værdi på 120.275 t.kr. og 24.725 t.kr.

Til sikkerhed for Vesterbrogade 107c ApS mellemværende med Jyske Relakredit A/S på 61.193 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2020 andrager en bogført værdi på 99.606 t.kr.

#### SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER (MODERSELSKAB):

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabets mellemværende med pengeinstitut, der pr. 31. december 2020 med i alt 293 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.

Den samlede sambeskatningsforpligtigelse for regnskabsåret 2020 udgør 0 t.kr.

#### 15 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