



Pitzner Germany ApS

Østergade 22, 4.
1100 København K
CVR-nr. 19749797

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.05.2023

Torben Golsche Knappe
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pitzner Germany ApS

Østergade 22, 4.

1100 København K

CVR-nr.: 19749797

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Morten Pitzner, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Pitzner Germany 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10.05.2023

Direktion

Morten Pitzner
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Pitzner Germany ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pitzner Germany ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 10.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Hans Tauby

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44339

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive investeringsvirksomhed inden for fast ejendom.

Årets resultat udgør et overskud på 5.672 t.kr. mod et underskud sidste regnskabsår på 14.177 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som værende utilfredsstillende.

I løbet af regnskabsåret er der konstateret en væsentlig fejl vedrørende regnskabsåret 2021 i et udenlandsk datterselskab, der indregnes til indre værdi. Fejlen vedrører en forkert opgjort avance på en ejendom solgt i 2021.

I Pitzner Germany ApS påvirker fejlen følgende regnskabsposter:

- Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er påvirket negativt med 13.282 t.kr.
- Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er påvirket negativt med 8.711 t.kr.
- Årets resultat og egenkapitalen er påvirket negativt med 21.993 t.kr.

Fejlene er rettet i sammenligningstallene.

Selskabets ledelse har ved regnskabsudarbejdelsen konstateret, at selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af virksomhedskapitalen. Selskabet er således omfattet af selskabslovens § 119 omhandlende kapitaltab. Ledelsen vil på generalforsamlingen for godkendelse af denne årsrapport redegøre for retableringen af egenkapitalen. Retableringen skal ske ved fremtidige overskud fra driften.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(54.653)	(55.289)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.915.150	(13.856.061)
Andre finansielle indtægter	2	699.399	1.330.050
Andre finansielle omkostninger	3	(956.830)	(1.670.266)
Resultat før skat		5.603.066	(14.251.566)
Skat af årets resultat	4	68.658	74.933
Årets resultat		5.671.724	(14.176.633)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.671.724	(14.176.633)
Resultatdisponering		5.671.724	(14.176.633)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		929.483	1.201.050
Finansielle aktiver	5	929.483	1.201.050
Anlægsaktiver		929.483	1.201.050
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.966.279	7.867.106
Andre tilgodehavender		2.725.261	2.645.885
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		68.658	87.011
Tilgodehavender		18.760.198	10.600.002
Likvide beholdninger		10.910	2.894
Omsætningsaktiver		18.771.108	10.602.896
Aktiver		19.700.591	11.803.946

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		135.000	135.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		568.485	1.026.174
Overført overskud eller underskud		(11.959.921)	(18.283.209)
Egenkapital		(11.256.436)	(17.122.035)
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.917.027	28.885.981
Anden gæld		40.000	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser		30.957.027	28.925.981
Gældsforpligtelser		30.957.027	28.925.981
Passiver		19.700.591	11.803.946
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	135.000	9.364.786	(4.628.679)	4.871.107
Rettelse af væsentlige fejl	0	(8.338.612)	(13.654.530)	(21.993.142)
Korrigeret egenkapital primo	135.000	1.026.174	(18.283.209)	(17.122.035)
Valutakursreguleringer	0	(2)	0	(2)
Øvrige egenkapitalposter	0	193.877	0	193.877
Årets resultat	0	(651.564)	6.323.288	5.671.724
Egenkapital ultimo	135.000	568.485	(11.959.921)	(11.256.436)

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	620.023	1.252.985
Renteindtægter i øvrigt	79.376	77.065
	699.399	1.330.050

3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	928.331	1.477.910
Renteomkostninger i øvrigt	13	26
Valutakursreguleringer	28.486	192.330
	956.830	1.670.266

4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	0	12.078
Refusion i sambeskatning	(68.658)	(87.011)
	(68.658)	(74.933)

5 Finansielle aktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Pitzner Immobilien GmbH	Berlin	GmbH	94
Jagowstraße 14 Immobilien GmbH	Berlin	GmbH	100

6 Personaleforhold

Selskabet har foruden direktøren, ingen ansatte. Direktøren er ikke aflønnet i selskabet.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Pitzner Gruppen Holding som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Axel Pitzner Fonden, København

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Axel Pitzner Fonden, København

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Væsentlige fejl i tidligere år

I løbet af regnskabsåret er der konstateret en væsentlig fejl vedrørende regnskabsåret 2021 i et udenlandsk datterselskab, der indregnes til indre værdi. Fejlen vedrører en forkert opgjort avance på en ejendom solgt i 2021.

I Pitzner Germany ApS påvirker fejlen følgende regnskabsposter:

- Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er påvirket negativt med 13.282 t.kr.
- Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er påvirket negativt med 8.711 t.kr.
- Årets resultat og egenkapitalen er påvirket negativt med 21.993 t.kr.

Fejlene er rettet i sammenligningstallene.

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.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Goodwill betragtes som tilhørende den selvstændige udenlandske enhed og omregnes til balancedagens kurs. Kursdifferencer, der er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i den pågældende dattervirksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære aktiver og forpligtelser til balancedagens kurs. Ikke-monetære aktiver og forpligtelser omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for eventuelle efterfølgende op- eller nedskrivninger. Resultatopgørelsens poster omregnes til gennemsnitlige valutakurser for månederne, idet poster, som er afledt af ikke-monetære aktiver og forpligtelser, dog omregnes til historiske kurser gældende for de pågældende ikke-monetære poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrative omkostninger m.v.

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 mv.

Andre finansielle omkostninger

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen. Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

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.

Andre finansielle forpligtelser

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