

Pitzner Immobilien 1 ApS

CVR-nr. 31473896

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 erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pitzner Immobilien 1 ApS
Østergade 22, 4.
1100 København K

CVR-nr.: 31473896
Stiftet: 27.05.2008
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Morten Pitzner, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Pitzner Immobilien 1 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.05.2016

Direktion

Morten Pitzner
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Pitzner Immobilien 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pitzner Immobilien 1 ApS for regnskabsperioden 01.01.2015 – 31.12.2015 Pitzner Immobilien 1 ApS på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere de-lårsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisor-loven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objek-tivitet, 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 review konklusion om, hvor-vidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 09.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Wellejus
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed inden for fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2015 realiseret et underskud på 394 t.kr.

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.

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 og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den tidsperiode, som den pågældende leje vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, administrative omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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 administrationselskabet (Pitzner Gruppen Holding A/S) og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Andre skatter

Andre skatter omfatter skattebeløb, der beregnes på et andet grundlag end årets indkomst, som virksomheden ikke får refunderet.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af kostpris eller genindvindingsværdien. Nedskrivninger og efterfølgende reguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(161.905)	(628.661)
Af- og nedskrivninger	1	49.713	4.494.007
Andre driftsomkostninger		<u>(88.376)</u>	<u>(411.954)</u>
Driftsresultat		(200.568)	3.453.392
Andre finansielle indtægter	2	208.909	9.355
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(498.755)</u>	<u>(465.045)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(490.414)	2.997.702
Skat af ordinært resultat	4	<u>106.748</u>	<u>(540.070)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter		<u>(383.666)</u>	<u>2.457.632</u>
Andre skatter		<u>(10.431)</u>	<u>(54.409)</u>
Årets resultat		<u>(394.097)</u>	<u>2.403.223</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(394.097)</u>	<u>2.403.223</u>
		<u>(394.097)</u>	<u>2.403.223</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.605.802	2.572.703
Finansielle anlægsaktiver		10.605.802	2.572.703
Anlægsaktiver		10.605.802	2.572.703
Aktiver bestemt for salg		4.078.173	5.398.317
Varebeholdninger		4.078.173	5.398.317
Andre tilgodehavender		710.481	851.210
Tilgodehavender		710.481	851.210
Likvide beholdninger		4.322.800	11.268.977
Omsætningsaktiver		9.111.454	17.518.504
Aktiver		19.717.256	20.091.207

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>4.504.765</u>	<u>4.872.566</u>
Egenkapital		<u>4.629.765</u>	<u>4.997.566</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		53.797	153.074
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.833.303	14.321.931
Skyldig selskabsskat		(4.369)	1.180
Anden gæld	5	<u>204.760</u>	<u>617.456</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.087.491</u>	<u>15.093.641</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.087.491</u>	<u>15.093.641</u>
Passiver		<u>19.717.256</u>	<u>20.091.207</u>
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.872.566	4.997.566
Valutakursreguleringer	0	26.296	26.296
Årets resultat	0	(394.097)	(394.097)
Egenkapital ultimo	125.000	4.504.765	4.629.765

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(49.713)	(4.494.007)
	<u>(49.713)</u>	<u>(4.494.007)</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	208.909	9.456
Valutakursreguleringer	0	(101)
	<u>208.909</u>	<u>9.355</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	456.100	454.501
Renteomkostninger i øvrigt	42.655	10.544
	<u>498.755</u>	<u>465.045</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	558.000
Regulering vedrørende tidligere år	(106.748)	(17.930)
	<u>(106.748)</u>	<u>540.070</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
5. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	204.760	617.456
	<u>204.760</u>	<u>617.456</u>

Noter

6. 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 administrationselskabets årsregnskab.