

**Pitzner Ejendomsinvest A/S**  
**CVR-nr. 20895330**  
**Østergade 22, 4.**  
**1100 København K**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Lars Christian Dybkjær

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Pitzner Ejendomsinvest A/S  
Østergade 22, 4.  
1100 København K

CVR-nr.: 20895330  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Morten Pitzner, formand  
Karoly Laszlo Nemeth  
Lars Christian Dybkjær

### **Direktion**

Christian Ewald Hansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Pitzner Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.05.2016

### Direktion

Christian Ewald Hansen

### Bestyrelse

Morten Pitzner  
formand

Karoly Laszlo Nemeth

Lars Christian Dybkjær

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Pitzner Ejendomsinvest A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pitzner Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 09.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Wellejus  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at investere i og administrere ejendomme i ind- og udland samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et underskud på 1.767 t.kr. og anses for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens 112, stk. 2 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, huslejen dækker.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 administrationsselskabet Pitzner Gruppen Holding A/S samt dets og andre dansk tilknyttede selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder



## Anvendt regnskabspraksis

i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		309.303	301.041
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		150.000	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.242.825)</u>	<u>(1.204.359)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(783.522)</b>	<b>(903.318)</b>
Personaleomkostninger		<u>(150.000)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(933.522)</b>	<b>(903.318)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(522.261)	1.869.391
Andre finansielle indtægter	1	0	474.351
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(7.315)	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(669.301)</u>	<u>(530.045)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(2.132.399)</b>	<b>910.379</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>365.038</u>	<u>234.958</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.767.361)</u></b>	<b><u>1.145.337</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(537.813)	1.994.391
Overført resultat		<u>(1.229.548)</u>	<u>(849.054)</u>
		<b><u>(1.767.361)</u></b>	<b><u>1.145.337</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		7.900.000	7.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>7.900.000</b>	<b>7.750.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.174.168	11.652.021
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>11.174.168</b>	<b>11.652.021</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.074.168</b>	<b>19.402.021</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.034.105	14.031.518
Tilgodehavende selskabsskat		70.500	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.104.605</b>	<b>14.031.518</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.554.471</b>	<b>428.937</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.659.076</b>	<b>14.460.455</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.733.244</b>	<b>33.862.476</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.617.141	7.110.546
Overført overskud eller underskud		2.489.947	3.719.495
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.607.088</u></b>	<b><u>11.330.041</u></b>
Udskudt skat	6	418.330	537.602
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>418.330</u></b>	<b><u>537.602</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.419.634	21.664.186
Anden gæld		261.775	305.000
Periodeafgrænsningsposter		26.417	25.647
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>27.707.826</u></b>	<b><u>21.994.833</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>27.707.826</u></b>	<b><u>21.994.833</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>37.733.244</u></b>	<b><u>33.862.476</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Koncernforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	7.110.546	3.719.495	11.330.041
Valutakursreguleringer	0	44.408	0	44.408
Årets resultat	0	(537.813)	(1.229.548)	(1.767.361)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>6.617.141</b>	<b>2.489.947</b>	<b>9.607.088</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	474.351
	<b>0</b>	<b>474.351</b>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	663.444	488.813
Renteomkostninger i øvrigt	5.857	41.232
	<b>669.301</b>	<b>530.045</b>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(119.272)	(234.958)
Regulering vedrørende tidligere år	(245.766)	0
	<b>(365.038)</b>	<b>(234.958)</b>
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		6.835.224
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>6.835.224</b>
Dagsværdireguleringer primo		914.776
Årets dagsværdireguleringer		150.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>1.064.776</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>7.900.000</b>

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en analyse over sammenlignelige ejendomme, der er sat til salg i markedet.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommens markedsværdi og omvendt vil et faldt i afkastkravet medføre en stigning.

## Noter

Der er til kontrol af ejendommens værdiansættelse indhentet en mæglervurdering, der underbygger den indregnede værdi af investeringsejendommen.

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> <b>kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	4.541.475
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.541.475</b>
Opskrivninger primo	7.110.546
Valutakursreguleringer	44.408
Andel af årets resultat	(522.261)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.632.693</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.174.168</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Dattervirksomheder:			
Pitzner Immobilien Holding 1 ApS	København	ApS	100,00
Tyskland Ejendomme 2 ApS	København	ApS	100,00
Tyskland Ejendomme 3 ApS	København	ApS	100,00

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	805.560	739.577
Fremførbare skattemæssige underskud	(387.230)	(201.975)
	<b>418.330</b>	<b>537.602</b>



## Noter

### 7. 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 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 administrationselskabers årsregnskab.

### 8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Axel Pitzner Fonden, København