



Pommerencke ApS

registreret revisionsvirksomhed

*Ejendomsaktieselskabet Birkehaven
Østerbrogade 142
2100 København Ø*

CVR-nummer: 15 63 73 15

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(77. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5. juli 2016


Dirigent

Pommerencke ApS
Herredsvejen 2
3400 Hillerød

Telefon: 48 24 01 10
Telefax: 48 24 87 57
Mobil: 40 88 58 69

henrik@pommerencke.dk
www.pommerencke.dk
CVR nr.: 33 87 83 70

DANSKE
REVISORER


INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|----|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 3 |
| Ledelsesberetning mv. | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 5 |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet Birkehave.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 5. juli 2016

Direktion


Henrik Johansen

Bestyrelse

Susanne Nygaard Johansen
Formand


Anette Johansen


Gitte Johansen


REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsaktieselskabet Birkehav

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Birkehav for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 5. juli 2016

Pommerencke ApS

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 33 87 83 70

Henrik Pommerencke

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-----------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsaktieselskabet Birkehavn Østerbrogade 142 2100 København Ø |
| | CVR-nr.: 15 63 73 15 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Susanne Nygaard Johansen, formand Anette Johansen Gitte Johansen |
| Direktion | Henrik Johansen |
| Revisor | Pommerencke ApS Registreret revisionsvirksomhed Herredsvejen 2 3400 Hillerød |
| Hovedaktivitet | Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive 2 udlejningsejendomme. |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Birkehøve for 2015 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.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles 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 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år | 0 % |

Tilgodehavender

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

Selskabsskat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. 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, hvortil 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 nettorealisationsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2015

| | 2015 | 2014 tkr. |
|--|------------------|--------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme | 7.924.185 | 7.704 |
| Investeringsjendommenes driftsomkostninger | -2.404.368 | -2.559 |
| Andre eksterne omkostninger | -285.394 | -337 |
| BRUTTORESULTAT | 5.234.423 | 4.808 |
| Personaleomkostninger | -1.087.095 | -1.121 |
| DRIFTSRESULTAT | 4.147.328 | 3.687 |
| Andre finansielle indtægter | 588.751 | 623 |
| Andre finansielle omkostninger | -1.830.447 | -1.843 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | 2.905.632 | 2.467 |
| Skat af årets resultat | -942.523 | -651 |
| ÅRETS RESULTAT | 1.963.109 | 1.816 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 1.963.109 | 1.816 |
| DISPONERET I ALT | 1.963.109 | 1.816 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

| | 2015 | 2014 tkr. |
|---|-------------------|---------------|
| 1 Investeringsejendomme..... | 22.432.437 | 22.313 |
| 1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 22.432.437 | 22.313 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | 22.432.437 | 22.313 |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme..... | 222.743 | 206 |
| Andre tilgodehavender..... | 54.903.705 | 53.139 |
| Udskudt skatteaktiv | 316.200 | 336 |
| Periodeafgrænsningsposter | 116.630 | 207 |
| Tilgodehavender | 55.559.278 | 53.888 |
| Likvide beholdninger | 59.745 | 52 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 55.619.023 | 53.940 |
| AKTIVER..... | 78.051.460 | 76.253 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

| | 2015 | 2014 tkr. |
|--|-------------------|---------------|
| Virksomhedskapital | 1.100.000 | 1.100 |
| Overført resultat | 16.763.574 | 14.800 |
| 2 EGENKAPITAL | 17.863.574 | 15.900 |
| Hensat til indvendig vedligeholdelse | 993.384 | 1.017 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 993.384 | 1.017 |
| Prioritetsgæld | 50.020.139 | 51.960 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | 50.020.139 | 51.960 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 1.966.691 | 1.922 |
| Forudbetalt husleje og deposita | 3.222.528 | 3.161 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.470.739 | 1.237 |
| Selskabsskat | 1.717.922 | 796 |
| Anden gæld | 709.254 | 181 |
| Periodeafgrænsningsposter | 87.229 | 79 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 9.174.363 | 7.376 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 59.194.502 | 59.336 |
| PASSIVER | 78.051.460 | 76.253 |
| 4 Eventualposter mv. | | |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 6 Ejerforhold | | |

NOTER

| | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|----------------------------|---|
| 1 Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris, primo | 22.312.437 | 0 |
| Tilgang i årets løb..... | 120.000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kostpris 31. december 2015 | 22.432.437 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Materielle anlægsaktiver i alt..... | 22.432.437 | 0 |

Den samlede ejendomsværdi på balancedagen er 123.000.000.

| | Primo | Forslag til resul- tatdisponering | Ultimo |
|--------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|
| 2 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 1.100.000 | 0 | 1.100.000 |
| Overført resultat..... | 14.800.465 | 1.963.109 | 16.763.574 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 15.900.465 | 1.963.109 | 17.863.574 |

| | Restgæld 31/12 2015 | Dagsværdi 31/12 2015 | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld..... | 53.064.723 | 51.986.830 | 1.966.691 | 42.720.704 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 53.064.723 | 51.986.830 | 1.966.691 | 42.720.704 |

4 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen kendte eventualforpligtelser eller -aktiver.

NOTER

5 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.

Der er foretaget udlæg for 502.846 i en af selskabets ejendomme. Udlægget er foretaget af SKAT.

6 Ejerforhold

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

Familiefond af 29/12 1979, Østerbrogade 142, 2100 København Ø
Jytte Johansen, Krathusvej 6, 2920 Charlottenlund