

*Ejendomsaktieselskabet Birkehaven  
Østerbrogade 142  
2100 København Ø*

*CVR-nummer: 15 63 73 15*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

*(79. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. juni 2018



---

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

---

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 26. juni 2018

### 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 2017 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.

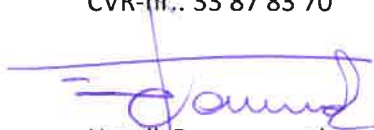
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Hillerød, den 26. juni 2018

**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.

### **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 Birkehavn for 2017 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 %

**Tilgodehavender**

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



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	8.025.827	8.036
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-3.007.104	-1.970
Andre eksterne omkostninger .....	-244.000	-464
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>4.774.723</b>	<b>5.602</b>
1 Personalemkostninger .....	-1.306.199	-1.373
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>3.468.524</b>	<b>4.229</b>
Andre finansielle indtægter .....	487.084	658
Andre finansielle omkostninger .....	-1.151.828	-1.195
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.803.780</b>	<b>3.692</b>
Skat af årets resultat .....	-636.096	-834
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>2.167.684</b>	<b>2.858</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	2.167.684	2.858
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>2.167.684</b>	<b>2.858</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016 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 .....	554.516	343
Andre tilgodehavender .....	53.033.176	53.687
Udskudt skatteaktiv .....	296.900	311
Periodeafgrænsningsposter .....	3.656	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>53.888.248</b>	<b>54.341</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>613.676</b>	<b>443</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>54.501.924</b>	<b>54.784</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>76.934.361</b>	<b>77.217</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016 tkr.
Virksomhedskapital .....	1.100.000	1.100
Overført resultat.....	21.789.267	19.622
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>22.889.267</b>	<b>20.722</b>
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	1.040.848	1.037
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.040.848</b>	<b>1.037</b>
Prioritetsgæld .....	45.230.626	47.542
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>45.230.626</b>	<b>47.542</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	2.355.963	2.249
Forudbetalt husleje og deposita.....	2.897.627	2.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	1.032.735	702
Selskabsskat.....	641.175	1.282
Anden gæld.....	753.625	761
Periodeafgrænsningsposter .....	92.495	77
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>7.773.620</b>	<b>7.916</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>53.004.246</b>	<b>55.458</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>76.934.361</b>	<b>77.217</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2017	2016 tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	4	4
Lønninger.....	1.225.603	1.242
Andre omkostninger til social sikring .....	80.596	131
<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>	<b>1.306.199</b>	<b>1.373</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	1.100.000	0	1.100.000
Overført resultat.....	19.621.583	2.167.684	21.789.267
	<b>20.721.583</b>	<b>2.167.684</b>	<b>22.889.267</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	49.790.936	47.586.589	2.355.963	36.672.557
	<b>49.790.936</b>	<b>47.586.589</b>	<b>2.355.963</b>	<b>36.672.557</b>

**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.