

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

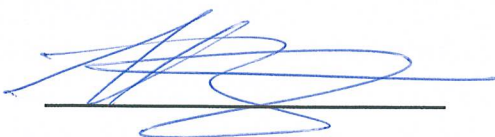
Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

PDC-Invest A/S

CVR-nr. 17 30 09 03

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23/5 2014



Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabets regnskabsklasse, adresse mv.:**

Regnskabsklasse: Regnskabsklasse B
CVR-nr.: 17 30 09 03
Navn: PDC-Invest A/S
Vejnavn & nummer: Skovgårdsvej 27
Postnummer & by: 3200 Helsingø
Regnskabsperiode: 1. januar 2013 - 31. december 2013

Revisor:

CVR-nr.: 30 19 52 64
Navn: Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Vejnavn & nummer: Stationspladsen 1 og 3
Postnummer & by: 3000 Helsingør

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for PDC-Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

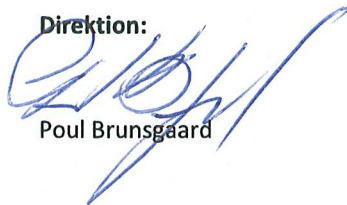
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 19. maj 2014

Direktion:

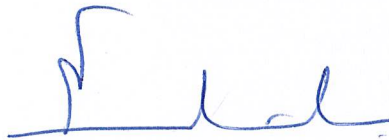


Poul Brunsgaard

Bestyrelse:



Kurt Erling Birk



Per Vinge Frederiksen



Lars Hermansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i PDC-Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PDC-Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det modificerer vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på, at selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver med 8.562 t.kr. Selskabets drift er positiv, men den løbende generering af likviditet er mindre end de aftalte afdrag på selskabets langfristede gæld.

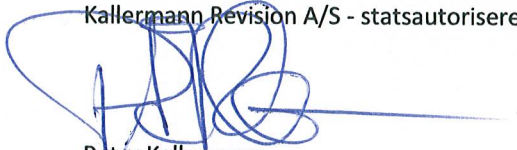
Selskabet har fra hovedbankforbindelse modtaget tilsagn om likviditetsmæssig støtte i det kommende år. Ledelsen vurderer derfor, at selskabet kan fortsætte driften. Vi er enige i denne vurdering.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Helsingør, den 19. maj 2014

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i at eje og udleje af Skovgårdsvej 27, 3200 Helsingø.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.332.429 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør -8.561.540 kr. pr. 31. december 2013.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

Virksomhedens forventede udvikling

Selskabets ejendom er fuldt udlejet og selskabets fremtidsudsigter vurderes af være gunstige, og der forventes overskud i de kommende år.

Den negative egenkapital forventes reetableret over den kommende årrække. Dels ved overskud fra udlejning af selskabets ejendom og dels ved indtjening af fremtidigt overskud i datterselskabet PDC-Teknik A/S.

Selskabets fortsatte drift forudsætter dog en aftale om langsommere nedbringelse af selskabets langfristede gæld, end de i øjeblikket gældende aftaler eller tilførsel af ny finansiering. Selskabets hovedbankforbindelse har givet tilsagn om denne likviditetsstøtte i det kommende år.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PDC-Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede leje

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter- og omkostninger.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skatteomkostninger

Årets skat, der 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Moderselskabet Poul Brunsgaard Holding ApS, PDC-Teknik A/S og PDC-Invest A/S er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles herefter til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af afkastmodel-

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdiregulering føres via resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 24,5%.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning		2.597.468	2.581.633
Bruttofortjeneste		2.597.468	2.581.633
Andre driftsomkostninger		-316.537	-238.391
Resultat af ordinær drift		2.280.931	2.343.242
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-249.910	140.176
Finansielle indtægter	1	1.305.037	0
Finansielle omkostninger	2	-2.003.629	-1.768.565
Ordinært resultat før skat		1.332.429	714.853
Ekstraordinære omkostninger		0	-532.219
Ekstraordinært resultat før skat		0	-532.219
Skat af årets resultat	3	0	-63.000
ÅRETS RESULTAT		1.332.429	119.634
Resultatdisponering:			
Overført resultat		1.332.429	119.634
		1.332.429	119.634

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme		24.369.000	24.369.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	<u>24.369.000</u>	<u>24.369.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.100.763	3.350.673
Udsudte skatteaktiver		646.000	646.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>3.746.763</u>	<u>3.996.673</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>28.115.763</u>	<u>28.365.673</u>
AKTIVER I ALT		<u>28.115.763</u>	<u>28.365.673</u>

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital		600.000	600.000
Andre reserver		0	0
Overført resultat		-9.161.540	-10.493.964
EGENKAPITAL I ALT		-8.561.540	-9.893.964
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		20.947.805	23.997.090
Ansvarlig lånekapital		6.502.368	6.325.167
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	27.450.173	30.322.257
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.627.084	4.181.104
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		270.327	122.231
Anden gæld		59.874	1.431.810
Kortfristet del af langfristet gæld		1.676.458	1.608.669
Deposita		593.387	593.566
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.227.130	7.937.380
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		36.677.303	38.259.637
PASSIVER I ALT		28.115.763	28.365.673
Oplysning om ansvarlig lånekapital	6		
Oplysning om nærtstående parter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2013

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Selskabskapital:		
Primo	600.000	600.000
Ultimo i alt	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
Andre reserver:		
Primo	0	6.635.596
Afgang i løbet af regnskabsåret	0	-6.635.596
Ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat:		
Primo	-10.493.969	-16.749.194
Forhøjelse (nedsættelse) som følge af praksisændringer	0	6.135.596
Tilgang	1.332.429	119.634
Ultimo i alt	<u>-9.161.540</u>	<u>-10.493.964</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-8.561.540</u></u>	<u><u>-9.893.964</u></u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.
1. Finansielle indtægter		
Andre reguleringer af finansielle indtægter	1.305.037	0
Finansielle indtægter	1.305.037	0
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	27.408	1.667
Renteomkostninger i øvrigt	1.976.221	1.766.898
Finansielle omkostninger	2.003.629	1.768.565
3. Skat af årets resultat		
Ændring i udskudt skat	0	63.000
Skat af årets resultat	0	63.000
4. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme:		
Kostpris, primo	30.926.418	30.926.418
Kostpris, ultimo	30.926.418	30.926.418
Opskrivninger, primo	3.431.532	3.431.532
Opskrivninger, ultimo	3.431.532	3.431.532
Af- og nedskrivninger, primo	-9.988.950	-9.988.950
Af- og nedskrivninger, ultimo	-9.988.950	-9.988.950
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	24.369.000	24.369.000

ÅRSREGNSKAB**NOTER**

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	<u>-6.300.000</u>	<u>-7.650.000</u>

6. Oplysning om ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital er uopsigelig indtil 31.12.2012. Efter denne dato afdrages lånet med et beløb, der ikke kan overstige, hvad der i henhold til Selskabslovens § 180 kan udbetales som udbytte. Der kan således ikke afdrages på gælden i 2013.

7. Oplysning om nærtstående parter

Følgende kapitalejere ejer mere end 5% af stemmer eller selskabskapitalen.
Poul Brunsgaard Holding ApS, Fredensborg

Øvrige nærtstående parter:
Poul Brunsgaard, Fredensborg

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution på 11.000.000 kr. overfor datterselskabets forpligtelser overfor pengeinstitutter.

Selskabet har rentesikret prioritetsgæld på 19,6 mio.kr til en rente på 4,62%

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover prioritetsgæld med restgæld på ca. 19.600.000 kr. er der tinglyst skadeløsbreve på i alt 16.000.000 kr. med sikkerhed i selskabets ejendom.