

Pitzner Domicil ApS
CVR-nr. 20420979
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 erklæring om opstilling af årsregnskab	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 Domicil ApS
Østergade 22, 4.
1100 København K

CVR-nr.: 20420979

Stiftet: 01.11.1997

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Morten Pitzner, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Pitzner Domicil ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.05.2016

Direktion

Morten Pitzner
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Pitzner Domicil ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pitzner Domicil ApS for regnskabsperioden Pitzner Domicil ApS på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere delårsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 09.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Wellejus
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og drift af fast ejendom og andre kapitalgoder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 785 t.kr. mod et underskud sidste år på 157 t.kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der forventes et tilsvarende resultat før værdireguleringer for 2016.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

I forbindelse med opstillingen af årsregnskabet har selskabet ændret præsentation vedrørende deposita og ejendomme fra hhv. anden gæld og varebeholdninger til langfristede gældsforpligtelser og materielle anlægsaktiver. Derudover er der ændret præsentation vedrørende mindre uvæsentlige regnskabsposter. Ændringerne påvirker ikke årets resultat eller egenkapital.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består primært i indtægter fra udlejning af investeringsejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsskatter, renovation gebyrer og et administrationsbidrag til Pitzner Gruppen Holding A/S.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner og amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 (administrationsselskab) og flere tilknyttede selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Indirekte omkostninger i form af indirekte henførbare afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede almindelige afskrivningspraksis for det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 valuarrapporter og dagsværdireguleres efter disses konklusioner. 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 gæld til realkreditinstitutter indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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 kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.398.577	1.633.463
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(18.634)</u>	<u>(21.224)</u>
Driftsresultat		2.579.943	1.612.239
Andre finansielle indtægter	1	39.592	87.195
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.767.484)</u>	<u>(2.280.192)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		852.051	(580.758)
Skat af ordinært resultat	3	<u>(66.322)</u>	<u>423.627</u>
Årets resultat		<u>785.729</u>	<u>(157.131)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>785.729</u>	<u>(157.131)</u>
		<u>785.729</u>	<u>(157.131)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		33.900.000	33.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>33.900.000</u>	<u>33.700.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>33.900.000</u>	 <u>33.700.000</u>
 Andre tilgodehavender		 <u>0</u>	 <u>3.758.940</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>3.758.940</u>
 Likvide beholdninger		 <u>2.809.743</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.809.743</u>	 <u>3.758.940</u>
 Aktiver		 <u><u>36.709.743</u></u>	 <u><u>37.458.940</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.073.000	1.073.000
Overført overskud eller underskud		5.017.919	2.366.690
Egenkapital		6.090.919	3.439.690
Udskudt skat	5	596.702	493.059
Hensatte forpligtelser		596.702	493.059
Gæld til realkreditinstitutter		15.424.241	16.402.955
Deposita		883.563	862.038
Anden gæld		8.226.839	9.422.522
Langfristede gældsforpligtelser	6	24.534.643	26.687.515
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.694.821	3.438.580
Bankgæld		31.928	681.430
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.236.397	2.577.415
Skyldig selskabsskat		153.112	0
Anden gæld		371.221	141.251
Kortfristede gældsforpligtelser		5.487.479	6.838.676
Gældsforpligtelser		30.022.122	33.526.191
Passiver		36.709.743	37.458.940
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.073.000	2.366.690	3.439.690
Værdireguleringer	0	1.865.500	1.865.500
Årets resultat	0	785.729	785.729
Egenkapital ultimo	1.073.000	5.017.919	6.090.919

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	79.943
Renteindtægter i øvrigt	39.592	7.252
	39.592	87.195
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	15.018	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.712.476	2.267.591
Valutakursreguleringer	264	1.192
Øvrige finansielle omkostninger	39.726	11.409
	1.767.484	2.280.192
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	153.112	(137.086)
Ændring af udskudt skat	172.825	(575.394)
Regulering vedrørende tidligere år	(208.328)	288.853
Effekt af ændrede skattesatser	(51.287)	0
	66.322	(423.627)

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	38.309.153	708.698
Kostpris ultimo	38.309.153	708.698
Af- og nedskrivninger primo	0	(708.698)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(708.698)
Dagsværdireguleringer primo	(4.609.153)	0
Årets dagsværdireguleringer	200.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(4.409.153)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.900.000	0

Investeringsobjekternes værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af seneste mægler vurdering. Disse vurderinger er foretaget af en uafhængig mægler.

	2015 kr.	2014 kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	604.518	617.692
Gældsforpligtelser	(7.816)	0
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(124.633)
	596.702	493.059

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.423.201	1.349.259	15.424.241	9.261.000
Deposita	0	0	883.563	0
Anden gæld	2.015.379	1.345.562	8.226.839	0
	3.438.580	2.694.821	24.534.643	9.261.000

Noter

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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 33,9 mio. kr.