

Pitzner Domicil ApS

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.05.2017

Dirigent

Navn: Lars Christian Dybkjær

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	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: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.05.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 19.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Jacob Vilmann Wellejus

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 1.334 t.kr. mod et overskud på 786 t.kr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der forventes et tilsvarende resultat før værdireguleringer for 2017.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.719.061	2.398.577
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(18.634)
Driftsresultat		2.719.061	2.379.943
Andre finansielle indtægter	1	39.858	39.592
Andre finansielle omkostninger	2	(1.373.503)	(1.767.484)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.385.416	652.051
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	200.000
Resultat før skat		1.585.416	852.051
Skat af årets resultat	3	(251.272)	(66.322)
Årets resultat		1.334.144	785.729
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.334.144	785.729
		1.334.144	785.729

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		34.100.000	33.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	<u>34.100.000</u>	<u>33.900.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>34.100.000</u>	 <u>33.900.000</u>
 Andre tilgodehavender		 340	 0
Tilgodehavender		<u>340</u>	<u>0</u>
 Likvide beholdninger		 <u>682.356</u>	 <u>2.809.743</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>682.696</u>	 <u>2.809.743</u>
 Aktiver		 <u>34.782.696</u>	 <u>36.709.743</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.073.000	1.073.000
Overført overskud eller underskud		5.680.915	5.017.919
Egenkapital		6.753.915	6.090.919
Udskudt skat	5	641.000	596.702
Hensatte forpligtelser		641.000	596.702
Gæld til realkreditinstitutter		13.924.404	15.424.241
Deposita		901.126	883.563
Anden gæld		9.254.410	8.226.839
Langfristede gældsforpligtelser	6	24.079.940	24.534.643
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.583.057	2.694.821
Bankgæld		0	31.928
Gæld til tilknyttede virksomheder		233.609	2.236.397
Skyldige sambeskatningsbidrag		115.059	153.112
Anden gæld		376.116	371.221
Kortfristede gældsforpligtelser		3.307.841	5.487.479
Gældsforpligtelser		27.387.781	30.022.122
Passiver		34.782.696	36.709.743
Finansielle instrumenter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.073.000	5.017.919	6.090.919
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(860.447)	(860.447)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	189.299	189.299
Årets resultat	0	1.334.144	1.334.144
Egenkapital ultimo	1.073.000	5.680.915	6.753.915

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	39.592
Øvrige finansielle indtægter	39.858	0
	39.858	39.592
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	102.632	15.018
Renteomkostninger i øvrigt	1.268.205	1.712.476
Valutakursreguleringer	2.666	264
Øvrige finansielle omkostninger	0	39.726
	1.373.503	1.767.484
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	304.357	153.112
Ændring af udskudt skat	44.298	172.825
Regulering vedrørende tidligere år	(97.383)	(208.328)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(51.287)
	251.272	66.322

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel 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	(4.409.153)	0
Årets dagsværdireguleringer	200.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(4.209.153)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.100.000	0

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

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

	2016 kr.	2015 kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	648.000	604.518
Gældsforpligtelser	(7.000)	(7.816)
	641.000	596.702

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.404.619	1.349.259	13.924.404	8.306.000
Deposita	0	0	901.126	0
Anden gæld	1.178.438	1.345.562	9.254.410	0
	2.583.057	2.694.821	24.079.940	8.306.000

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

7. Finansielle instrumenter

I langfristet anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 10,4 mio. kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswaps har en hovedstol på 27,4 mio. kr. og sikrer en fast rente på 3,8% - 4,3 %. Den kortfristede del af de langfristede gældsforpligtelser er beregnet med udgangspunkt i årets betalte renteomkostninger, hvorfor de indregnede langfristede gældsforpligtelser vedr. renteswaps udgør 9,3 mio. kr.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ptzner 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 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 34,1 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstillene.

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

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 (administrationsselskab) 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)

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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 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 selskabsskat

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