



**Pommerencke ApS**  
registreret revisionsvirksomhed

*Ejendomsaktieselskabet Birkehave  
Østerbrogade 142  
2100 København Ø*

*CVR-nummer: 15 63 73 15*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2019*

*(81. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12. oktober 2020

---

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  

---

FSR\*

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning mv.**

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 12. oktober 2020

### **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 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 12. oktober 2020

**Pommerencke ApS**

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 33 87 83 70

Henrik Pommerencke

Registreret revisor

mne1171

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ejendomsaktieselskabet Birkehav  
Østerbrogade 142  
2100 København Ø

CVR-nr.: 15 63 73 15  
Kommune: 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Birkehøve for 2019 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 posteringer 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.

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 2019

	2019	2018 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	7.329.036	8.104
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-3.514.957	-5.177
Andre eksterne omkostninger.....	-580.504	-550
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>3.233.575</b>	<b>2.377</b>
1 Personalemkostninger .....	-1.270.286	-1.101
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.963.289</b>	<b>1.276</b>
Andre finansielle indtægter.....	569.697	615
Andre finansielle omkostninger .....	-812.019	-886
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.720.967</b>	<b>1.005</b>
Skat af årets resultat .....	-383.987	-235
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.336.980</b>	<b>770</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	1.336.980	770
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.336.980</b>	<b>770</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
AKTIVER

	2019	2018 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 .....	1.078.262	800
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	107.983	0
Andre tilgodehavender .....	48.864.406	49.519
Udskudt skatteaktiv.....	363.600	332
Periodeafgrænsningsposter .....	0	17
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>50.414.251</b>	<b>50.668</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>704.760</b>	<b>771</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>51.119.011</b>	<b>51.439</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>73.551.448</b>	<b>73.872</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018 tkr.
Virksomhedskapital .....	1.100.000	1.100
Overført resultat .....	23.896.146	22.559
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>24.996.146</b>	<b>23.659</b>
Hensat til indvendig vedligeholdelse .....	1.131.478	1.086
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.131.478</b>	<b>1.086</b>
Prioritetsgæld.....	40.575.311	42.920
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>40.575.311</b>	<b>42.920</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	2.380.756	2.356
Forudbetalt husleje og deposita .....	2.575.820	2.646
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	991.175	637
Selskabsskat.....	547.863	278
Anden gæld .....	273.863	208
Periodeafgrænsningsposter .....	79.036	82
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>6.848.513</b>	<b>6.207</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>47.423.824</b>	<b>49.127</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>73.551.448</b>	<b>73.872</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2019	2018 tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	3	3
Lønninger.....	1.192.570	1.069
Andre omkostninger til social sikring .....	77.716	32
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>1.270.286</b>	<b>1.101</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	45.277.360	42.956.067	2.380.756	31.767.556
	<u>45.277.360</u>	<u>42.956.067</u>	<u>2.380.756</u>	<u>31.767.556</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**

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.

