

Til Erhvervsstyrelsen

EDC PSC Real Estate ApS
Rådhusgade 6
6200 Aabenraa
CVR nr. 29 22 42 34Årsrapport for 2015/2016
(11. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 15/12 2016



Preben S. Christensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for EDC PSC Real Estate ApS, Aabenraa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 15. december 2016

Direktionen



Preben S. Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EDC PSC Real Estate ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EDC PSC Real Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

FORBEHOLD

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet ejer pr. 30. juni 2016 99% af kapitalandelene i dattervirksomheden PSC Yatirim Emlak Insaat Turizm Ticaret Ltd. i Alanya, Tyrkiet. Kapitalandele i dattervirksomheden er indregnet til kostpris på kr. 859.592. Selskabet har endvidere et tilgodehavende pr. 30. juni 2016 på kr. 4.980.896 hos det tyrkiske selskab. Dattervirksomheden er stiftet den 21. januar 2009 og har endnu ikke aflagt et revideret årsregnskab. Vi har således ikke kunne indhente tilstrækkeligt revisionsbevis vedrørende aktiver i dattervirksomheden og dermed den samlede værdi af dattervirksomheden. Vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af kapitalandelen på kr. 859.592 samt oplysningerne i note 4. Endvidere tages der forbehold for mellemregningen med dattervirksomheden på kr. 4.980.896 ud fra samme manglende revisionsbevis.

AFKRÆFTENDE KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aabenraa, den 15. december 2016

Revisionscentret Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab
CVR nr. 29 69 56 36

Olaf Krag

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet ejer pr. 30. juni 2016 99% af kapitalandelene i dattervirksomheden PSC Yatirim Emlak Insaat Turizm Ticaret Ltd. i Alanya, Tyrkiet. Kapitalandele i dattervirksomheden er indregnet til kostpris på kr. 859.592. Selskabet har endvidere et tilgodehavende pr. 30. juni 2016 på kr. 4.980.896 hos det tyrkiske selskab. For beskrivelse af usikkerheden henvises til note 1 i årsregnskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et resultat på kr. -313.831 efter skat.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med et dansk moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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 henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 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 af 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke afregnet på balancedagen, måles 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.

Resultatopgørelse for året 2015/2016

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	762.095	-84.230
3. Andre finansielle indtægter	462	2
4. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.164.474</u>	<u>-213.936</u>
Ordinært resultat før skat	-401.917	-298.164
Skat af årets resultat	<u>88.086</u>	<u>69.944</u>
Årets resultat	<u><u>-313.831</u></u>	<u><u>-228.220</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-313.831</u>	<u>-228.220</u>
Disponeret i alt	<u><u>-313.831</u></u>	<u><u>-228.220</u></u>

Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Balance pr. 30. juni 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
AKTIVER				
<u>Anlægsaktiver</u>				
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	859.592	14,6	859.592	11,1
Andre tilgodehavender	<u>4.500</u>	<u>0,1</u>	<u>4.500</u>	<u>0,1</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>864.092</u>	<u>14,6</u>	<u>864.092</u>	<u>11,2</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>864.092</u>	<u>14,6</u>	<u>864.092</u>	<u>11,2</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.980.896	84,4	6.808.917	88,3
Andre tilgodehavender	29.542	0,5	27.829	0,4
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.010.438</u>	<u>84,9</u>	<u>6.836.746</u>	<u>88,6</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>24.273</u>	<u>0,4</u>	<u>14.287</u>	<u>0,2</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.034.711</u>	<u>85,4</u>	<u>6.851.033</u>	<u>88,8</u>
Aktiver i alt	<u>5.898.803</u>	<u>100,0</u>	<u>7.715.125</u>	<u>100,0</u>

Balance pr. 30. juni 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>PASSIVER</u>				
<u>Egenkapital</u>				
Virksomhedskapital	125.000	2,1	125.000	1,6
Overført overskud	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>-29.267</u>	<u>-0,4</u>
6. Egenkapital i alt	<u>125.000</u>	<u>2,1</u>	<u>95.733</u>	<u>1,2</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.694.232	96,5	7.446.554	96,5
Anden gæld	<u>79.571</u>	<u>1,3</u>	<u>172.838</u>	<u>2,2</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.773.803</u>	<u>97,9</u>	<u>7.619.392</u>	<u>98,8</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.773.803</u>	<u>97,9</u>	<u>7.619.392</u>	<u>98,8</u>
Passiver i alt	<u>5.898.803</u>	<u>100,0</u>	<u>7.715.125</u>	<u>100,0</u>

1. Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
2. Usikkerhed ved indregning og måling
7. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter til årsrapporten

Note 1. Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Kapitalberedskab

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at likviditetsberedskabet opretsholdes. Selskabet indgår i PSC Aabenraa Holding ApS koncernen. Koncernledelsen har tilkendegivet, at stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabet. Selskabets vurderer med baggrund heri, at kunne fortsætte sin drift, og har aflagt årsregnskabet herefter.

Note 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer pr. 30. juni 2016 99% af kapitalandelene i dattervirksomheden PSC Yatirim Emlak Insaat Turizm Ticaret Ltd. i Alanya, Tyrkiet. Kapitalandelene i dattervirksomheden er indregnet til kostpris på kr. 859.592. Selskabet har endvidere et tilgodehavende på kr. 4.980.896 hos det tyrkiske selskab.

Dattervirksomheden har til formål at færdiggøre og afhænde et ejendomsprojekt i Alanya. Værdien af dattervirksomheden og tilgodehavendet herfra afhænger af værdien af det underliggende ejendomsprojekt og ejendomsmarkedet i Alanya, Tyrkiet.

EDC PSC Real Estate ApS har finansieret ejendomsprojektet i dattervirksomheden via ovennævnte tilgodehavende. Færdiggørelsen af projektet kræver en fortsat finansiering heraf. EDC PSC Real Estate ApS vil også fremadrettet tilvejebringe den fornødne likviditet til at færdiggøre det pågældende ejendomsprojekt.

Til trods for usikkerheden omkring værdien af ejendomsprojektet og ejendomsmarkedet i Alanya, Tyrkiet anses indregning af dattervirksomheden til kostpris på kr. 859.592 og tilgodehavendet på kr. 4.980.896 til kostværdi henholdsvis kurs pari, at give det mest retvisende billede i årsrapporten for EDC PSC Real Estate ApS.

Note 3. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt

	Kr.	Sidste år
	462	2
	<u>462</u>	<u>2</u>

	Kr.	Sidste år
Note 4. Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	215.222	212.914
Renteomkostninger i øvrigt	949.252	1.022
	<u>1.164.474</u>	<u>213.936</u>

Note 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Samlet anskaffelsessum primo	859.592	859.592
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>859.592</u>	<u>859.592</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>859.592</u>	<u>859.592</u>

Specifikation af kapitalandele:

Navn og hjemsted

	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Ejerandel i %</u>
PSC Yatirim Emlak Insaat Turizm Ticaret Ltd., Alanya Tyrkiet	<u>762.339</u>	<u>56.700</u>	<u>99 %</u>

Note 6. Egenkapital

	<u>Egenkapital primo året</u>	<u>Modtaget koncern- tilskud</u>	<u>Forslag til re- sultatfordeling</u>	<u>Egenkapital ultimo året</u>
Virksomhedskapital	125.000			125.000
Overført overskud	-29.267	343.098	-313.831	0
	<u>95.733</u>	<u>343.098</u>	<u>-313.831</u>	<u>125.000</u>

Virksomhedskapitalen er fordelt i anparter à kr. 1.000.

Note 7. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelserEventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationselskabet PSC Aabenraa Holding ApS. Som helejet datterselskab til administrationselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.