



**Pommerencke ApS**  
registreret revisionsvirksomhed

*Ejendomsaktieselskabet Birkehave  
Østerbrogade 142  
2100 København Ø*

*CVR-nummer: 15 63 73 15*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

*(80. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. juni 2019

Dirigent

Pommerencke ApS  
Herredsvejen 2  
3400 Hillerød

Telefon: 40 88 58 69  
Mail: [hp@hpom.dk](mailto:hp@hpom.dk)  
CVR nr 33 87 83 70

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER  

---

FSK\*

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsaktieselskabet Birkehavn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 24. juni 2019

**Direktion**



Henrik Johansen

**Bestyrelse**

Susanne Nygaard Johansen  
Formand

Anette Johansen

Gitte Johansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Ejendomsaktieselskabet Birkehavn**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Birkehavn for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Hillerød, den 24. juni 2019

**Pommerencke ApS**

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 33 87 83 70



Henrik Pommerencke

Registreret revisor

mne1171

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Birkehave Østerbrogade 142 2100 København Ø
	CVR-nr.: 15 63 73 15 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Susanne Nygaard Johansen, formand Anette Johansen Gitte Johansen
<b>Direktion</b>	Henrik Johansen
<b>Revisor</b>	Pommerencke ApS Registreret revisionsvirksomhed Herredsvejen 2 3400 Hillerød

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og drive 2 udlejningsejendomme.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Birkehavn for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningen på bygninger er ophørt fordi den forventede restværdi efter afsluttet brugstid ikke er lavere end den bogførte værdi.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	100 %

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	8.103.324	8.026
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-5.176.538	-3.009
Andre eksterne omkostninger .....	-551.117	-242
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>2.375.669</b>	<b>4.775</b>
1 Personalemkostninger .....	-1.099.278	-1.306
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.276.391</b>	<b>3.469</b>
Andre finansielle indtægter .....	615.449	487
Andre finansielle omkostninger .....	-886.983	-1.152
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.004.857</b>	<b>2.804</b>
Skat af årets resultat .....	-234.958	-636
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>769.899</b>	<b>2.168</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	769.899	2.168
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>769.899</b>	<b>2.168</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
AKTIVER

	2018	2017 tkr.
Grunde og bygninger .....	22.432.437	22.433
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>22.432.437</b>	<b>22.433</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>22.432.437</b>	<b>22.433</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	799.755	555
Andre tilgodehavender .....	49.518.525	53.033
Udskudt skatteaktiv .....	332.300	297
Periodeafgrænsningsposter .....	17.305	4
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>50.667.885</b>	<b>53.889</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>771.294</b>	<b>612</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>51.439.179</b>	<b>54.501</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>73.871.616</b>	<b>76.934</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017 tkr.
Virksomhedskapital .....	1.100.000	1.100
Overført resultat .....	22.559.166	21.790
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>23.659.166</b>	<b>22.890</b>
Hensat til indvendig vedligeholdelse .....	1.086.163	1.040
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.086.163</b>	<b>1.040</b>
Prioritetsgæld .....	42.921.396	45.231
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>42.921.396</b>	<b>45.231</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	2.355.963	2.356
Forudbetalt husleje og deposita .....	2.646.757	2.899
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	634.802	1.031
Selskabsskat .....	277.928	641
Anden gæld .....	207.774	753
Periodeafgrænsningsposter .....	81.667	93
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.204.891</b>	<b>7.773</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>49.126.287</b>	<b>53.004</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>73.871.616</b>	<b>76.934</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2018	2017 tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	3	4
Lønninger .....	1.068.183	1.226
Andre omkostninger til social sikring .....	31.095	80
<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>	<b>1.099.278</b>	<b>1.306</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	47.586.588	45.277.359	2.355.963	36.672.557
	<b>47.586.588</b>	<b>45.277.359</b>	<b>2.355.963</b>	<b>36.672.557</b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har ingen kontraktlige forpligtelser eller eventualposter.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Grunde og bygninger er pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 95.000.000 med pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for et andet selskabs bankgæld.