PITZNER IMMOBILIEN 1 ApS

Årsrapport
1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

26/05/2015

Lars Christian Dybkjær
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 5
Resultatopgørelse 8
Balance 9
Noter 11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PITZNER IMMOBILIEN 1 ApS Østergade 22 1100 København K
CVR-nr:	31473896
Regnskabsår:	01/01/2014 - 31/12/2014

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Pitzner Immobilien 1 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 26/05/2015

Direktion

Morten Pitzner

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pitzner Immobilien 1 ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet 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 valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger. Sammendragning er sket med henvisning til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme, samt bidrag til dækning af driftsomkostninger som endeligt påhviler lejerne, modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikring, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger og omkostninger til administration af investeringsejendomme.

Ejendommenes indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for ydelsernes levering.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til advokat, revisor samt øvrig administrator.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, som indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Ejendomme bestemt for salg
Aktiver, der er bestemt for salg, måles til den laveste værdi af anskaffelsessum eller dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger (genindvindingsværdien). Nedskrivninger og efterfølgende reguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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 diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil

være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultat- opgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		**3.453.393**	**1.487.069**
Andre finansielle indtægter		9.456	0
Øvrige finansielle omkostninger		-465.146	-496.326
Ordinært resultat før skat		**2.997.703**	**990.743**
Skat af årets resultat	1	-594.479	-184.433
Årets resultat		**2.403.224**	**806.310**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.403.224	806.310
I alt		**2.403.224**	**806.310**

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		5.315.703	12.626.118
Varebeholdninger i alt		**5.315.703**	**12.626.118**
Andre tilgodehavender		3.506.528	3.913.258
Tilgodehavender i alt		**3.506.528**	**3.913.258**
Likvide beholdninger		11.268.977	42.431
Omsætningsaktiver i alt		**20.091.208**	**16.581.807**
Aktiver i alt		**20.091.208**	**16.581.807**

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		4.872.567	2.469.343
Egenkapital i alt	**2**	**4.997.567**	**2.594.343**
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		14.321.930	13.511.891
Skyldig selskabsskat		1.181	175.206
Anden gæld		770.530	300.367
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**15.093.641**	**13.987.464**
Gældsforpligtelser i alt		**15.093.641**	**13.987.464**
Passiver i alt		**20.091.208**	**16.581.807**

Noter

1. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Skat af årets resultat	-594.479	-181.308
Regulering af tidligere års skat	0	-3.125
	-594.479	-184.433

2. Egenkapital i alt

	1/1 2014 kr.	Forslag til årets resultatfordeling kr.	31/12 2014 kr.
Selskabskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	2.469.343	2.403.224	4.872.567
Egenkapital ultimo	**2.594.343**	**2.403.224**	**4.997.567**

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed indenfor fast ejendom.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Pitzner Gruppen Holding A/S. Som sambeskattet selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Pitzner Gruppen Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse over for SKAT udgør 0 tkr. pr. 31. december 2014. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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

Pitzner Ejendomsinvest A/S, København