



Pommerencke ApS
registreret revisionsvirksomhed

*Ejendomsaktieselskabet Birkehave
Østerbrogade 142
2100 København Ø*

CVR-nummer: 15 63 73 15

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020*

(82. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. juli 2021

Henrik Johansen

Pommerencke ApS
Herredsvejen 2
3400 Hillerød

Telefon: 40 88 58 69
Mail: hp@hpom.dk
CVR nr 33 87 83 70

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSR*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsaktieselskabet Birkehavn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27. juli 2021

Direktion

Henrik Johansen

Bestyrelse

Anette Johansen

Gitte Johansen

Susanne Nygaard Johansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Birkehavn

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Birkehavn for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 27. juli 2021

Pommerencke ApS

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 33 87 83 70

Henrik Pommerencke

Registreret revisor

mne1171

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Birkehavn Østerbrogade 142 2100 København Ø
	CVR-nr.: 15 63 73 15
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anette Johansen Gitte Johansen Susanne Nygaard 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Birkehav for 2020 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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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 gæld, 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2020

	2020	2019 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	6.790.375	7.328
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-2.900.359	-3.515
Andre eksterne omkostninger.....	-931.584	-579
BRUTTORESULTAT	2.958.432	3.234
1 Personalemkostninger	-1.436.143	-1.271
DRIFTSRESULTAT	1.522.289	1.963
Andre finansielle indtægter.....	557.564	570
Andre finansielle omkostninger	-990.238	-812
RESULTAT FØR SKAT	1.089.615	1.721
Skat af årets resultat	-337.676	-384
ÅRETS RESULTAT	751.939	1.337
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	751.939	1.337
DISPONERET I ALT	751.939	1.337

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....	22.432.437	22.433
Materielle anlægsaktiver	22.432.437	22.433
Andre tilgodehavender	46.441.754	46.765
Finansielle anlægsaktiver	46.441.754	46.765
ANLÆGSAKTIVER	68.874.191	69.198
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	547.571	1.078
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	68.844	108
Andre tilgodehavender	2.152.469	2.100
Udskudt skatteaktiv.....	392.500	363
Tilgodehavender	3.161.384	3.649
Likvide beholdninger	708.790	704
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	3.870.174	4.353
AKTIVER.....	72.744.365	73.551

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019 tkr.
Virksomhedskapital	1.100.000	1.100
Overført resultat	24.648.085	23.896
EGENKAPITAL	25.748.085	24.996
Hensat til indvendig vedligeholdelse	1.158.524	1.132
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.158.524	1.132
Prioritetsgæld	38.230.382	40.576
Anden gæld	94.333	0
2 Langfristede gældsforpligtelser	38.324.715	40.576
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.392.627	2.381
Forudbetalt husleje og deposita	3.100.129	2.575
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.095.072	991
Selskabsskat	438.918	548
Anden gæld	403.803	273
Periodeafgrænsningsposter	82.492	79
Kortfristede gældsforpligtelser	7.513.041	6.847
GÆLDSFORPLIGTELSER	45.837.756	47.423
PASSIVER	72.744.365	73.551
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2020	2019 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	3	3
Lønninger.....	1.352.481	1.194
Andre omkostninger til social sikring	83.662	77
Personaleomkostninger i alt	1.436.143	1.271

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	42.956.066	40.623.009	2.392.627	29.287.570
Anden gæld	0	94.333	0	0
	<u>42.956.066</u>	<u>40.717.342</u>	<u>2.392.627</u>	<u>29.287.570</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden på 40.623.009 er der tinglyst pantebreve på 64.611.000 med pant i selskabets grunde og bygninger.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Nygaard Johansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-362505704472

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-07-27 11:44:04Z

NEM ID 

Anette Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-936843515725

IP: 176.21.xxx.xxx

2021-07-28 11:49:25Z

NEM ID 

Gitte Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-150767625433

IP: 87.61.xxx.xxx

2021-07-29 10:34:30Z

NEM ID 

Susanne Nygaard Johansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-693212175880

IP: 87.60.xxx.xxx

2021-07-29 15:41:09Z

NEM ID 

Henrik Pommerencke

Registreret revisor

På vegne af: Pommerencke ApS

Serienummer: CVR:33878370-RID:88881123

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-07-29 15:51:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1TQAW-LMHAI-N4GQ6-2I00C-QCMCY-4L00K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>