

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

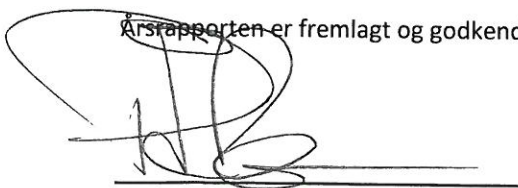
Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

**PDC-Invest A/S**

**CVR-nr. 17 30 09 03**

**Årsrapport 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/5-2015



Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 2014	9
Balance pr. 31. december 2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12 - 13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** PDC-Invest A/S  
Skovgårdsvej 27  
3200 Helsingør

CVR-nr.: 17 30 09 03  
Regnskabsperiode: 1. januar 2014 - 31. december 2014

**Bestyrelse** Kurt Erling Birk  
Per Vinge Frederiksen  
Lars Hermansen

**Direktion** Poul Brunsgaard

**Revisor** Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for PDC-Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

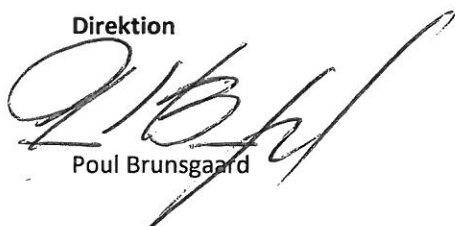
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 31. maj 2015

**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 2014, 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 afkræftende konklusion.

#### Forbehold

##### Grundlag for afkræftende konklusion

Som anført i note 9, er der efter ledelsens vurdering væsentlig usikkerhed om den fremtidige finansiering og indtjening i selskabet. Det fremgår endvidere af note 9, at PDC-Invest A/S ikke på regnskabsaflæggelsestidspunktet har opnået tilstrækkelig finansierings tilsagn. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen kan ledelsen ikke med sikkerhed vurdere, hvorvidt et sådan tilsagn vil blive opnået. Vi har ikke på tidspunktet for aflæggelsen af årsregnskab kunne opnå et tilstrækkeligt revisionsbevis, der dokumenterer selskabets evne til at forsætte driften i hele 2015. Vi skal derfor i henhold til internationale standarder om revision, tage forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, og giver en afkræftende konklusion. Udover det manglende revisionsbevis for forudsætning om fortsat drift, har vores revision ikke givet anledning til bemærkninger.

##### Afkræftende konklusion

Med den begrundelse, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, er det vores opfattelse, at forudsætningen for at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift ikke er tilstrækkelig og passende omfang kan dokumenteres på tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet. På grund af betydigheden af dette forhold giver årsregnskabet ikke et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014. samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

**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 31. maj 2015

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 underskud på 8.136.077 kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Egenkapitalen udgør -16.697.617 kr. pr. 31. december 2014. Resultatet er negativt påvirket af en nedskrivning af selskabets ejendom. Nedskrivningen udgør 6.896.000 kr.

### 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 / Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets ejendom er fuldt udlejet, men der forhandles med hovedlejer om en lejereduktion.

Selskabets fortsatte drift forudsætter en aftale om langsommere nedbringelse af selskabets langfristede gæld, end de i øjeblikket gældende aftaler eller tilførsel af ny finansiering. Selskabets ledelse forhandler med hovedbankforbindelsen om sikre tilstrækkelig likviditet til at forsætte driften. Forhandlingerne er på regnskabsafslæggelsestidspunktet uafklarede.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PDC-Invest A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### 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 tilbageførslers 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### 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 poster 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.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 og de danske koncernvirksomheder 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 afkastmodellen.

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 23,5%.

#### 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.

**ÅRSREGNSKAB****ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2014

	2014	2013
Note	kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.579.806</b>	<b>2.597.468</b>
Andre driftsomkostninger	-251.742	-316.537
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-6.869.000	0
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>-4.540.936</b>	<b>2.280.931</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.261	-249.910
Finansielle indtægter	1 0	1.305.037
Finansielle omkostninger	2 -2.962.402	-2.003.629
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-7.490.077</b>	<b>1.332.429</b>
Skat af årets resultat	3 -646.000	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-8.136.077</b>	<b>1.332.429</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	-8.136.077	1.332.429
	<b>-8.136.077</b>	<b>1.332.429</b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme		17.500.000	24.369.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	4	<b>17.500.000</b>	<b>24.369.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.114.024	3.100.763
Udsudte skatteaktiver		0	646.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	5	<b>3.114.024</b>	<b>3.746.763</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>20.614.024</b>	<b>28.115.763</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>20.614.024</b>	<b>28.115.763</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		-17.297.617	-9.161.540
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-16.697.617</b>	<b>-8.561.540</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		20.222.221	20.947.805
Ansvarlig lånekapital		6.672.923	6.502.368
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	6	<b>26.895.144</b>	<b>27.450.173</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		6.781.070	6.627.084
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.172.804	270.327
Anden gæld		181.237	59.874
Kortfristet del af langfristet gæld		1.687.999	1.676.458
Deposita		593.387	593.387
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.416.497</b>	<b>9.227.130</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>37.311.641</b>	<b>36.677.303</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>20.614.024</b>	<b>28.115.763</b>
Oplysning om ansvarlig lånekapital	7		
Nærtstående parter	8		
Usikkerhed om going concern	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2014

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
<b>Selskabskapital:</b>		
Primo	600.000	600.000
<b>Ultimo i alt</b>	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>600.000</u></b>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	-9.161.540	-10.493.969
Tilgang	0	1.332.429
Afgang	-8.136.077	0
<b>Ultimo i alt</b>	<b><u>-17.297.617</u></b>	<b><u>-9.161.540</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-16.697.617</u></b>	<b><u>-8.561.540</u></b>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	2014 kr.	2013 kr.
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre reguleringer af finansielle indtægter	0	1.305.037
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>0</b>	<b>1.305.037</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	49.733	27.408
Renteomkostninger i øvrigt	2.912.669	1.976.221
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2.962.402</b>	<b>2.003.629</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	0
Ændring i udskudt skat	646.000	0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>646.000</b>	<b>0</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendomme:</b>		
Kostpris, primo	30.926.418	30.926.418
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>30.926.418</b>	<b>30.926.418</b>
Opskrivninger, primo	3.431.532	3.431.532
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>3.431.532</b>	<b>3.431.532</b>
Af- og nedskrivninger, primo	-9.988.950	-9.988.950
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-9.988.950</b>	<b>-9.988.950</b>
Regulering til dagsværdi, primo	0	0
Regulering til dagsværdi	-6.869.000	0
<b>Regulering til dagsværdi, ultimo</b>	<b>-6.869.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>17.500.000</b>	<b>24.369.000</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>		
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:</b>		
Kostpris, primo	3.210.497	3.210.497
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>3.210.497</b>	<b>3.210.497</b>
Opskrivninger, primo	-109.734	140.176
Årets resultat vedrørende kapitalandele	13.261	-249.910
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>-96.473</b>	<b>-109.734</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>3.114.024</b>	<b>3.100.763</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	4.950.000	6.300.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt</b>	<b>4.950.000</b>	<b>6.300.000</b>

## ÅRSREGNSKAB

### NOTER

#### 7. 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.

#### 8. Nærtstående parter

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

Øvrige nærtstående parter:

Poul Brunsgaard, Fredensborg

#### 9. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er væsentlig negativ.

Selskabets ejendomme er fuldt udlejet, men der forhandles med hovedlejer om en væsentlig lejerreduktion.

Selskabets fortsatte drift forudsætter en aftale om langsommere nedbringelse af selskabets langfristede gæld, end de i øjeblikket gældende aftaler eller tilførsel af ny finansiering. Selskabets ledelse forhandler med hovedbankforbindelsen om at sikre tilstrækkelig likviditet til at forsætte driften. Forhandlingerne er på regnskabsaflæggelsestidspunktet uafklarede, hvorfor der er væsentlig usikkerhed om selskabets mulighed for at forsætte driften.

#### 10. Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har afgivet kaution på 11.000.000 kr. over for datterselskabets forpligtelser over for pengeinstitutter.

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

#### 11. 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.