



Pitzner Domicil ApS

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

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.05.2020

Torben Golsche Knappe
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pitzner Domicil ApS

Østergade 22, 4.

1100 København K

CVR-nr.: 20420979

Hjemsted: København K

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24.03.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 24.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Jacob Vilmann Wellejus

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24807

Hans Tauby

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44339

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 5.441 t.kr. mod et overskud på 3.892 t.kr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets investeringsejendomme består dels af industriejendomme.

Ejendommene måles, jf. den anvendte regnskabspraksis, til dagsværdi på balancedagen.

Lejen i ejendommene er ikke omsætningsbestemt, og påvirkes derfor ikke direkte af nedgang i aktivitet hos lejer. Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der risiko for at dagsværdien kan blive påvirket.

Der henvises til årsregnskabets note 4, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder er nærmere er beskrevet.

Efter balancedagen er der i øvrigt ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.507.814	2.703.188
Andre finansielle omkostninger	2	(1.042.757)	(1.038.371)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		2.465.057	1.664.817
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.500.000	3.325.000
Resultat før skat		6.965.057	4.989.817
Skat af årets resultat	3	(1.524.128)	(1.097.680)
Årets resultat		5.440.929	3.892.137
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		8.000.000	0
Overført resultat		(2.559.071)	3.892.137
Resultatdisponering		5.440.929	3.892.137

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		42.300.000	37.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	4	42.300.000	37.800.000
Anlægsaktiver		42.300.000	37.800.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.039	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		90.652	0
Tilgodehavender		140.691	0
Likvide beholdninger		1.736.355	934.964
Omsætningsaktiver		1.877.046	934.964
Aktiver		44.177.046	38.734.964

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		1.073.000	1.073.000
Overført overskud eller underskud		9.155.890	13.082.753
Forslag til udbytte for regnskabsåret		8.000.000	0
Egenkapital		18.228.890	14.155.753
Udskudt skat	5	3.187.000	1.958.000
Hensatte forpligtelser		3.187.000	1.958.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.657.104	11.070.183
Deposita		955.946	937.310
Anden gæld	6	9.389.814	7.549.873
Langfristede gældsforpligtelser	7	20.002.864	19.557.366
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	2.334.981	2.425.888
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	106.162
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	148.111
Anden gæld		423.311	383.684
Kortfristede gældsforpligtelser		2.758.292	3.063.845
Gældsforpligtelser		22.761.156	22.621.211
Passiver		44.177.046	38.734.964
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.073.000	13.082.753	0	14.155.753
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(1.753.579)	0	(1.753.579)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	385.787	0	385.787
Årets resultat	0	(2.559.071)	8.000.000	5.440.929
Egenkapital ultimo	1.073.000	9.155.890	8.000.000	18.228.890

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabets investeringsejendomme består dels af industriejendomme.

Ejendommene måles, jf. den anvendte regnskabspraksis, til dagsværdi på balancedagen.

Lejen i ejendommene er ikke omsætningsbestemt, og påvirkes derfor ikke direkte af nedgang i aktivitet hos lejer. Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der risiko for at dagsværdien kan blive påvirket.

Der henvises til årsregnskabets note 4, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder er nærmere beskrevet.

Efter balancedagen er der i øvrigt ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten.

2 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.042.757	1.035.921
Valutakursreguleringer	0	2.450
	1.042.757	1.038.371

3 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	385.787	114.680
Ændring af udskudt skat	1.237.000	983.000
Regulering vedrørende tidligere år	(8.007)	0
Refusion i sambeskatning	(90.652)	0
	1.524.128	1.097.680

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
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	(509.153)	0
Årets dagsværdireguleringer	4.500.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	3.990.847	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.300.000	0

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

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

5 Udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Materielle aktiver	3.193.000	1.965.000
Forpligtelser	(6.000)	(7.000)
Udskudt skat i alt	3.187.000	1.958.000

6 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Afledte finansielle instrumenter	9.389.814	7.549.873
	9.389.814	7.549.873

I langfristet gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 10,3 mio. kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswaps har en hovedstol på 3,1 mio. kr. og sikrer en fast rente på 3,76% - 3,92%. Den kortfristede del af de langfristede gældsforpligtelser er beregnet med udgangspunkt i årets betalte renteomkostninger, hvorfor de indregnede langfristede gældsforpligtelser vedr. renteswaps udgør 9,4 mio. kr.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.417.625	1.422.170	9.657.104	4.323.138
Deposita	0	0	955.946	0
Anden gæld	917.356	1.003.718	9.389.814	0
	2.334.981	2.425.888	20.002.864	4.323.138

8 Personaleforhold

Selskabet har foruden direktøren ingen ansatte.

9 Eventualforpligtelser

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

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 42.300 t. kr. Pantet udgør nominelt 23.588 t.kr. og er indgået med selskabets bankforbindelse.

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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består primært af 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 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 alle danske 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

Materielle aktiver

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 aktiver, 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 aktiver 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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.