

# **TYSKLAND EJENDOMME 2 ApS**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**06/03/2014**

---

**Morten Jensen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            TYSKLAND EJENDOMME 2 ApS  
Østergade 22  
1100 København K

Telefonnummer: 46557000  
Fax: 46557007  
e-mailadresse: hans@pitzner.com

CVR-nr: 31874386  
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Tyskland Ejendomme 2 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 06/03/2014

## Direktion

Morten Pitzner

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tyskland Ejendomme 2 ApS for 2013 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 og andre eksterne omkostninger. Sammendragning er sket med henvisning til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning 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, som indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med Pitzner Gruppen Holding A/S og flere tilknyttede selskaber. Sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag (betalt eller modtaget) og ændring 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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminerings 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 modervirksomhedens 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 anskaffelsværdien.

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**

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.

Selskabet er sambeskattet med andre koncernselskaber. Der foretages fuld fordeling af skatten imellem koncernselskaberne.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvor aktivet forventes at kunne realiseres enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealizationsværdi.

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.

Skatteværdien af negativ fremførbar sambeskatningsindkomst modregnes i udskudt skat.

### **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 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>-500</b>	<b>-18.751</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-500</b>	<b>-18.751</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		-15.845	856.747
Andre finansielle indtægter .....		26.828	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-33.625	-4.492
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-23.142</b>	<b>833.504</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>-23.142</b>	<b>833.504</b>
Skat af årets resultat .....	<b>1</b>	7.549	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-15.593</b>	<b>833.504</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-15.845	681.871
Overført resultat .....		252	151.633
<b>I alt</b> .....		<b>-15.593</b>	<b>833.504</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		840.902	856.747
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> .....	<b>2</b>	<b>840.902</b>	<b>856.747</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> .....		<b>840.902</b>	<b>856.747</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		608.871	0
Tilgodehavende skat .....		1.809	0
<b>Tilgodehavender i alt</b> .....		<b>610.680</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		5.740	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> .....		<b>616.420</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....		<b>1.457.322</b>	<b>856.747</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....		666.026	681.871
Overført resultat .....		-118.789	-119.041
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>672.237</b>	<b>687.830</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		785.085	150.167
Anden gæld .....		0	18.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>785.085</b>	<b>168.917</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>785.085</b>	<b>168.917</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>1.457.322</b>	<b>856.747</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Skat af årets resultat	1.809	0
Regulering af tidligere års skat	5.740	0
	<u>7.549</u>	<u>0</u>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	<u>174.876</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>174.876</u></b>
Værdireguleringer primo	681.871
Årets opskrivning	-15.845
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b><u>666.026</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>840.902</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Regnskabsmæssig værdi
Pitzner Elsholzstrasse GmbH, Berlin	<u>894.577</u>	<u>-16.857</u>	94 %	<u>840.902</u>

## 3. Egenkapital i alt

Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Ialt
<hr/>			

	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	125.000	681.871	-119.041	687.830
Årets resultat	0	-15.845	252	-15.593
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>666.026</b>	<b>-118.789</b>	<b>672.237</b>

#### 4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed indenfor fast ejendom.

#### 5. 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 2013. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

#### 7. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Ejerforhold:

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

Pitzner Ejendomsinvest A/S, København