

**Pitzner Ejendomme A/S**  
**CVR-nr. 20409533**  
**Østergade 22, 4.**  
**1100 København K**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Lars Christian Dybkjær

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Pitzner Ejendomme A/S  
Østergade 22, 4.  
1100 København K

CVR-nr.: 20409533  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Morten Pitzner, formand  
Karoly Laszlo Nemeth, næstformand  
Jørgen Janus Hillerup

### **Direktion**

Christian Ewald Hansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Pitzner Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.05.2016

### Direktion

Christian Ewald Hansen

### Bestyrelse

Morten Pitzner  
formand

Karoly Laszlo Nemeth  
næstformand

Jørgen Janus Hillerup

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Pitzner Ejendomme A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pitzner Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 for 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 09.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Wellejus  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudlejning og –investering samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og før skat, men efter finansielle poster, udgør 5.045 t.kr. i 2015 mod 5.456 t.kr. i 2014. Derudover er der foretaget en positiv dagsværdiregulering af ejendommene på i alt 34.954 t.kr.

Årets resultat er påvirket negativt med finansielle omkostninger på 14.005 t.kr. Størrelsen af renterne kan primært henføres til, at selskabet i tidligere år har valgt at sikre renten på pantsikret gæld. Årets dagsværdiregulering på selskabets aftaler om rentesikring har i 2015 påvirket egenkapitalen positivt med 16.051 t.kr.

Selskabets soliditet er påvirket negativt af indgåede renteswap-aftaler. Selskabets soliditetsgrad er for 2015 opgjort til 8,7 %, men kan opgøres til 26,7 % før indregningen af renteswap-aftaler.

Selskabet har for regnskabsåret 2015 genereret positiv likviditet.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi er behæftet med usikkerhed.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat før renter og værdireguleringer for 2016 på niveau med 2015 samt et positivt likviditetsflow.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og eksterne omkostninger. Sammendragningen er sket med henvisning til årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme, samt bidrag til dækning af driftsomkostninger som endeligt påhviler lejerne, modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld. Bidrag som opkræves til dækning af faste driftsomkostninger, herunder afskrivning på varmeanlæg, indregnes under nettoomsætningen.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikring, renholdelse, skatte og afgifter, andre driftsomkostninger og omkostninger til administration af investeringsejendomme samt omkostninger til advokat, revisor og øvrige administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og nettokurstab vedrørende gæld mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 Pitzner Gruppen Holding A/S og flere tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme og gæld.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>20.530.519</b>	<b>20.658</b>
Personaleomkostninger		(1.479.675)	(1.357)
<b>Driftsresultat</b>		<b>19.050.844</b>	<b>19.301</b>
Andre finansielle indtægter		0	2
Andre finansielle omkostninger	1	(14.005.352)	(13.847)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>5.045.492</b>	<b>5.456</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		34.953.700	(253)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(545.641)	438
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>39.453.551</b>	<b>5.641</b>
Skat af ordinært resultat	2	(8.740.505)	(1.286)
<b>Årets resultat</b>		<b>30.713.046</b>	<b>4.355</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		30.713.046	4.355
		<b>30.713.046</b>	<b>4.355</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		520.500.000	467.111
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>520.500.000</u>	<u>467.111</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>520.500.000</u>	 <u>467.111</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		972.174	851
Andre tilgodehavender		855.983	131
Periodeafgrænsningsposter		262.203	66
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.090.360</u>	<u>1.048</u>
 Likvide beholdninger		 <u>88.391</u>	 <u>2.637</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>2.178.751</u>	 <u>3.685</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>522.678.751</u>	 <u>470.796</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	502.000	502
Overført overskud eller underskud		44.842.922	(1.922)
<b>Egenkapital</b>		<b>45.344.922</b>	<b>(1.420)</b>
Udskudt skat	5	49.443.056	41.042
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>49.443.056</b>	<b>41.042</b>
Gæld til realkreditinstitutter		262.866.558	263.019
Gæld til tilknyttede virksomheder		49.121.064	36.276
Anden gæld		83.382.577	100.332
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>395.370.199</b>	<b>399.627</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	14.093.057	15.790
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.504.426	376
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.714.268	1.712
Skyldig selskabsskat		522.993	635
Anden gæld		12.685.830	13.034
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>32.520.574</b>	<b>31.547</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>427.890.773</b>	<b>431.174</b>
<b>Passiver</b>		<b>522.678.751</b>	<b>470.796</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		
Ejerforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	502.000	(1.921.946)	(1.419.946)
Øvrige egenkapitalposter	0	16.051.822	16.051.822
Årets resultat	0	30.713.046	30.713.046
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>502.000</b>	<b>44.842.922</b>	<b>45.344.922</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.228.901	1.121
Renteomkostninger i øvrigt	12.776.196	12.716
Øvrige finansielle omkostninger	255	10
	<b>14.005.352</b>	<b>13.847</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	339.231	1.324
Ændring af udskudt skat	8.932.354	(38)
Effekt af ændrede skattesatser	(531.080)	0
	<b>8.740.505</b>	<b>1.286</b>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	312.553.486
Tilgange	18.434.510
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>330.987.996</b>
Dagsværdireguleringer primo	154.558.304
Årets dagsværdireguleringer	34.953.700
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>189.512.004</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>520.500.000</b>

Investeringsejendommenes værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 10 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Til kontrol af de foretagne værdiansættelser er indhentet eksterne valuarvurderinger på samtlige ejendomme.

Ved værdiansættelsen er anvendt et vægtet gennemsnitligt forrentningskrav for boligejendomme på mellem 4,00% og 4,50% %, for kontorejendomme mellem 5,00% og 5,50% og for butikejendomme mellem 4,00% og 5,00%.

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2,00%.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommenes markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	502.000	1,00	502.000
	<b>502.000</b>		<b>502.000</b>



## Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	50.100.885	41.624
Gældsforpligtelser	<u>(657.829)</u>	<u>(582)</u>
	<u><b>49.443.056</b></u>	<u><b>41.042</b></u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	5.888	3.293.057	262.866.558	236.235.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	49.121.064	0
Anden gæld	<u>9.902</u>	<u>10.800.000</u>	<u>83.382.577</u>	<u>0</u>
	<u><b>15.790</b></u>	<u><b>14.093.057</b></u>	<u><b>395.370.199</b></u>	<u><b>236.235.000</b></u>

Anden gæld under langfristede gældsforpligtelser omfatter dagværdi af finansielle instrumenter.

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Pitzner Gruppen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 266.160 t.kr. (2014: 286.907 t.kr.), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 520.500 t.kr. (2014: 467.111 t.kr.).

## Noter

### **9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Pitzner Gruppen Holding A/S, København ejer alle aktier i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

### **10. Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Pitzner Gruppen Holding A/S, København