



Pommerencke ApS
registreret revisionsvirksomhed

*Ejendomsselskabet København-Helsingør af 1. februar 1994 ApS
c/o Administrationskontoret, Østerbrogade 142, 2. mf
2100 København Ø*

CVR-nummer: 17 61 11 35

ÅRSRAPPORT
1. juli 2017 - 30. juni 2018

(24. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7. januar 2019

Dirigent

Pommerencke ApS
Herredsvejen 2
3400 Hillerød

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

MEMBER OF
DANSKE REVISORER
FSK*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet København-Helsingør af 1. februar 1994 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 7. januar 2019

Direktion



Henrik Johansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet København-Helsingør af 1. februar 1994 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet København-Helsingør af 1. februar 1994 ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 7. januar 2019

Pommerencke ApS

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 33 87 83 70



Henrik Pommerencke

Registreret revisor

mne1171

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet København-Helsingør af 1. februar 1994 ApS
c/o Administrationskontoret, Østerbrogade 142, 2. mf
2100 København Ø

CVR-nr.: 17 61 11 35
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

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 drive ejendommen Bragesvej 1 - 79, Helsingør.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet København-Helsingør af 1. februar 1994 ApS for 2017/18 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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt andel af ejerlejlighedsforeningens fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt forbedringer foretaget efter anskaffelsen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Tilgodehavender

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens § 22.

Gældsforpligtelser

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, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.073.320	1.043
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-492.248	-454
DRIFTSRESULTAT	581.072	589
Andre finansielle omkostninger	-603.695	-1.865
RESULTAT FØR SKAT	-22.623	-1.276
Skat af årets resultat.....	38.695	236
ÅRETS RESULTAT	16.072	-1.040
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	16.072	-1.040
DISPONERET I ALT	16.072	-1.040

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
 AKTIVER

	2018	2017 tkr.
Grunde og bygninger	21.651.536	20.225
Materielle anlægsaktiver	21.651.536	20.225
ANLÆGSAKTIVER	21.651.536	20.225
Tilgodehavende husleje m.v.	274.590	527
Andre tilgodehavender	0	3.265
Tilgodehavender	274.590	3.792
Likvide beholdninger	323.939	2.151
OMSÆTNINGSAKTIVER	598.529	5.943
AKTIVER	22.250.065	26.168

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

PASSIVER

	2018	2017 tkr.
Virksomhedskapital	1.200.000	1.200
Reserve for opskrivninger.....	5.899.950	6.034
Overført resultat.....	-11.381	-199
1 EGENKAPITAL	7.088.569	7.035
Hensættelse til udskudt skat	1.101.128	1.282
Hensat til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens §22	331.347	328
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.432.475	1.610
Prioritetsgæld	4.189.352	4.438
Selskabsskat.....	85.676	0
2 Langfristede gældsforpligtelser	4.275.028	4.438
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	241.000	161
Kreditinstitutter	0	3.621
Forudbetalt husleje og deposita m.v.....	912.187	1.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.076	202
Selskabsskat.....	100.345	330
Anden gæld.....	8.145.385	7.707
Kortfristede gældsforpligtelser	9.453.993	13.085
GÆLDSFORPLIGTELSER	13.729.021	17.523
PASSIVER	22.250.065	26.168
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Primo	Overførsel	Kapital- regulering	Forslag til resul- tatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital					
Virksomhedskapital	1.200.000	0	0	0	1.200.000
Reserve for opskrivninger	6.034.040	0	-134.090	0	5.899.950
Overført resultat	-199.363	171.910	0	16.072	-11.381
	<u>7.034.677</u>	<u>171.910</u>	<u>-134.090</u>	<u>16.072</u>	<u>7.088.569</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	4.598.649	4.430.352	241.000	3.210.000
Selskabsskat	0	85.676	0	0
	<u>4.598.649</u>	<u>4.516.028</u>	<u>241.000</u>	<u>3.210.000</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der verserer sager ved huslejenævn og boligret angående nedsættelse af huslejen for nogle af selskabets lejligheder. Den maksimalt forventede tilbagebetaling pr. balancedagen er indregnet i balancen som gæld. Selskabet har ikke andre særlige kontraktlige forpligtelser eller eventualposter.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld er der tinglyst pant i ejendomme for 15.486.000.

Til sikkerhed for selskabets gæld til lånekreditorer er der tinglyst ejerpantebreve med pant i ejendomme for 14.600.000.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med ejerlejlighedsforeningen er der tinglyst pant i hver af selskabets ejerlejligheder for 30.000.

Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme er 21.651.536.