



Pitzner Domicil ApS

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

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.05.2021

Torben Golsche Knappe
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pitzner Domicil ApS

Østergade 22, 4.

1100 København K

CVR-nr.: 20420979

Hjemsted: København K

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Morten Pitzner

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16.04.2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 16.04.2021

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 149 t.kr. mod et overskud på 5.441 t.kr. sidste år.

Der er i årets løb solgt tre af selskabets ejendomme.

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 af industriejendomme.

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

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. Ejendommene er indregnet til udbudt salgspris.

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.738.422	3.507.814
Andre finansielle indtægter	2	15.738	0
Andre finansielle omkostninger	3	(1.095.530)	(1.042.757)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		658.630	2.465.057
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(373.319)	4.500.000
Resultat før skat		285.311	6.965.057
Skat af årets resultat	4	(136.204)	(1.524.128)
Årets resultat		149.107	5.440.929
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	8.000.000
Overført resultat		149.107	(2.559.071)
Resultatdisponering		149.107	5.440.929

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		7.000.000	42.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	5	7.000.000	42.300.000
Anlægsaktiver		7.000.000	42.300.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.972.863	50.039
Udskudt skat		127.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	90.652
Tilgodehavender		8.099.863	140.691
Likvide beholdninger		13.636.749	1.736.355
Omsætningsaktiver		21.736.612	1.877.046
Aktiver		28.736.612	44.177.046

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		1.073.000	1.073.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		(876.013)	0
Overført overskud eller underskud		9.304.997	9.155.890
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	8.000.000
Egenkapital		9.501.984	18.228.890
Udskudt skat		0	3.187.000
Hensatte forpligtelser		0	3.187.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.367.269	9.657.104
Deposita		0	955.946
Anden gæld	6	10.439.076	9.389.814
Langfristede gældsforpligtelser	7	13.806.345	20.002.864
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	1.266.568	2.334.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser		141.606	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		3.203.123	0
Anden gæld		816.986	423.311
Kortfristede gældsforpligtelser		5.428.283	2.758.292
Gældsforpligtelser		19.234.628	22.761.156
Passiver		28.736.612	44.177.046
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.073.000	0	9.155.890	8.000.000	18.228.890
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(8.000.000)	(8.000.000)
Værdireguleringer	0	(1.123.094)	0	0	(1.123.094)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	247.081	0	0	247.081
Årets resultat	0	0	149.107	0	149.107
Egenkapital ultimo	1.073.000	(876.013)	9.304.997	0	9.501.984

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabets investeringsejendomme består af industriejendomme.

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

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. Ejendommene er indregnet til udbudt salgspris.

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

2 Andre finansielle indtægter

	2020	2019
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.738	0
	15.738	0

3 Andre finansielle omkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.095.530	1.042.757
	1.095.530	1.042.757

4 Skat af årets resultat

	2020	2019
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	385.787
Ændring af udskudt skat	(3.314.000)	1.237.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(8.007)
Refusion i sambeskatning	3.450.204	(90.652)
	136.204	1.524.128

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	38.309.153	708.698
Tilgange	230.000	0
Afgange	(29.509.153)	0
Kostpris ultimo	9.030.000	708.698
Af- og nedskrivninger primo	0	(708.698)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(708.698)
Dagsværdireguleringer primo	3.990.847	0
Årets dagsværdireguleringer	(2.730.000)	0
Tilbageførsel ved afgange	(3.290.847)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(2.030.000)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.000.000	0

Selskabets investeringsejendomme består af 3 industriejendomme beliggende i Hammel.

6 Anden gæld

	2020 kr.	2019 kr.
Afledte finansielle instrumenter	10.439.076	9.389.814
	10.439.076	9.389.814

Til sikring af virksomhedens variabelt forrentede prioritetsgæld er der i regnskabsåret indgået renteswapaftaler. Hovedstolen i renteswapaftalerne udgør 3,1 mio.kr. pr. 31. december 2020 er renteswapaftalernes dagsværdi opgjort til en negativ værdi på 11,4 mio.kr., der er indregnet som anden gæld i balancen med modpost på egenkapitalen under reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter. Renteswapaftalerne 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. enteswaps udgør 10,4 mio. kr.

Dagsværdien af renteswapaftalen er opgjort som nutidsværdien af de fremtidige forventede nettopengestrømme i henhold til aftalen, baseret på den aftalte faste rentesats og den aktuelle rentekurve på balancedagen, tilbagediskonteret til 31. december 2020 ved anvendelse af en risikofri rente. Denne værdi er efterfølgende reduceret med den skønnede værdi af virksomhedens egen kreditrisiko.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	275.380	1.417.625	3.367.269	2.265.749
Anden gæld	991.188	917.356	10.439.076	0
	1.266.568	2.334.981	13.806.345	2.265.749

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 7.000 t. kr. Pantet udgør nominelt 15.101 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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 fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

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.

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.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

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.

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.