



Pommerencke ApS

registreret revisionsvirksomhed

*Ejendomsaktieselskabet Birkehave
Østerbrogade 142
2100 København Ø*

CVR-nummer: 15 63 73 15

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016

(78. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. juni 2017


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**
FSK*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis..... 6

Resultatopgørelse..... 9

Balance 10

Noter 12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsaktieselskabet Birkehøve.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 19. juni 2017

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 2016 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.

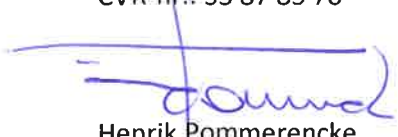
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 19. juni 2017

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

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Birkehøve for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

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.

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	8.036.694	7.925
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-1.969.395	-2.405
Andre eksterne omkostninger	-462.510	-284
BRUTTORESULTAT	5.604.789	5.236
1 Personalemkostninger	-1.373.525	-1.088
DRIFTSRESULTAT	4.231.264	4.148
Andre finansielle indtægter	658.289	589
Andre finansielle omkostninger	-1.197.066	-1.831
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	3.692.487	2.906
Skat af årets resultat	-834.478	-943
ÅRETS RESULTAT	2.858.009	1.963
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.858.009	1.963
DISPONERET I ALT	2.858.009	1.963

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015 tkr.
Grunde og bygninger	22.432.437	22.433
Materielle anlægsaktiver	22.432.437	22.433
ANLÆGSAKTIVER	22.432.437	22.433
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	187.331	223
Andre tilgodehavender	53.686.832	54.904
Udskudt skatteaktiv	311.100	316
Periodeafgrænsningsposter	155.978	117
Tilgodehavender	54.341.241	55.560
Likvide beholdninger	443.310	58
OMSÆTNINGSAKTIVER	54.784.551	55.618
AKTIVER	77.216.988	78.051

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015 tkr.
Virksomhedskapital	1.100.000	1.100
Overført resultat.....	19.621.583	16.763
2 EGENKAPITAL	20.721.583	17.863
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	1.037.692	993
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.037.692	993
Prioritetsgæld	47.541.891	50.019
3 Langfristede gældsforpligtelser	47.541.891	50.019
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.249.046	1.967
Forudbetalt husleje og deposita.....	2.844.880	3.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser	700.749	1.423
Selskabsskat.....	1.282.654	1.718
Anden gæld.....	726.724	759
Periodeafgrænsningsposter	111.769	87
Kortfristede gældsforpligtelser	7.915.822	9.176
GÆLDSFORPLIGTELSER	55.457.713	59.195
PASSIVER	77.216.988	78.051
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	4	3
Lønninger	1.242.137	1.062
Andre omkostninger til social sikring	131.388	26
Personaleomkostninger i alt.....	1.373.525	1.088

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	1.100.000	0	1.100.000
Overført resultat.....	16.763.574	2.858.009	19.621.583
	17.863.574	2.858.009	20.721.583

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	53.064.723	50.824.341	2.249.046	39.087.208
	53.064.723	50.824.341	2.249.046	39.087.208

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Selskabet har ingen kontraktlige forpligtelser eller eventualposter.

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.