

# 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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
København, den 7. juni 2022

  
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**

*h.*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsens regnskabspåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 3
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Koncernoversigt .....	10
<b>ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	11 - 16
Resultatopgørelse .....	17
Balance .....	18 - 19
Egenkapitalopgørelse .....	20
Pengestrømsopgørelse .....	21
Noter til årsrapporten og koncernregnskabet .....	22 - 27

h.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 7. juni 2022

**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 2021 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

- fortsættes -

*h.*

## 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 7. juni 2022

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

  
 Morten Hoels 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

21. regnskabsår

**DIREKTION:**

Peter Soldbro Dubin

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

**LEDELSESBERETNING**

Hoved- og nøgletal for koncernen

T.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Bruttoresultat .....	38.510	31.961	36.024	12.394	18.260
Resultat af primær drift .....	636.225	284.922	43.710	23.706	43.976
Resultat af finansielle poster .....	-16.087	-18.683	-1.810	-6.396	-3.850
Resultat før skat .....	620.138	266.239	41.900	17.310	40.126
Årets resultat .....	481.933	196.703	32.014	14.125	31.590
Moderselskabets andel af årets resultat .....	481.933	218.984	47.052	16.490	35.956
Balancesum .....	2.641.604	1.710.358	1.299.641	1.121.481	831.472
Anlægsaktiver .....	2.476.119	1.533.266	1.147.399	981.122	745.966
Varebeholdninger .....	0	0	0	24.222	42.218
Øvrige omsætningsaktiver, (herunder likvide midler i alt 148.278 t.kr. pr. 31. december 2021 .....	165.486	177.092	152.242	116.137	43.288
Langfristede gældsforpligtelser .....	1.128.386	816.173	570.461	557.398	183.522
Kortfristede gældsforpligtelser, herunder bankgæld .....	82.029	122.404	237.417	113.875	215.043
Egenkapital moderselskab .....	1.085.410	603.476	384.492	337.440	320.950
Egenkapital koncern .....	1.085.410	573.822	377.119	345.105	330.980
Pengestrømme fra (brugt i) driftsaktivitet .....	-1.764	-5.665	12.711	-84.192	67.241
Pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet .....	-236.123	-78.546	-129.298	-192.108	5.595
Heraf pengestrømme fra (brugt i) materielle anlægsaktive .....	-204.498	-29.182	-129.298	-187.108	5.535
Pengestrømme fra (brugt i) finansieringsaktivitet .....	229.759	238.138	55.374	294.980	-83.204
Samlet likviditetsvirkning .....	-8.128	153.927	-61.212	18.680	-10.368
Afkastningsgrad .....	29,2%	18,9%	3,6%	2,4%	4,5%
Egenkapitalandel .....	41,1%	33,5%	29,0%	30,8%	39,8%
Egenkapitalens forrentning .....	76,7%	59,9%	12,1%	7,0%	14,0%

**HOVEDAKTIVITETER**

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

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

**UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Koncernens resultat for regnskabsåret 1. januar -31. december 2021 udviser et resultat af primær drift på 636.225 t.kr. Til sammenligning udgjorde koncernens primære driftsresultat for regnskabsåret 2020 i alt 284.922 t.kr.

Koncernens resultat for regnskabsåret 1. januar -31. december 2021 udviser et resultat af primær drift på 481.933 t.kr. og en egenkapital pr. 31. december 2021 på 1.085.410 t.kr.

## LEDELSESBERETNING

- fortsat -

Årets resultat af ejendomsporteføljen før værdireguleringer er i overensstemmelse med ledelsens forventninger udmeldt i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten for 2020.

Koncernens resultat for regnskabsåret 1. januar -31. december 2021 er påvirket positivt af dagsværdireguleringer og værditilvækst vedrørende igangværende udviklingsaktiviteter med i alt 632.212 t.kr.

Heraf vedrører 394.447 t.kr. den eksisterende ejendomsportefølge.

Det resterende beløb i alt 324.765 t.kr. udgøres af værditilvækst vedrørende koncernens igangværende udviklingsaktiviteter og er resultat af koncernens målrettede og strukturerede udviklingsaktivitet i 2021.

Koncernens ledelse anser det samlede resultat for 2021 for særdeles tilfredsstillende og betydeligt over forventningerne ved regnskabsårets begyndelse.

Koncernens likvide beholdning andrager 148.278 t.kr. pr. 31. december 2021.

Koncernen udviklingsaktivitet har i regnskabsåret 1. januar -31. december 2021 omfattet færdiggørelse og ibrugtagning af ejendommene Hermodsgade 26 - 28. Herudover er der i regnskabsåret sket erhvervelse og påbegyndt udvikling af ejendommene Lindegreens Allé 3, Lindegreens Allé 4, Lindegreens Allé 6, Lindegreens Allé 8 samt Rådmandsgade 55.

Projekterne forventes afsluttet og ibrugtaget succesivt de kommende regnskabsår. Som led i koncernens kontinuerlige udvidelse af ejendomsporteføljen forventes der i 2022 igangsat yderligere udviklingsprojekter.

For 2022 forventes et driftsresultat af den nuværende ejendomsportefølge før værdireguleringer og skat på ca. 60 - 65 mio. kr

Koncernens portefølge af investeringsejendomme består pr. 31. december 2021 af følgende ejendomme:

- Nørregade 34	Kombineret erhverv og bolig med hovedvægten på boliger
- Emdrupvej 22	Kombineret erhverv og bolig
- Rebslagervej 8 - 16	Micro living
- Dortheavej 3	Micro living
- Strandloddan Ungdomsboliger	Micro living
- Strandloddan P-kælder	Parkeringskælder
- Vesterbrogade 107c	Micro living
- Robert Jacobsens Vej 20	Familieboliger
- Robert Jacobsens Vej 14	Familieboliger
- Hermodsgade 26-28	Micro living
- Lindgreens Allé 3	Micro living
- Lindgreens Allé 4	Projektejendom
- Lindgreens Allé 6	Projektejendom
- Lindgreens Allé 8	Projektejendom
- Rådmandsgade 55	Projektejendom

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

Alle koncernens langfristede gældsforpligtelser er i danske kroner. Der anvendes pr. 31. december 2021 ikke finansielle sikringsinstrumenter

- fortsættes





## LEDELSESBERETNING

- fortsat -

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

Koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2021 består af traditionelle udlejningsejendomme med såvel beboelses- som erhvervslejemål.

Investeringssejendomme 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 investeringssejendomme ultimo 2021 indhentet uafhængig valuarvurderinger på den fulde ejendomsportefølje. Vurderingerne omfatter tillige igangværende udviklingsprojekter, der vurderes på afsluttet basis.

Selskabets investeringssejendom er pr. 31. december 2021 værdiansat med udgangspunkt i disse vurderinger samt alment anerkendte afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Der er endvidere ved de foretagne afkastberegninger vedrørende igangværende udviklingssejendomme foretaget vurdering af aktuelle risici eksempelvis vedrørende forsyningskæder prisudvikling på diverse komponenter mv

Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 31. december 2021 er opgjort til 3,1 %

Til sammenligning udgjorde den gennemsnitlige afkastprocent pr. 31. december 2020 3,5 %.

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 2021 af koncernens ejendomsportefølje er forsvarlig og afspejler porteføljens aktuelle dagsværdi. Der henvises endvidere til årsregnskabets note 6.

### **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 forskrifter.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

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

## LEDELSESBERETNING

- fortsat -

### LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 99 A

#### **Forretningsmodel:**

PSD ApS er et ejendomsselskab, der gennem udlejning, drift og renoveringer/ombygninger skaber løbende værditilvækst på selskabets ejendomsportefølje.

Selskabets primære investeringsobjekt er velbeliggende boligejendomme i København.

PSD ApS har domicil i København, og har foruden sine faste medarbejderstab en række eksterne rådgivere tilknyttet.

Koncernen vil i de kommende år fortsætte den nuværende aktivitet og primært erhverve og udvikle boligejendomme til egen portefølje

#### **Risikoanalyse:**

PSD ApS har ingen nedskrevne politikker vedrørende miljø og klima, sociale og medarbejderforhold, menneskerettigheder og antikorruption.

På samtlige områder har koncernen uformelle regler og retningslinjer, der sikrer en hensyntagen til såvel medarbejderforhold som samfundsmæssige aspekter.

PSD ApS opererer på et gennemreguleret marked og overholder den relevante lovgivning på de relevante områder.

Selskabets risiko for at påvirke på de ovennævnte områder vurderes at være begrænset. Desuden vurderes det ikke, på baggrund af organisationens størrelse, at fraværet af formelle interne processer eksponerer selskabet for risici forbundet med gener i forholdet til selskabets medarbejdere mv.

#### **Miljø og klimapåvirkning:**

PSD ApS har ikke fundet behov for en revision af politikken for miljø og klimapåvirkning, da området ikke vurderes at udgøre en væsentlig risiko for selskabets muligheder for at drive forretningen og vokse.

Klimapåvirkningen afledt af selskabets aktiviteter vurderes tillige til at være begrænset.

Sammensætningen af selskabets ejendomsportefølje afspejler selskabets overordnede strategi, hvor sikkerhed for udlejning er vigtig. Selskabet arbejder aktivt for at mindske tomgangen i selskabets portefølje. Herigennem sikres bl.a. at selskabet undgår at bidrage til uhensigtsmæssig klimapåvirkning i form af tomme ejendomme.

#### **Sociale og medarbejderforhold:**

PSD ApS har ikke en nedskreven politik vedrørende sociale og medarbejderforhold. På baggrund af organisationens størrelse er det ikke vurderet nødvendigt at have formaliserede processer i en sådan grad at nedskrevne politikker er relevante.

PSD ApS er opmærksomme på sit ansvar i relation til koncernens aktivitet i forbindelse med etableringen af nye boliger. Ledelsen er eksempelvis opmærksom på at selskabet i forbindelse med projekter kun vælger leverandører som følger den gældende lovgivning og de danske myndigheders retningslinjer.

- fortsættes -

## LEDELSESBERETNING

- fortsat -

### **Menneskerettigheder og antikorruption:**

PSD ApS har ikke nogen særskilt politik for menneskerettigheder, da selskabet alene driver forretning i gennemregulerede markeder, hvor menneskerettigheder beskyttes og opretholdes i kraft af den nationale lovgivning, overenskomster og de danske myndigheder.

Det samme gør sig gældende for antikorruption. PSD ApS har med udgangspunkt i selskabets forretningsmodel, og det faktum at virksomhedens marked udelukkende er Danmark, ikke vurderet, at risikoen for selskabets mulige eksponering mod korruption og bestikkelse er til stede i en grad, der fordrer en nedskreven politik herfor.

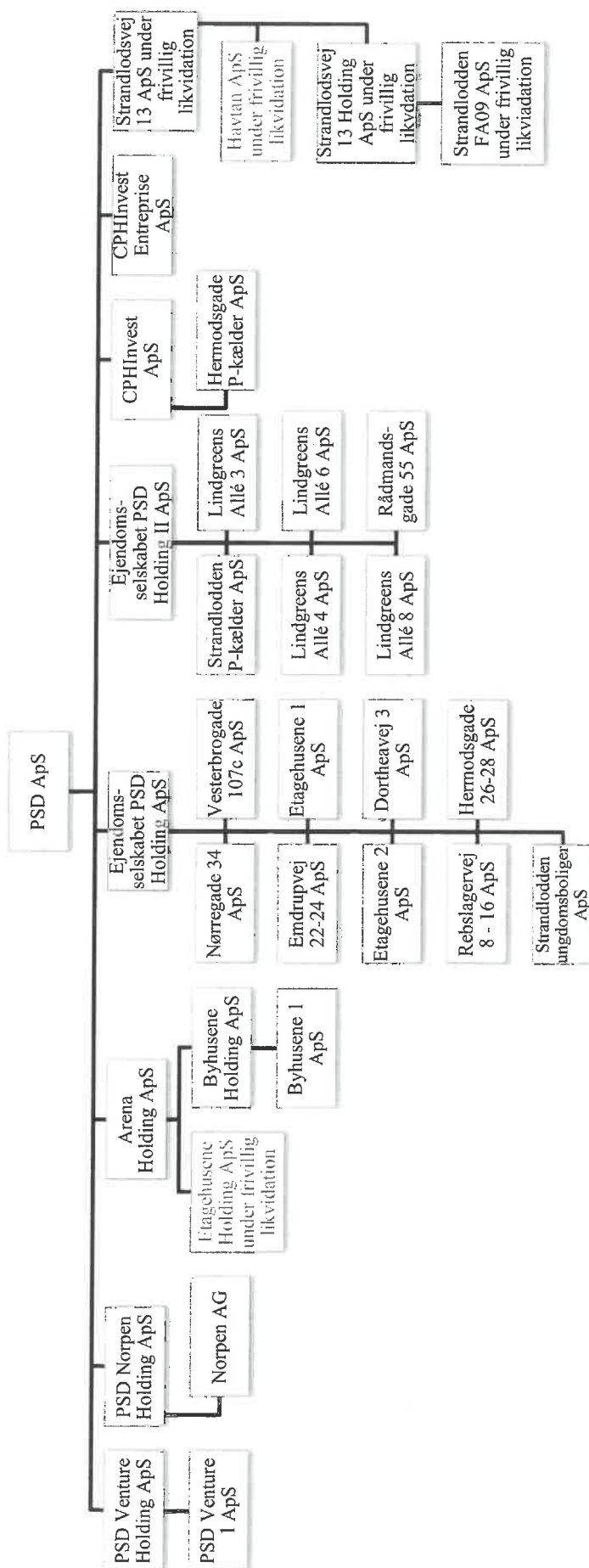
### **LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR MANGFOLDIGHED JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 99 B**

Selskabet er omfattet af årsregnskabslovens §99b om det underrepræsenterede køn.

Selskabet er selskabsretsligt etableret som et anpartsselskab kun med direktion som ledelsesorgan. Direktionen udgøres af selskabets hovedaktionær.

Som følge den etablerede ledelsesmodel har selskabet ikke anset det for relevant, at udarbejdet måltal og politikker for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen.

KONCERNOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2021



Likvidator gennemført

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PSD ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for stor klasse C-virksomhed.

Koncernen har med virkning fra 1. januar 2021 skiftet regnskabsklasse fra regnskabsklasse C mellemstor til regnskabsklasse C stor.

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

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **KONCERNREGNSKAB**

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

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

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

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

### **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**

### **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**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

### **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 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.

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.

**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 engangskarakter.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsf forhold.

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 nominel 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 acontoskatter.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **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 rentekomkostning over låneperioden.

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

### **Egenkapital**

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

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

**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:

**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 2021**

Note	Koncern		Modervirksomheden	
	2021 Kr.	2020 Kr.	2021 Kr.	2020 Kr.
1 Lejeindtægter .....	46.289.492	43.425.443	0	0
Driftsomkostninger ejendomme .....	-7.779.806	-8.562.239	0	0
Direkte omkostninger projektaktivitet mv. ....	0	-2.902.659	0	0
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>38.509.686</b>	<b>31.960.545</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre eksterne omkostninger .....	-6.339.988	-10.761.333	-554	-3.533.111
2 Personaleomkostninger .....	-5.318.414	-3.692.339	0	0
<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.</b>	<b>26.851.283</b>	<b>17.506.872</b>	<b>-554</b>	<b>-3.533.111</b>
Afskrivninger .....	-980.209	-857.487	0	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver .....	-21.858.043	0	-21.858.043	0
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver .....	632.211.986	268.272.566	0	0
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b> .....	<b>636.225.016</b>	<b>284.921.951</b>	<b>-21.858.598</b>	<b>-3.533.111</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	0	503.661.249	220.931.746
3 Andre finansielle indtægter .....	111.922	1.705.595	2.297.448	5.782.176
4 Andre finansielle omkostninger .....	-16.198.621	-20.388.795	-6.370.609	-4.527.138
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>620.138.317</b>	<b>266.238.751</b>	<b>477.729.491</b>	<b>218.653.674</b>
5 Skat af årets resultat .....	-138.204.836	-69.536.230	4.203.991	330.141
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>481.933.482</b>	<b>196.702.521</b>	<b>481.933.481</b>	<b>218.983.815</b>
Koncernens resultat disponeres således:				
Koncernens andel af årets resultat .....	481.933.482	218.983.815		
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	0	-22.281.294		
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>481.933.482</b>	<b>196.702.521</b>		

h.

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021****AKTIVER**

Note	Koncern		Modervirksomheden		
	2021 Kr.	2020 Kr.	2021 Kr.	2020 Kr.	
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>					
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>					
6	Investeringsejendomme .....	2.468.027.943	1.528.009.887	0	0
7	Driftsmidler og inventar .....	200.411	272.251	0	0
8	Indretning lejede lokaler .....	5.013.036	2.106.378	0	0
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>2.473.241.391</b>	<b>1.530.388.516</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>					
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	0	1.025.010.461	530.211.861
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	0	0	14.972.908	24.401.931
	Andre kapitalandele .....	2.877.300	2.877.300	0	0
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>2.877.300</b>	<b>2.877.300</b>	<b>1.039.983.369</b>	<b>554.613.792</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>2.476.118.691</b>	<b>1.533.265.816</b>	<b>1.039.983.369</b>	<b>554.613.792</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>					
<b>TILGODEHAVENDER:</b>					
	Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	293.696	372.472	0	0
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	0	0	568.521.699	120.660.244
	Andre tilgodehavender .....	15.728.850	34.515.109	0	24.419.736
	Selskabsskat .....	118.896	309.537	3.254.519	0
10	Periodeafgrænsningsposter .....	1.065.998	356.602	0	0
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>	<b>17.207.440</b>	<b>35.553.720</b>	<b>572.624.968</b>	<b>145.079.980</b>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>148.278.140</b>	<b>141.538.515</b>	<b>6.773.385</b>	<b>109.105.447</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>165.485.581</b>	<b>177.092.234</b>	<b>579.398.353</b>	<b>254.185.426</b>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>2.641.604.271</b>	<b>1.710.358.050</b>	<b>1.619.381.721</b>	<b>808.799.218</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**

Note	<b>PASSIVER</b>			
	<b>Koncern</b>		<b>Modervirksomheden</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>EGENKAPITAL:</b>				
11 Anpartskapital .....	125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	0	0	717.509.320	285.409.207
Overført resultat .....	1.085.284.633	603.351.151	367.775.313	317.941.944
Foreslået udbytte .....	0	0	0	0
Anpartshaverne i PSD ApS' andel af egenkapitalen .....	1.085.409.633	603.476.151	1.085.409.633	603.476.151
Minoritetsinteresser .....	0	-29.654.355	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>1.085.409.633</b>	<b>573.821.796</b>	<b>1.085.409.633</b>	<b>603.476.151</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>				
12 Udskudt skat .....	345.779.924	197.959.928	0	0
<b>13 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>				
Prioritetsgæld .....	1.115.842.200	762.204.762	0	0
Anden langfristet gæld .....	12.543.923	53.968.037	0	0
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>1.128.386.123</b>	<b>816.172.799</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>				
Kortfristet del af langfristet gæld .....	11.068.432	6.634.200	0	0
Bankgæld .....	15.236.828	292.689	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	17.009.941	1.282.959	33.500	31.250
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	0	523.556.620	136.621.750
Selskabsskat .....	0	558.931	0	68.401
Mellemværende med anpartshaver .....	13.242.763	71.413.257	10.381.968	68.601.666
Anden gæld .....	25.470.617	42.221.493	0	0
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>82.028.581</b>	<b>122.403.529</b>	<b>533.972.088</b>	<b>205.323.067</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>1.210.414.704</b>	<b>938.576.328</b>	<b>533.972.088</b>	<b>205.323.067</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>2.641.604.271</b>	<b>1.710.358.050</b>	<b>1.619.381.721</b>	<b>808.799.218</b>
<b>14 RESULTATDISPONERING MODERSELSKAB</b>				
<b>15 HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGTE REVISOR</b>				
<b>16 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUELFORPLIGTELSER</b>				
<b>17 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 2020 .....	125.000	384.367.337	0	-7.373.061	377.119.276
Betalt udbytte .....	0	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	218.983.815	0	-22.281.294	196.702.521
Egenkapital 31. december 2020 .....	125.000	603.351.151	0	-29.654.355	573.821.796
Egenkapital 1. januar 2021 .....	125.000	603.351.151	0	-29.654.355	573.821.796
Betalt udbytte .....	0	0	0	0	0
Overtagelse af minoritetsinteresser... ..	0	-29.654.355	0	29.654.355	0
Årets resultat .....	0	511.587.837	0	0	511.587.837
Egenkapital 31. december 2021 .....	125.000	1.085.284.633	0	0	1.085.409.633

**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 2020 .....	125.000	41.658.740	342.708.597	0	384.492.337
Betalt udbytte .....	0	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	243.750.466	-24.766.651	0	218.983.815
Foreslået udbytte .....	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2020 .....	125.000	285.409.207	317.941.945	0	603.476.152
Egenkapital 1. januar 2021 .....	125.000	285.409.207	317.941.945	0	603.476.152
Betalt udbytte .....	0	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	432.100.114	49.833.368	0	481.933.481
Udbytte .....	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2021 .....	125.000	717.509.320	367.775.313	0	1.085.409.633

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<b>Koncern 2021 Kr.</b>	<b>Koncern 2020 Kr.</b>
Årets resultat .....	503.791.526	196.702.521
Regulering af skatter .....	138.204.836	69.536.230
Værdireguleringer samt af- og nedskrivninger .....	-631.231.777	-264.807.579
Betalt selskabsskat for perioden .....	-1.181.817	1.336.573
	<u>9.582.768</u>	<u>2.767.745</u>
Ændring i varebeholdninger .....	0	0
Ændring i tilgodehavender .....	-13.738.573	23.060.353
Ændring i leverandørgæld og anden gæld .....	2.391.770	-31.492.764
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET .....</b>	<u>-1.764.034</u>	<u>-5.664.666</u>
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:</b>		
Investering i materielle anlægsaktiver, netto .....	-204.497.753	-29.181.702
Investering i finansielle anlægsaktiver, netto .....	-31.625.175	-49.364.675
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET .....</b>	<u>-236.122.929</u>	<u>-78.546.377</u>
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:</b>		
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....	-60.533.307	-3.333.649
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser .....	389.886.611	249.894.254
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet .....	-99.594.612	-8.422.114
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET .....</b>	<u>229.758.692</u>	<u>238.138.490</u>
Samlet likviditetsvirkning .....	-8.128.271	153.927.448
Regulering af primobeholdning som følge af ophør af datterselskaber .....	-76.243	-1.259.050
Likviditet primo .....	141.245.826	-11.422.571
<b>LIKVIDITET ULTIMO .....</b>	<u>133.041.312</u>	<u>141.245.826</u>

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	
	2021 Kr.	2020 Kr.	2021 Kr.	2020 Kr.
<b>1 NETTOOMSÆTNING</b>				
Lejeindtægter .....	46.289.492	43.425.443	0	0
<p>Selskabets ledelse har med henvisning til Årsregnskabslovens § 96 stk. 1 ikke foretaget yderligere fordeling af nettoomsætningen på forretningsmæssige eller geografiske segmenter, idet detaljerede oplysninger herom ikke vurderes relevante.</p>				
<b>2 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>				
Lønninger .....	5.022.078	3.512.349	0	0
Pensioner .....	232.000	129.049	0	0
Øvrig omkostninger til social sikring .....	64.336	50.941	0	0
	<u>5.318.414</u>	<u>3.692.339</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<p>I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlag til direktionen ikke specificeret særskilt.</p> <p>Koncernen har haft 8 ansat i regnskabsåret (6 i regnskabsåret 2020). Øvrig teknisk og administrativ assistance til gennemførelse af koncernens drift indgår som del af de eksterne omkostninger som ekstern assistance.</p>				
<b>3 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>				
I posten indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder .....	0	0	2.130.550	1.358.150
<b>4 FINANSIELLE UDGIFTER</b>				
I posten indgår renteudgifter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	2.047.686	2.047.686
<b>5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>				
Aktuel skat .....	639.242	558.931	-3.444.030	68.401
Regulering af tidligere års skat .....	196.058	-364.831	88.790	-398.542
Årets regulering udskudt skat .....	137.369.536	69.342.130	-848.750	0
	<u>138.204.836</u>	<u>69.536.230</u>	<u>-4.203.991</u>	<u>-330.141</u>



**SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET**

Note	Koncern 2021 Kr.	Koncern 2020 Kr.
<b>6 INVESTERINGSEJENDOMME</b>		
Kostpris primo .....	708.120.113	649.024.073
Tilgang, incl. tilgnag ved koncernetablering .....	267.143.670	59.096.039
Afgang .....	-786.575	0
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<b>974.477.207</b>	<b>708.120.113</b>
Værdiregulering primo .....	819.889.774	493.232.705
Værdiregulering ved virksomhedsovertagelse.....	41.448.976	58.384.504
Årets værdiregulering .....	632.211.986	268.272.566
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<b>1.493.550.736</b>	<b>819.889.774</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>2.468.027.943</b>	<b>1.528.009.887</b>
Årets indregnede finansieringsomkostninger i kostprisen for aktiverne .....	1.522.106	62.917

**Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:**

Ejendommenes 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 3,1 % pr. 31. december 2021. Til sammenligning udgjorde det gennemsnitlige afkastkrav 3,5 % pr. 31. december 2020.

Koncernens ledelse har som led i bestræbelserne på reduktion af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme ultimo 2021 modtaget uafhængig mæglervurderinger af den fulde ejendomsporteføje, herunder igangværende udviklingsprojekter. Selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2021 værdiansat med udgangspunkt i disse vurderinger samt egne afkast-baserede værdiansættelsesmodeller baseret på ovenstående forudsætninger.

Til illustration af denne usikkerhed er udarbejdet nedenstående følsomhedsanalyse:

**T.kr.**

Ændring i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	+0,5 %
Gennemsnitlig afkastprocent	2,6%	3,1%	3,6%
Dagsværdi	2.942.648.702	2.468.027.943	2.125.246.285
Ændring i dagsværdi	474.620.758	0	-342.781.659

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note	Koncern 2021 Kr.	Moder- selskab 2021 Kr.
<b>7 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:</b>		
Kostpris primo .....	726.915	0
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	0	0
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<b>726.915</b>	<b>0</b>
Afskrivninger primo .....	-454.664	0
Afgang afskrivninger .....	0	0
Årets afskrivninger .....	-71.840	0
<b>Afskrivning ultimo .....</b>	<b>-526.504</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>200.411</b>	<b>0</b>
	<b>Koncern 2021 Kr.</b>	<b>Moder- selskab 2021 Kr.</b>
<b>8 INDRETNING LEJEDE LOKALER:</b>		
Kostpris primo .....	4.006.152	0
Tilgang .....	4.042.140	0
Afgang .....	-227.113	0
<b>Kostpris ultimo .....</b>	<b>7.821.179</b>	<b>0</b>
Afskrivninger primo .....	-1.899.774	0
Årets afskrivninger .....	-908.369	0
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<b>-2.808.143</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>	<b>5.013.036</b>	<b>0</b>

h.

**SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET**

Note				Moderselskab 2021 Kr.	Moderselskab 2020 Kr.	
<b>9</b>	<b>KAPITALANDELE I TILKNYTTETDE VIRKSOMHEDER</b>					
	Kostpris primo .....			244.802.655	244.682.655	
	Tilgang .....			1	120.000	
	Afgang .....			-10.876.816	0	
	Koncerntilskud .....			73.575.300	0	
	<b>Kostpris ultimo .....</b>			<b>307.501.140</b>	<b>244.802.655</b>	
	Værdiregulering primo .....			285.409.207	41.658.740	
	Modtaget udbytte .....			-23.000.000	0	
	Årets tilgang .....			-29.654.356	0	
	Årets afgang .....			10.114.694	0	
	Årets resultat efter skat .....			503.661.249	220.931.746	
	Modregning tilgodehavende .....			-29.021.474	22.818.720	
	<b>Værdiregulering ultimo .....</b>			<b>717.509.320</b>	<b>285.409.207</b>	
	<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo .....</b>			<b>1.025.010.461</b>	<b>530.211.862</b>	
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital 31. december 2021	Årets resultat efter skat
	Ejendomsselskabet PSD Holding ApS .....	København	100,00%	50.000	538.809.816	210.630.310
	Ejendomsselskabet PSD Holding II ApS .....	København	100,00%	40.000	422.644.719	260.754.326
	CHPInvest ApS .....	København	100,00%	125.000	9.227.278	-13.028
	CPH Entreprise ApS .....	København	100,00%	50.000	3.196.364	2.126.940
	Strandlodsvej 13 ApS .....	København	100,00%	2.500.000	44.996.317	31.027.212
	Arena Holding ApS .....	København	100,00%	50.000	5.948.119	-111.278
	PSD Venture Holding ApS .....	København	100,00%	40.000	187.849	-72.865
	PSD Norpen Holding ApS .....	København	100,00%	40.000	-1.182.114	-680.368
	Modregning tilgodehavende .....				1.182.114	0
					<b>1.025.010.461</b>	<b>503.661.249</b>

**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.

**SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET**

Note			<b>Koncern 2021 Kr.</b>	<b>Koncern 2020 Kr.</b>
<b>12 UDSKUDT SKAT</b>				
Hensat primo .....			197.959.928	115.009.050
Udskudt skat ved koncernetablering .....			10.450.461	13.973.579
Regulering af udskudt skat, resultatført .....			137.369.536	68.977.299
<b>Hensat ultimo .....</b>			<b>345.779.924</b>	<b>197.959.928</b>
<b>13 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>				
	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Restgæld 31. december 2021</b>	<b>Restgæld 31. december 2020</b>
Prioritetsgæld .....	1.115.842.200	969.851.128	1.126.910.632	768.838.962
Andre langfristede gældsforpligtelser .....	12.543.923	12.543.923	12.543.923	53.968.037
	<u>1.128.386.123</u>	<u>982.395.051</u>	<u>1.139.454.555</u>	<u>822.806.999</u>
<b>14 RESULTATDISPONERING MODERVIRKSOMHED</b>			<b>Moderselskab 2021 Kr.</b>	<b>Moderselskab 2020 Kr.</b>
Udbytte for regnskabsåret .....			0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....			432.100.114	243.750.466
Overført til næste år .....			49.833.368	-24.766.651
<b>DISPONERET I ALT .....</b>			<b>481.933.481</b>	<b>218.983.815</b>
<b>15 HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR</b>				
	<b>2021 Kr.</b>	<b>2020 Kr.</b>	<b>2021 Kr.</b>	<b>2020 Kr.</b>
Honorar vedrørende loypligtig revision .....	331.626	329.500	33.500	31.250
Honorar vedrørende skatterådgivning .....	25.000	0	0	0
Andre ydelser .....	818.355	514.585	10.625	114.375
	<u>1.174.981</u>	<u>844.085</u>	<u>44.125</u>	<u>145.625</u>

**16 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE (KONCERN)**

**Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for Dortheavej 3 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 177.164 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2021 andrager en bogført værdi på 338.490 t.kr.

Til sikkerhed for Emdrupvej 22 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 142.009 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2021 andrager en bogført værdi på 268.890 t.kr.

## SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

### Note

#### **SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER (KONCERN)**

##### **Sikkerhedsstillelser (fortsat):**

Til sikkerhed for realkreditgæld i Hermodsgade 26-28 ApS har Emdrupvej 22 ApS pr. 31. december 2021 afgivet kaution for i alt 34.915 t.kr.

Til sikkerhed for Nørregade 34 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S 51.692 t.kr. er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2021 andrager en bogført værdi på 94.000 t.kr.

Til sikkerhed for Etagehusene 1 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 61.333 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2021 andrager en bogført værdi på 105.525 t.kr.

Til sikkerhed for Etagehusene 2 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 61.435 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2021 andrager en bogført værdi på 104.120 t.kr.

Til sikkerhed for Rebslagervej 8-16 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 103.819 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2021 andrager en bogført værdi på 215.935 t.kr.

Til sikkerhed for Rebslagervej 8 - 16 ApS' mellemværende med pengeinstitut, der pr. 31. december 2021 andrager 15.236 t.kr. er der afgivet pant i ejendommen Rebslagervej 8 - 16.

Til sikkerhed for Strandloden Ungdomsboliger ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 126.392 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2021 andrager en bogført værdi på 201.775 t.kr.

Til sikkerhed for Vesterbrogade 107c ApS mellemværende med Jyske Relakredit A/S på 63.754 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2021 andrager en bogført værdi på 118.310 t.kr.

Til sikkerhed for Hermodsgade 26 - 28 ApS mellemværende med Jyske Relakredit A/S på 365.942 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2021 andrager en bogført værdi på 611.870 t.kr.

#### **SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER (MODERSELSKAB)**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabets mellemværende med pengeinstitut, der pr. 31. december 2021 med i alt 15.237 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 2021 udgør 133 t.kr.

#### **17 NÆRTSTÅENDE PARTER**

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

Disse ydelser er udvekslet på normale forretningsmæssige vilkår.

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

Peter Soldbro Dubin  
 Richelieus Allé 4  
 2900 Hellerup