

PITZNER EJENDOMSINVEST A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2013

Morten Jensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

PITZNER EJENDOMSINVEST A/S

Østergade 22

1100 København K

CVR-nr: 20895330

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

KPMG STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Osvald Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

CVR-nr: 30700228

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Pitzner Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 28/05/2013

Direktion

Marianne Pitzner

Bestyrelse

Marianne Pitzner

Karoly Laszlo Nemeth

Morten Pitzner

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Pitzner Ejendomsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pitzner Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for selskabet. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, 28/05/2013

Kenneth Hofman
Statsautoriseret revisor
KPMG STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pitzner Ejendomsinvest A/S for perioden 1. januar - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til årsregnskabslovens §112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for selskabet og tilknyttede dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Axel Pitzner Fonden, som aflægger koncernregnskab for den mindste og største koncern, hvori selskabet indgår.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabets ledelse har af konkurrencemæssige hensyn valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger. Sammendragning er sket med henvisning til årsregnskabslovens § 32.

Varesalg indtægtsføres i takt med, at levering og fakturering af ydelsen har fundet sted. Andre eksterne udgifter omfatter omkostninger til selskabets administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Pitzner Ejendomsinvest A/S dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld".

Besætning

Besætning indregnes til kostpris. Der afskrives ikke på besætningen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes

årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med mo- dervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdien af identificerbare aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital - reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Pitzner Ejendomsinvest A/S overtager som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke- afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig

indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende lån i investeringsejendommen indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-472.772	203.381
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-250.000	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.829.420	2.007.261
Andre finansielle indtægter	1	866.339	58.670
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.608.325	-177.416
Ordinært resultat før skat		364.662	2.091.896
Skat af årets resultat	3	356.925	-21.159
Årets resultat		721.587	2.070.737
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.807.545	2.007.261
Overført resultat		-1.085.958	63.476
I alt		721.587	2.070.737

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		8.000.000	8.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	224.786
Materielle anlægsaktiver i alt	4	8.000.000	8.474.786
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.335.585	2.246.565
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	8.335.585	2.246.565
Anlægsaktiver i alt		16.335.585	10.721.351
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.449.771	1.871.023
Andre tilgodehavender		0	187.500
Tilgodehavender i alt		12.449.771	2.058.523
Likvide beholdninger		116.054	70.541
Omsætningsaktiver i alt		12.565.825	2.129.064
AKTIVER I ALT		28.901.410	12.850.415

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.669.110	1.861.565
Overført resultat		5.201.943	6.287.901
Egenkapital i alt	6	9.371.053	8.649.466
Hensættelse til udskudt skat		645.985	1.002.910
Hensatte forpligtelser i alt		645.985	1.002.910
Gæld til realkreditinstitutter		3.056.531	3.056.531
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	3.056.531	3.056.531
Gæld til realkreditinstitutter		0	95.349
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		15.668.557	0
Skyldig selskabsskat		21.159	21.159
Anden gæld		103.125	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.827.841	141.508
Gældsforpligtelser i alt		18.884.372	3.198.039
PASSIVER I ALT		28.901.410	12.850.415

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2012 kr.	2011 kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	866.339	58.647
Renteindtægter i øvrigt	0	23
	866.339	58.670

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-1.434.856	0
Renteomkostninger i øvrigt	-173.469	-177.416
	-1.608.325	-177.416

3. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Aktuel skat	0	-21.159
Ændring af udskudt skat	356.925	0
	356.925	-21.159

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.	Besætning kr.
Kostpris primo	6.835.224	224.786
Afgang	0	-224.786
Kostpris ultimo	6.835.224	0
Værdireguleringer primo	1.414.776	0
Årets værdireguleringer	-250.000	0
Værdireguleringer ultimo	1.164.776	0

Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.000.000	0
-------------------------------------	------------------	----------

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	385.000
Overførelse fra værdireguleringer	4.156.475
Afgang	125.000
Kostpris ultimo	4.666.475
Værdireguleringer primo	1.861.565
Regulering for negativ indre værdi primo	-167.549
Årets værdireguleringer	6.131.569
Overførelse til anskaffelsessum	-4.156.475
Værdireguleringer ultimo	3.669.110
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.335.585

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Pitzner Immobilien Holding 1 ApS, København	100 %	1.749.302	655.931
Tyskland Ejendomme 2 ApS, København	100 %	687.830	833.504
Tyskland Ejendomme 3 ApS, København	100 %	5.412.136	4.258.942
MP Properties ApS, København	0%	486.317	383.192

6. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	500.000	1.861.565	6.287.901	8.649.466
Årets resultat	0	1.807.545	-1.085.958	721.587

Egenkapital ultimo	500.000	3.669.110	5.201.943	9.371.053
--------------------	---------	-----------	-----------	-----------

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.056.531	0	3.056.531	0
	3.056.531	0	3.056.531	0

8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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

9. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Axel Pitzner Fonden, København