

Pitzner Domicil ApS

Østergade 22, 4.
1100 København K
CVR-nr. 20420979

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.05.2019

Dirigent

Navn: Torben G. Knappe

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pitzner Domicil ApS
Østergade 22, 4.
1100 København K

CVR-nr.: 20420979

Stiftet: 01.11.1997

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Morten Pitzner

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.03.2019

Direktion

Morten Pitzner

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Pitzner Domicil ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pitzner Domicil ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Jacob Vilmann Wellejus

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24807

Hans Tauby

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne44339

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør et overskud på 3.892 t.kr. mod et overskud på 2.044 t.kr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der forventes et tilsvarende resultat før værdireguleringer for 2019.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af seneste modtagne mæglervurderinger til brug for udbud af ejendommene.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.703.188	2.779.765
Andre finansielle indtægter	2	0	2.821
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.038.371)</u>	<u>(1.053.534)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.664.817	1.729.052
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>3.325.000</u>	<u>375.000</u>
Resultat før skat		4.989.817	2.104.052
Skat af årets resultat	4	<u>(1.097.680)</u>	<u>(60.176)</u>
Årets resultat		<u>3.892.137</u>	<u>2.043.876</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.892.137</u>	<u>2.043.876</u>
		<u>3.892.137</u>	<u>2.043.876</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		37.800.000	34.475.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	<u>37.800.000</u>	<u>34.475.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>37.800.000</u>	 <u>34.475.000</u>
 Likvide beholdninger		 <u>934.964</u>	 <u>661.545</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>934.964</u>	 <u>661.545</u>
 Aktiver		 <u>38.734.964</u>	 <u>35.136.545</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.073.000	1.073.000
Overført overskud eller underskud		<u>13.082.753</u>	<u>9.072.087</u>
Egenkapital		<u>14.155.753</u>	<u>10.145.087</u>
Udskudt skat	6	<u>1.958.000</u>	<u>975.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.958.000</u>	<u>975.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.070.183	12.500.025
Deposita		937.310	919.039
Anden gæld	7	<u>7.549.873</u>	<u>7.711.494</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>19.557.366</u>	<u>21.130.558</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	2.425.888	2.408.554
Gæld til tilknyttede virksomheder		106.162	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		148.111	106.162
Anden gæld		<u>383.684</u>	<u>371.184</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.063.845</u>	<u>2.885.900</u>
Gældsforpligtelser		<u>22.621.211</u>	<u>24.016.458</u>
Passiver		<u>38.734.964</u>	<u>35.136.545</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	1.073.000	9.072.087	10.145.087
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	151.960	151.960
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(33.431)	(33.431)
Årets resultat	0	3.892.137	3.892.137
Egenkapital ultimo	1.073.000	13.082.753	14.155.753

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	<u>0</u>	<u>2.821</u>
	<u>0</u>	<u>2.821</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	3.017
Renteomkostninger i øvrigt	1.035.921	1.050.517
Valutakursreguleringer	<u>2.450</u>	<u>0</u>
	<u>1.038.371</u>	<u>1.053.534</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	114.680	(273.824)
Ændring af udskudt skat	<u>983.000</u>	<u>334.000</u>
	<u>1.097.680</u>	<u>60.176</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. 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	(3.834.153)	0
Årets dagsværdireguleringer	3.325.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(509.153)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.800.000	0

Selskabets investeringsejendomme består af 6 industriejendomme beliggende i Hammel, Hedehusene og Brabrand.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af seneste modtagne mæglervurderinger til brug for udbud af ejendommene.

	2018 kr.	2017 kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.965.000	982.000
Gældsforpligtelser	(7.000)	(7.000)
	1.958.000	975.000

	2018 kr.	2017 kr.
7. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	7.549.873	7.711.494
	7.549.873	7.711.494

I langfristet anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 8,6 mio. kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswaps har en hovedstol

Noter

på 3,1 mio. kr. og sikrer en fast rente på 3,7% - 3,9 %. Den kortfristede del af de langfristede gældsforpligtelser er beregnet med udgangspunkt i årets betalte renteomkostninger, hvorfor de indregnede langfristedegældsforpligtelser vedr. renteswaps udgør 7,5 mio. kr.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.422.170	1.414.499	11.070.183	6.842.030
Deposita	0	0	937.310	0
Anden gæld	<u>1.003.718</u>	<u>994.055</u>	<u>7.549.873</u>	<u>0</u>
	<u>2.425.888</u>	<u>2.408.554</u>	<u>19.557.366</u>	<u>6.842.030</u>

Anden gæld under langfristede gældsforpligtelser omfatter dagsværdi af finansielle instrumenter. Se yderligere beskrivelse heraf i note for finansielle instrumenter nedenfor.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Pitzner Gruppen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes 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.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 37.800 t. kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomskatter, 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 i fremmed valuta, 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 (administrationselskab) og flere tilknyttede selskaber. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambesatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud)

Anvendt regnskabspraksis

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 personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte aktiv.

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 efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af uafhængige mæglervurderinger for fastsættelse af salgsværdi af ejendommene på et aktivt marked. De fastsatte dagsværdier efterprøves ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

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