

Pitzner Domicil ApS

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2018

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 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pitzner Domicil ApS
Østergade 22, 4.
1100 København K

CVR-nr.: 20420979

Stiftet: 01.11.1997

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.03.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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 20.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Jacob Vilmann Wellejus

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24807

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 2.044 t.kr. mod et overskud på 1.334 t.kr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der forventes et tilsvarende resultat før værdireguleringer for 2018.

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.779.765	2.719.061
Andre finansielle indtægter	2	2.821	39.858
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.053.534)</u>	<u>(1.373.503)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.729.052	1.385.416
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>375.000</u>	<u>200.000</u>
Resultat før skat		2.104.052	1.585.416
Skat af årets resultat	4	<u>(60.176)</u>	<u>(251.272)</u>
Årets resultat		<u>2.043.876</u>	<u>1.334.144</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.043.876</u>	<u>1.334.144</u>
		<u>2.043.876</u>	<u>1.334.144</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		34.475.000	34.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	34.475.000	34.100.000
Anlægsaktiver		34.475.000	34.100.000
Andre tilgodehavender		0	340
Tilgodehavender		0	340
Likvide beholdninger		661.545	682.356
Omsætningsaktiver		661.545	682.696
Aktiver		35.136.545	34.782.696

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		1.073.000	1.073.000
Overført overskud eller underskud		9.072.087	5.680.915
Egenkapital		10.145.087	6.753.915
Udskudt skat	6	975.000	641.000
Hensatte forpligtelser		975.000	641.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.500.025	13.924.404
Deposita		919.039	901.126
Anden gæld	7	7.711.494	9.254.410
Langfristede gældsforpligtelser	8	21.130.558	24.079.940
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	2.408.554	2.583.057
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	233.609
Skyldige sambeskatningsbidrag		106.162	115.059
Anden gæld		371.184	376.116
Kortfristede gældsforpligtelser		2.885.900	3.307.841
Gældsforpligtelser		24.016.458	27.387.781
Passiver		35.136.545	34.782.696
Personaleomkostninger	1		
Finansielle instrumenter	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.073.000	5.680.915	6.753.915
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.727.301	1.727.301
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(380.005)	(380.005)
Årets resultat	0	2.043.876	2.043.876
Egenkapital ultimo	1.073.000	9.072.087	10.145.087

Noter

1. Personalemkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover selskabets direktør.

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	2.821	0
Øvrige finansielle indtægter	0	39.858
	2.821	39.858

	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.017	102.632
Renteomkostninger i øvrigt	1.050.517	1.268.205
Valutakursreguleringer	0	2.666
	1.053.534	1.373.503

	2017	2016
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(273.824)	304.357
Ændring af udskudt skat	334.000	44.298
Regulering vedrørende tidligere år	0	(97.383)
	60.176	251.272

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	(4.209.153)	0
Årets dagsværdireguleringer	375.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(3.834.153)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.475.000	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.

	2017 kr.	2016 kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	982.000	648.000
Gældsforpligtelser	(7.000)	(7.000)
	975.000	641.000

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
7. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	7.711.494	9.254.410
	7.711.494	9.254.410

I langfristet anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 8,7 mio. kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswaps har en hovedstol på 23,4 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 langfristede gældsforpligtelser vedr. renteswaps udgør 7,7 mio. kr.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.414.499	1.404.619	12.500.025	6.842.030
Deposita	0	0	919.039	0
Anden gæld	994.055	1.178.438	7.711.494	0
	2.408.554	2.583.057	21.130.558	6.842.030

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

9. Finansielle instrumenter

I langfristet anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 8,7 mio. kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswaps har en hovedstol på 23,4 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 langfristede gældsforpligtelser vedr. renteswaps udgør 7,7 mio. kr.

10. 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 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.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 34.475 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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)

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 proventuet 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.