

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

PSD APS

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

CVR-nr. 25 98 92 52

**ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
København, den 27. juni 2024



Christian Sørensen
dirigent



KOGTVEDLUND

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

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



INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsens regnskabspåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 3

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5 - 10
Koncernoversigt	11

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Anvendt regnskabspraksis	12 - 17
Resultatopgørelse	18
Balance	19 - 20
Egenkapitalopgørelse	21
Pengestrømsopgørelse	22
Noter til årsrapporten og koncernregnskabet	23 -29

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 8. april 2024

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 2023 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- fortsættes -



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- fortsat -

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder 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 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 8. april 2024

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


 Morten Tresselt Pedersen
 statsaut. revisor
 mne31470


 Jan Ole Edelbo
 statsaut. revisor
 mne4404

9074/REGN23/MP



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

23. regnskabsår

DIREKTION:

Peter Soldbro Dubin

REVISOR:

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal for koncernen

T.kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsætning	70.452	70.988	46.289	43.425	26.501
Bruttoresultat	58.148	58.403	38.510	31.961	36.024
Resultat af primær drift	32.960	92.389	636.225	284.922	43.710
Resultat af finansielle poster	-26.768	-19.283	-16.087	-18.683	-1.810
Resultat før skat	6.192	73.106	620.138	266.239	41.900
Årets resultat	2.667	53.487	481.933	196.703	32.014
Moderselskabets andel af årets resultat	2.667	53.487	481.933	218.984	47.052
Balancesum	2.794.877	2.771.479	2.641.604	1.710.358	1.299.641
Anlægsaktiver	2.633.817	2.625.646	2.476.119	1.533.266	1.147.399
Varebeholdninger	0	0	0	0	0
Øvrige omsætningsaktiver, (herunder likvide midler i alt 44.341 t.kr. pr. 31. december 2023)	161.060	145.833	165.486	177.092	152.242
Prioritetsgæld, nominelværdi	1.203.350	1.175.001	1.124.402	766.330	519.955
Prioritetsgæld, kursværdi	1.003.812	959.738	1.090.661	787.261	505.162
Langfristede gældsforpligtelser	1.204.727	1.176.612	1.128.386	816.173	570.461
Kortfristede gældsforpligtelser, herunder bankgæld ..	78.671	88.154	82.029	122.404	237.417
Egenkapital moderselskab	1.141.564	1.138.896	1.085.410	603.476	384.492
Egenkapital koncern	1.141.564	1.138.896	1.085.410	573.822	377.119
Pengestrømme fra (brugt i) driftsaktivitet	-16.928	35.794	-1.764	-5.665	12.711
Pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	-123.146	-80.445	-236.123	-78.546	-129.298
Heraf pengestrømme fra (brugt i) materielle anlægsaktiver	-13.586	-62.506	-204.498	-29.182	-129.298
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	51.638	42.687	229.759	238.138	55.374
Samlet likviditetsvirkning	-88.436	-1.964	-8.128	153.927	-61.212
Afkastningsgrad	1,2%	3,4%	29,2%	18,9%	3,6%
Egenkapitalandel	40,8%	41,1%	41,1%	33,5%	29,0%
Egenkapitalens forrentning	2,9%	8,3%	76,7%	59,9%	12,1%

HOVEDAKTIVITETER

PSD Koncernen er en privatejet virksomhed med aktiviteter inden for udvikling af ejendomsprojekter samt udvikling og administration af egen portefølje af investeringsejendomme samt hermed naturligt beslægtet virksomhed.

Sammensætningen af ejendomsporteføljen afspejler den overordnede strategi, hvor sikkerhed for udlejning og tilfredsstillende drift er vigtige faktorer for sikringen af en stabil indtjening.

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

UDVIKLING I KONCERNENS AKTIVITETER.

Koncernens udviklingsaktivitet har i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 koncentreret sig om projektering og udvikling af ejendommen Rådmandsgade 55 samt ejendommene Lindegreens Allé 3, Lindegreens Allé 4, Lindegreens Allé 6 samt Lindegreens Allé 8

De igangværende udviklingsaktiviteter fortsættes i 2024, og forventes at bidrage positivt til koncernens resultater i de kommende regnskabsår.

- fortsættes -



LEDELSESBERETNING

- fortsat -

Som led i koncernens kontinuerlige udvidelse af ejendomsporteføljen forventes der i 2024 igangsat yderligere udviklingsprojekter, dog forudsat at de kommende projekter vurderes tilstrækligt profitabel og profil- og risikomæssigt passer til koncernens strategi mv.

Koncernens ledelse arbejder kontinuerligt på identifikation af nye potentielle udviklingsprojekter som tilføjelse til den eksisterende portefølje. Fokus er på erhvervelse af ejendomme centralt beliggende i København med udviklingspotentiale.

Der er i denne proces fokus på de aktuelle, og mere volatile markedsforhold hvilket bl.a. afspejler sig i afkastkrav, krav til egenfinansiering mv.

Koncernens aktuelle portefølje af investeringsejendomme består pr. 31. december 2023 af følgende ejendomme:

Ejendom	Ejendomstype	Driftsstatus	Baggrund for indregning
Nørregade 34	Kombineret erhverv og bolig med hovedvægten på boliger	Operationel	Mæglervurdering
Emdrupvej 22	Kombineret erhverv og bolig	Operationel	Mæglervurdering
Rebslagervej 8 - 16	Micro living	Operationel	Mæglervurdering
Dortheavej 3	Micro living	Operationel	Mæglervurdering
Strandloden Ungdomsboliger	Micro living	Operationel	Mæglervurdering
Strandloden P-kælder	Parkeringkælder	Operationel	Mæglervurdering
Vesterbrogade 107c	Micro living	Operationel	Mæglervurdering
Robert Jacobsens Vej 20	Familieboliger / deleboliger	Operationel	Mæglervurdering
Robert Jacobsens Vej 14	Familieboliger / deleboliger	Operationel	Mæglervurdering
Hermodsgade 26-28	Micro living	Operationel	Mæglervurdering
Hermodsgade 24	Kombineret erhverv og bolig med hovedvægten på erhverv	Operationel	Mæglervurdering
Rådmandsgade 55	Projektejendom	Under udvikling	Mæglervurdering
Lindgreens Allé 3	Projektejendom	Under udvikling	Mæglervurdering
Lindgreens Allé 4	Projektejendom	Under udvikling	Kostpris
Lindgreens Allé 6	Projektejendom	Under udvikling	Kostpris
Lindgreens Allé 8	Projektejendom	Under udvikling	Kostpris

FINANSIELT OVERBLIK

Koncernens resultat for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat af primær drift før værdireguleringer på 37.083 t.kr. Til sammenligning udgjorde koncernens primære driftsresultat for regnskabsåret 2022 før værdireguleringer på 29.967 t.kr.

Årets resultat af ejendomsporteføljen før værdireguleringer er i overensstemmelse med ledelsens forventninger udmeldt i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten for 2022.

Koncernens resultat for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 er påvirket negativt af dagsværdireguleringer af ejendomsportefølje med i alt -4.122 t.kr.

Se endvidere bemærkninger til den foretagne værdiansættelse i kommende afsnit.

Koncernens finansielle omkostninger er i regnskabsåret forøget med over 10 mio. kr. hvilket skyldes et markant stigende renteniveau konstateret i forbindelse med refinansiering af en mindre del af koncernens langfristede gældsforpligtelser.

Koncernens ledelse anser det samlede resultat for 2023 for tilfredsstillende og i overensstemmelse med de opstillede forventninger ved regnskabsårets begyndelse.

- fortættes -



LEDELSESBERETNING

- fortsat -

Den samlede balancesum pr. 31. december 2023 udgør 2.794.877 t.kr. Heraf udgør porteføljen af investeringsejendomme pr. 31. december 2023 i alt 2.628.166 t.kr.

Koncernens likvide beholdning andrager 44.341 t.kr. pr. 31. december 2023.

Egenkapitalen er pr. 31. december 2023 opgjort til 1.141.564 t.kr., hvilket giver en solvensgrad på 40,8% pr. 31. december 2023.

Koncernens langfristede realkreditfinansiering udgør pr. 31. december 2023 opgjort til nominelrestgæld i alt 1.203.350 t.kr. Til sammenligning udgør restgælden pr. 31. december 2023 opgjort til kursværdi i alt 1.003.812 t.kr.

Alle koncernens langfristede gældsforpligtelser er i danske kroner. Der anvendes pr. 31. december 2023 ikke finansielle sikringsinstrumenter.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Koncernens ejendomsportefølje pr. 31. december 2023 består af traditionelle udlejningsejendomme med såvel beboelses- som erhvervslejemål som primært er beliggende i attraktive dele af København.

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 2023 indhentet uafhængig mægler vurderinger af alle operationelle ejendomme samt væsentligste projektejendomme. Vurderingerne på projektejendomme vurderes på afsluttet basis.

Selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2023 værdiansat med udgangspunkt i disse vurderinger samt alment anerkendte afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Der er endvidere, ved de foretagne afkastberegninger vedrørende igangværende udviklings ejendomme, foretaget vurdering af aktuelle risici eksempelvis vedrørende forsyningskæder, prisudvikling på diverse komponenter mv.

Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 31. december 2023 er opgjort til 3,7 %.

Til sammenligning udgjorde den gennemsnitlige afkastprocent pr. 31. december 2022 3,4 %.

Den konstaterede stigning i det gennemsnitlige afkastkrav er et resultat af de ændrede markørøkonomiske forhold samt de markant ændrede rentevilkår som kunne konstateres i 2022 og som er fortsat i 2023.

Der opleves fortsat god efterspørgsel efter koncernens udlejningsboliger ved fraflytning hvorfor den konstaterede tomgang i et udfordrende driftsår som 2023 fortsat er på et meget lavt niveau. Den gennemsnitlige afkastsats for det kommende år forventes på niveau med 2023.

RISIKOSTYRING

Risici er en naturlig del af at drive forretning inden for koncernens forretningsområde. Formålet med risikostyringsprocessen er løbende at vurdere risiciene forbundet med forretningsaktiviteterne for at sikre, at indsats og ressourcer anvendes effektivt til at minimere de væsentligste risici.

Risici definerer vi som enkeltstående begivenheder eller trends, der kan påvirke koncernens forretningsaktiviteter eller evne til at eksekvere strategiske dispositioner væsentligt, samt have negativ indflydelse på vores indtjeningssevne og omdømme.

Der foretages som led i den løbende driftshåndtering af koncernen kontinuerlige analyser af såvel strategiske som operationelle risici.

- fortsættes -



- fortsat -

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/BÆREDYGTIGHED

Koncernen er bevidst om sit miljømæssige ansvar, og projektudvikling og ejendomsdrift i øvrigt foregår i overensstemmelse med gældende foreskrifter og bæredygtighed er et væsentligt element for koncernen bl.a. i forbindelse med gennemførelse af udviklingsprojekter.

Koncernens fremadrettede udviklingsprojekter DGNBGuld-certificeres ved afslutning. Den øvrige del af koncernens portefølje er screenet og fundet egnet til en tilsvarende certificering.

DGNBGuld er en bæredygtighedscertificering målrettet bygninger og byområder. Systemet bygger på den helhedsorienterede tilgang til bæredygtighed (FN's definition) med de tre hovedsøjler: social-, økonomisk- og miljømæssig bæredygtighed.

Se endvidere nedenstående vedrørende miljø og klimapåvirkning.

PSD-koncernen er endvidere bevidst om fremtidens EGS-rapporteringskrav, herunder samarbejdsrelationers krav og forventning til ESG-rapportering.

Koncernen har derfor i det kommende regnskabsår allokere ressourcer til etablering af systemer, og rapporteringsform mv. til mødegåelse af de kommende års forøgede rapporteringskrav på ESG området.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Koncernen har efter regnskabsåret udløb indgået aftale om salg af 2 ejendomme i porteføljen. Salget sker som led i en strategisk tilpasning af porteføljen.

Frasalget forventes ikke at have negativ indflydelse på koncernens resultat for det kommende år, idet afkast af salgsprovenuet vil være på niveau med den indtjenning der knyttede sig til de solgte ejendomme. Koncernen forventer et resultat for 2024 før værdireguleringer i niveauet 40 - 45 mio. Kr..

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 antikorrupcion.

- fortsættes -

LEDELSESBERETNING

- fortsat -

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 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.

Der henvises til ovenstående beskrivelse af koncernens håndtering af specifikke forretningsmæssige risici.

Miljø og klimapåvirkning:

PSD - Koncernen samarbejder med rådgivere og entreprenører om at blive mere bæredygtige, så det sikres at klimapåvirkningen reduceres mest muligt.

Koncernen arbejder løbende med tiltag til reduktion af klimapåvirkning relateret til såvel udviklingsaktiviteten som til driften af koncernens ejendomsportefølje, idet der løbende stræbes efter en driftsmæssig optimering af energiforbruget for den enkelte ejendom.

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 endgår at bidrage til uhensigtsmæssig klimapåvirkning i form af tomme ejendomme.

Ovenstående politik er ikke formaliseret eller nedskrevet men udmøntes gennem ledelsens forretningsdrift og -etik.

Det er fastsat en målsætning om, at der udarbejdes og implementeres målsætninger og retningslinjer på området til brug internt i virksomheden.

Se endvidere ovenstående afsnit vedrørende DGNB-certificering.

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.

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 i 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.

- fortsættes -



LEDELSESBERETNING

- fortsat -

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 udarbejde måltal og politikker for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen.

REDEGØRELSE FOR VIRKSOMHEDENS POLITIK FOR DATAETIK JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 99 B

Virksomheden indhenter, genererer og anvender en hel del data i virksomhedens daglige drift og leverance af ydelser til kunder og interessenter i øvrigt. Eksempler på disse data kan være kunde-, leverandør- og kontraktdata.

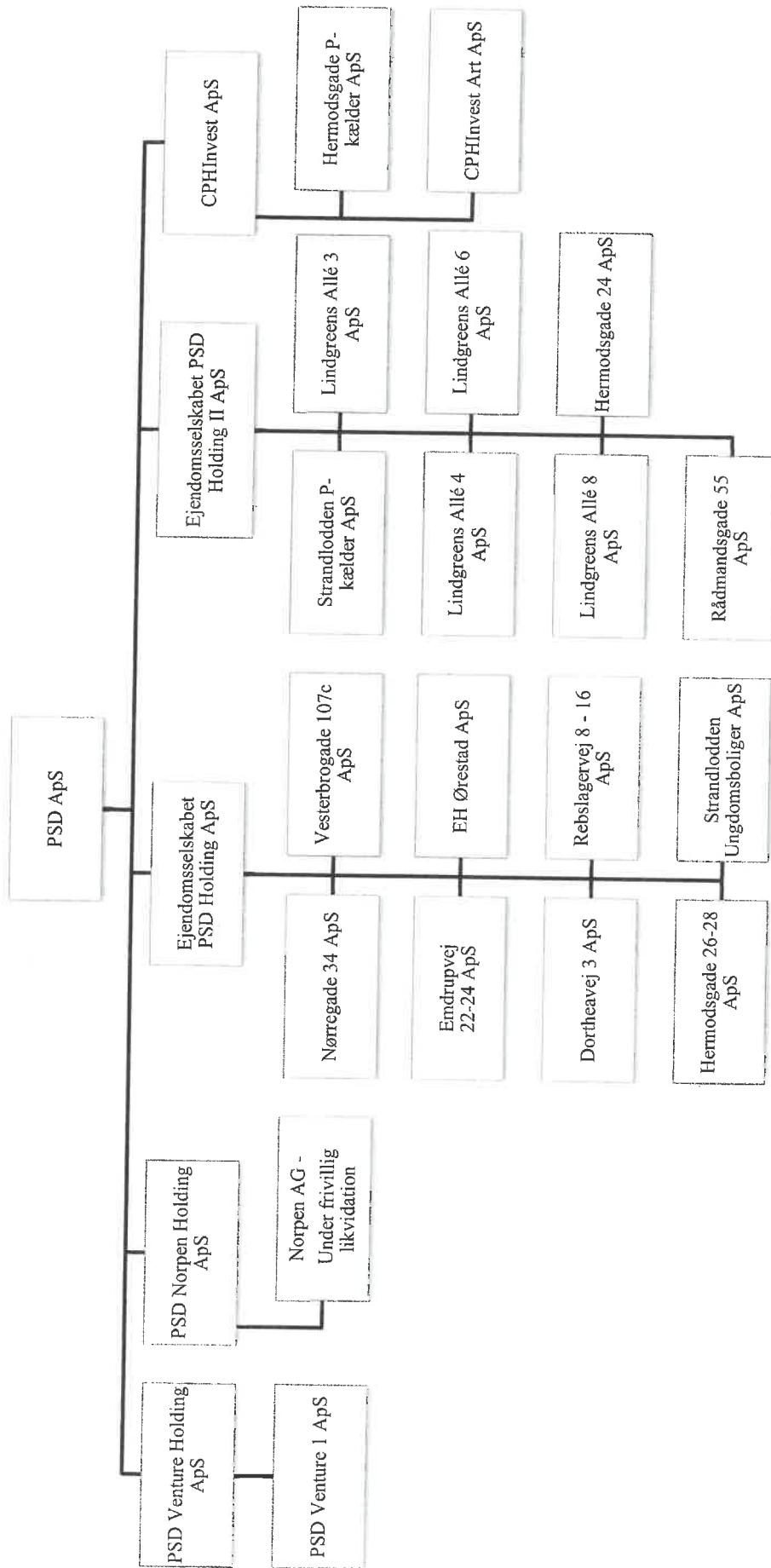
I behandlingen heraf anvendes ikke kunstig intelligens eller machine learning.

Virksomheden arbejder kontinuerligt på en behandling og opbevaring af data, der overholder alle etiske og legale regler. Det sikres at disse implementeres i de interne retningslinjer og politikker og er en del af det interne kontrolmiljø. Dette inkluderer fuld compliance til lokale og internationale databeskyttelsesretningslinjer herunder EUs General Data Protection Regulation (GDPR).

Beskyttelse af data er essentiel for virksomhedens arbejde med interessenters data, således der til stadighed sikres en troværdig og sikker opbevaring og anvendelse af data. Til understøttelse heraf arbejdes der løbende med cybersikkerhed og sikring af data ligesom dataetik og -sikkerhed er en væsentlig parameter ved etablering af samarbejdsforhold.

Virksomhedens arbejde med dataetik er forankret i virksomhedens direktion, der har ansvaret for, at politikken implementeres i den daglige drift.

KONCERNOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2023



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for PSD ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellem klasse C-virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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

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

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

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

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

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

KONCERNREGNSKAB

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

Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udfører 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 -

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.

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.

Driftsomkostninger ejendomme.

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 tilknyttede virksomheder

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.

- fortsættelse -



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

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 eller kostpris.

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 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 tilknyttede virksomheder

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Nettoppskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger indestående i pengeinstitut.

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 gældsmetode 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 rentekomkostninger 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 nettoppskrivning efter indre værdis metode og præsenteres som del af moderselskabets frie reserver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopførelsen 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 2023

Note	Koncern		Modervirksomheden	
	2023 Kr.	2022 Kr.	2023 Kr.	2022 Kr.
Lejeindtægter	70.451.644	70.987.875	0	0
Driftsomkostninger ejendomme	-13.573.081	-12.584.940	0	0
Andre driftsindtægter.....	1.269.780		1.269.780	
BRUTTOFORTJENESTE	58.148.343	58.402.935	1.269.780	0
Andre eksterne omkostninger	-6.733.868	-12.385.586	-139.430	-4.126.847
1 Personalemkostninger	-4.464.922	-5.698.988	0	0
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	46.949.553	40.318.361	1.130.350	-4.126.847
Afskrivninger	-1.518.187	-1.426.301	0	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver	-8.348.602	-8.925.460	-1.027.198	0
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-4.122.397	62.422.815	0	0
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	32.960.367	92.389.415	103.152	-4.126.847
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.273.583	57.300.527
2 Andre finansielle indtægter	3.752.183	151.768	20.164.166	5.916.500
3 Andre finansielle omkostninger	-30.520.131	-19.434.751	-20.566.504	-5.529.055
RESULTAT FØR SKAT	6.192.418	73.106.431	1.974.397	53.561.126
4 Skat af årets resultat	-3.525.057	-19.619.641	692.965	-74.336
ÅRETS RESULTAT	2.667.362	53.486.790	2.667.362	53.486.790
Koncernens resultat disponeres således:				
Koncernens andel af årets resultat	2.667.362	53.486.790		
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	0	0		
DISPONERET I ALT	2.667.362	53.486.790		

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**AKTIVER**

Note	Koncern		Modervirksomheden	
	2023 Kr.	2022 Kr.	2023 Kr.	2022 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:				
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:				
5 Software	1.530.048	2.455.934	0	0
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.530.048	2.455.934	0	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:				
6 Investeringsejendomme	2.628.166.387	2.618.957.090	0	0
7 Driftsmidler og inventar	160.261	128.571	0	0
8 Indretning lejede lokaler	3.683.268	4.104.667	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	52.113	0	0	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.632.062.029	2.623.190.329	0	0
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:				
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.097.246.378	1.085.468.032
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0	15.719.074	15.122.638
Andre tilgodehavender	225.104	0	0	0
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	225.104	0	1.112.965.453	1.100.590.669
ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.633.817.180	2.625.646.262	1.112.965.453	1.100.590.669
OMSÆTNINGSAKTIVER:				
TILGODEHAVENDER:				
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	799.601	2.019.345	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0	391.619.882	568.460.091
Andre tilgodehavender	5.177.082	11.917.050	384.346	33.489
Selskabsskat	0	223.869	3.270.455	359.359
Udskudt skatteaktiv	0	0	848.750	848.750
10 Periodeafgrænsningsposter	398.939	234.426	0	0
TILGODEHAVENDER I ALT	6.375.621	14.394.691	396.123.434	569.701.689
11 VÆRDIPAPIRER	110.343.280	0	110.343.280	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER	44.341.264	131.438.238	19.774.900	25.109.138
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	161.060.165	145.832.928	526.241.614	594.810.827
AKTIVER I ALT	2.794.877.345	2.771.479.190	1.639.207.065	1.695.401.494

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomheden		
	2023	2022	2023	2022	
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	
EGENKAPITAL:					
12	Anpartskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	871.376.057	810.449.128
	Overført resultat	1.141.438.784	1.138.771.422	270.062.727	328.322.294
	Foreslået udbytte	0	0	0	0
	EGENKAPITAL I ALT	1.141.563.784	1.138.896.422	1.141.563.784	1.138.896.422
HENSATTE FORPLIGTELSER:					
13	Udskudt skat	369.533.717	367.494.422	0	0
	Andre hensatte forpligtelser	381.813	323.072	0	0
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	369.915.530	367.817.494	0	0
14 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:					
	Prioritetsgæld	1.197.200.647	1.166.576.454	0	0
	Anden langfristet gæld	7.526.354	10.035.139	0	0
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	1.204.727.001	1.176.611.593	0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:					
	Kortfristet del af langfristet gæld	8.658.534	10.933.260	0	0
	Bankgæld	1.493.944	154.598	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.087.515	1.458.891	32.500	33.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	463.866.167	548.690.717
	Selskabsskat	1.463.855	0	0	0
	Mellemværende med anpartshaver	33.744.615	7.780.854	33.744.616	7.780.855
	Anden gæld	31.222.567	67.826.078	0	0
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	78.671.030	88.153.681	497.643.283	556.505.073
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	1.283.398.031	1.264.765.274	497.643.283	556.505.073
	PASSIVER I ALT	2.794.877.345	2.771.479.190	1.639.207.065	1.695.401.494
15 RESULTATDISPONERING MODERSELSKAB					
16 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUELFORPLIGTELSER					
17 NÆRTSTÅENDE PARTER					

EGENKAPITALOPGØRELSE - KONCERN

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.085.284.632	0	1.085.409.632
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	53.486.790	0	53.486.790
Egenkapital 31. december 2022	125.000	1.138.771.422	0	1.138.896.422
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.138.771.422	0	1.138.896.422
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.667.362	0	2.667.362
Egenkapital 31. december 2023	125.000	1.141.438.784	0	1.141.563.784

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 2022	125.000	717.509.320	367.775.312	0	1.085.409.632
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	92.939.808	-39.453.019	0	53.486.790
Foreslået udbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2022	125.000	810.449.128	328.322.294	0	1.138.896.422
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	810.449.128	328.322.294	0	1.138.896.422
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	60.926.929	-58.259.567	0	2.667.362
Udbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital 31. december 2023	125.000	871.376.057	270.062.727	0	1.141.563.784

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	Koncern	
	2023	2022
	Kr.	Kr.
Årets resultat	2.667.362	53.486.791
Regulering af skatter	3.525.057	19.619.641
Værdireguleringer samt af- og nedskrivninger	12.178.450	-49.290.067
Betalt selskabsskat for perioden	200.960	-312.194
	<u>18.571.829</u>	<u>23.504.170</u>
Ændring i tilgodehavender	1.217.764	-2.986.156
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-36.717.850	15.276.107
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	<u>-16.928.257</u>	<u>35.794.121</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET:		
Investering i immaterielle anlægsaktiver, netto	0	-2.805.713
Investering i materielle anlægsaktiver, netto	-13.586.399	-62.506.332
Investering i finansielle anlægsaktiver, netto	0	-15.133.388
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	-109.559.743	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	<u>-123.146.141</u>	<u>-80.445.432</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:		
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-6.003.892	-6.905.163
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser	34.353.358	57.501.871
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	23.288.612	-7.909.580
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	<u>51.638.079</u>	<u>42.687.128</u>
Samlet likviditetsvirkning	-88.436.320	-1.964.182
Regulering af primobeholdning som følge af ophør af datterselskaber	0	206.510
Likviditet primo	131.283.641	133.041.313
LIKVIDITET ULTIMO	<u>42.847.321</u>	<u>131.283.641</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		Moderselskab	
	2023 Kr.	2022 Kr.	2023 Kr.	2022 Kr.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER				
Lønninger	4.155.715	5.048.397	0	0
Pensioner	245.000	232.000	0	0
Øvrig omkostninger til social sikring	64.207	416.594	0	0
	<u>4.464.922</u>	<u>5.696.991</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 7 ansatte i regnskabsåret (9 i regnskabsåret 2022). Øvrig teknisk og administrativ assistance til gennemførelse af koncernens drift indgår som del af de eksterne omkostninger som ekstern assistance.				
2 FINANSIELLE INDTÆGTER				
I posten indgår renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16.569.690</u>	<u>5.916.169</u>
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER				
I posten indgår renteudgifter fra tilknyttede virksomheder.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19.536.327</u>	<u>19.536.327</u>
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT				
Aktuel skat	500.511	0	-709.448	84.680
Regulering af tidligere års skat	16.482	-627.428	16.482	-10.344
Årets regulering udskudt skat	<u>3.008.063</u>	<u>20.247.069</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.525.057</u>	<u>19.619.641</u>	<u>-692.965</u>	<u>74.336</u>

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note

	Koncern	
	2023 Kr.	2022 Kr.
5 SOFTWARE		
Kostpris primo	2.805.713	0
Tilgang	0	2.805.713
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	2.805.713	2.805.713
Afskrivninger primo	349.779	0
Afgang afskrivninger	0	0
Årets afskrivninger	925.886	349.779
Afskrivning ultimo	1.275.665	349.779
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.530.048	2.455.934
6 INVESTERINGSEJENDOMME		
Kostpris primo	1.053.757.751	974.477.207
Tilgang, inkl. tilgang ved koncernetablering	13.331.694	79.280.544
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	1.067.089.445	1.053.757.751
Værdiregulering primo	1.565.199.339	1.493.550.736
Værdiregulering ved virksomhedsovertagelse.....	0	9.225.788
Årets værdiregulering	-4.122.397	62.422.815
Værdiregulering ultimo	1.561.076.942	1.565.199.339
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.628.166.387	2.618.957.090

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.

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

INVESTERINGSEJENDOMME (fortsat)

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 3,7 % pr. 31. december 2023. Til sammenligning udgjorde det gennemsnitlige afkastkrav 3,4 % pr. 31. december 2022.

Koncernens ledelse har som led i bestræbelserne på reduktion af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme ultimo 2023 modtaget uafhængig mæglervurderinger af alle operationelle ejendomme samt væsentligst projektejendomme. De anvendte vurderinger baseres på ledelsensbudgetmateriale for det kommende år som er udarbejdet under de forudsætninger som er beskrevet ovenfor.

Der henvises til årsrapportens ledelsesberetning hvor indregningsgrundlaget for koncernens enkelte ejendomme er specificeret.

Selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2023 værdiansat med udgangspunkt i disse vurderinger samt egne afkast-baserede værdiansættelsesmodeller baseret på ovenstående forudsætninger.

Er ingen af ovenstående indregningsmetoder vurderet anvendelige, eksempelvis grundet usikkerhed eller manglende sikkerhed vedrørende de anvendte forudsætninger indregnes ejendommen til kostpris.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljens værdi påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

DKK

Ændring i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	+0,5 %
Gennemsnitlig afkastprocent	3,2%	3,7%	4,2%
Dagsværdi	3.038.817.385	2.628.166.387	2.315.289.436
Ændring i dagsværdi	410.650.998	0	-312.876.951

Dagsværdioplysninger	Koncern	
	2023	2022
	Kr.	Kr.
Dagsværdi ultimo regnskabsåret	2.628.166.387	2.618.957.090
Ændring i dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.122.397	62.422.815
Ændring i dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note

	Koncern 2023 Kr.	Moderselskab 2023 Kr.
7 DRIFTSMIDLER OG INVENTAR:		
Kostpris primo	726.915	0
Tilgang	107.100	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	834.015	0
Afskrivninger primo	-631.075	0
Afgang afskrivninger	0	0
Årets afskrivninger	-42.679	0
Afskrivning ultimo	-673.754	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	160.261	0
	Koncern 2023 Kr.	Moderselskab 2023 Kr.
8 INDRETNING LEJEDE LOKALER:		
Kostpris primo	7.821.179	0
Tilgang	95.492	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	7.916.671	0
Afskrivninger primo	-3.716.512	0
Årets afskrivninger	-516.891	0
Værdiregulering ultimo	-4.233.403	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.683.268	0

SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN OG KONCERNREGNSKABET

Note

	Moderselskab	
	2023 Kr.	2022 Kr.
9 KAPITALANDELE I TILKNYTTEDE VIRKSOMHEDER		
Kostpris primo	275.018.904	307.501.140
Tilgang	0	0
Afgang	-57.050.000	-89.282.236
Koncerntilskud	7.901.419	56.800.000
Kostpris ultimo	225.870.323	275.018.904
Værdiregulering primo	810.449.129	717.509.320
Modtaget udbytte	0	-43.491.163
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	56.890.468	82.075.436
Årets resultat efter skat	2.273.583	57.300.527
Modregning tilgodehavende	1.762.877	-2.944.991
Værdiregulering ultimo	871.376.058	810.449.129
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.097.246.381	1.085.468.032

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital 31. december 2022	Årets resultat efter skat
Ejendomsselskabet PSD					
Holding ApS	København	100,00%	50.000	633.206.159	953.101
Ejendomsselskabet PSD					
Holding II ApS	København	100,00%	40.000	452.544.915	9.044.580
CHPInvest ApS	København	100,00%	125.000	9.367.554	8.747
CPH Entreprise ApS (opløst i 2023)	København	100,00%	0	0	-132.162
PSD Venture Holding ApS	København	100,00%	40.000	34.372	-29.768
PSD Norpen Holding ApS	København	100,00%	40.000	2.093.381	-7.570.915
				1.097.246.381	2.273.583

10 PERIODEAFGRÆSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringer mv.

11 VÆRDIPAPIRER	Koncern		Moderselskab	
	2023 Kr.	2022 Kr.	2023 Kr.	2022 Kr.
Dagsværdi af børsnoterede obligationer ultimo	110.343.280	0	110.343.280	0
Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret gevinst	783.537	0	783.537	0

12 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			
	2023 Kr.	2022 Kr.		
13 UDSKUDT SKAT				
Hensat primo	367.494.422	345.559.102		
Udskudt skat ved koncernetablering	2.555.584	2.315.679		
Regulering af udskudt skat, resultatført	3.008.063	19.619.641		
Hensat ultimo	373.058.069	367.494.422		
14 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER				
	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år	Restgæld 31. december 2023	Restgæld 31. december 2022
Prioritetsgæld	1.197.200.647	1.024.474.976	1.205.469.108	1.177.509.714
Andre langfristede gældsforpligtelser	7.526.354	0	10.035.138	12.543.923
	<u>1.204.727.001</u>	<u>1.024.474.976</u>	<u>1.215.504.246</u>	<u>1.190.053.638</u>
Prioritetsgæld opgjort til kursværdi			1.003.812.566	959.737.901
15 RESULTATDISPONERING MODERVIRKSOMHED			Moderselskab	
			2023 Kr.	2022 Kr.
Udbytte for regnskabsåret			0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			60.926.929	92.939.808
Overført til næste år			-58.259.567	-39.453.019
DISPONERET I ALT			2.667.362	53.486.790

16 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER (KONCERN)

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for Dortheavej 3 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 253.279 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2023 andrager en bogført værdi på 343.500 t.kr.

Til sikkerhed for Emdrupvej 22 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 136.336 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2023 andrager en bogført værdi på 279.800 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 2023 afgivet kaution for i alt 31.871 t.kr.

Til sikkerhed for Nørregade 34 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S 51.106 t.kr. er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2023 andrager en bogført værdi på 82.600 t.kr.

Til sikkerhed for Rebslagervej 8-16 ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 141.431 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2023 andrager en bogført værdi på 259.600 t.kr.

Til sikkerhed for Strandlodden Ungdomsboliger ApS' mellemværende med Jyske Realkredit A/S på 137.991 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2023 andrager en bogført værdi på 205.500 t.kr.

Til sikkerhed for Vesterbrogade 107c ApS mellemværende med Jyske Relakredit A/S på 68.747 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2023 andrager en bogført værdi på 113.700 t.kr.

Til sikkerhed for Hermodsgade 26 - 28 ApS mellemværende med Jyske Relakredit A/S på 357.189 t.kr er der afgivet prioritetspant i selskabets ejendom, der pr. 31. december 2023 andrager en bogført værdi på 630.300 t.kr.

SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER (MODERSELSKAB)

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabets mellemværende med pengeinstitut, der pr. 31. december 2023 med i alt 1.494 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 2023 udgør 1.392 t.kr.

17 NÆRTSTÅENDE PARTER

Der har i regnskabsåret været samhandel med øvrige koncernselskaber, omfattende køb og salg af tjenesteydelser mv. Selskabet oplyser alene om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår, jf. Årsregnskabslovens § 98c, stk. 7. Alle transaktioner er gennemført på markedsmæssige 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

Bestemmende indflydelse

Direktør Peter Soldbro Dubin er bestemmende kapitalejer.