



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 2016 - 30. juni 2017

(23. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15. december 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. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet København-Helsingør af 1. februar 1994 Aps.

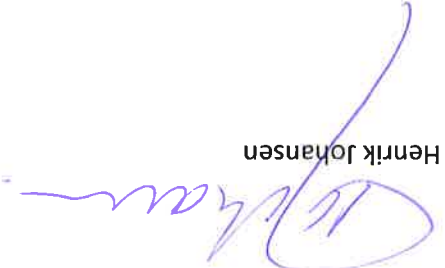
Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 15. december 2017

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 2016 - 30. juni 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.

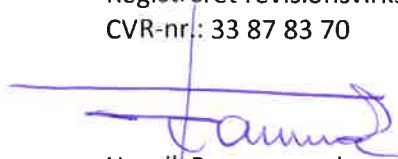
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Hillerød, den 15. december 2017

Pommerencke ApS

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 33 87 83 70



Henrik Pommerencke

Registreret revisor

MNE nr.: 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.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets negative resultat skyldes primært tab og omkostninger i forbindelse med afvikling af økonomiske engagementer.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, og forventer et væsentligt bedre resultat næste år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet København-Helsingør af 1. februar 1994 ApS for 2016/17 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

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

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 nettorealiseringsværdi.

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

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 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.041.910	2.334
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-453.881	-442
DRIFTSRESULTAT	588.029	1.892
Andre finansielle indtægter	121	616
Andre finansielle omkostninger	-1.863.772	-1.157
RESULTAT FØR SKAT	-1.275.622	1.351
Skat af årets resultat	235.317	-232
ÅRETS RESULTAT	-1.040.305	1.119
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-1.040.305	1.119
DISPONERET I ALT	-1.040.305	1.119

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
 AKTIVER

	2017	2016 tkr.
Grunde og bygninger	20.225.450	20.078
Materielle anlægsaktiver	20.225.450	20.078
ANLÆGSAKTIVER	20.225.450	20.078
Tilgodehavende husleje m.v.	526.077	504
Andre tilgodehavender	3.265.311	4.013
Tilgodehavender	3.791.388	4.517
Likvide beholdninger	2.150.820	1.477
OMSÆTNINGSAKTIVER	5.942.208	5.994
AKTIVER	26.167.658	26.072

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

PASSIVER

	2017	2016 tkr.
Virksomhedskapital	1.200.000	1.200
Reserve for opskrivninger	6.034.040	6.168
Overført resultat	-199.363	669
1 EGENKAPITAL	7.034.677	8.037
Hensættelse til udskudt skat	1.282.319	1.657
Andre hensatte forpligtelser	328.321	325
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.610.640	1.982
Prioritetsgæld	4.437.348	4.590
2 Langfristede gældsforpligtelser	4.437.348	4.590
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	161.300	1.787
Kreditinstitutter	3.621.290	3.088
Forudbetalt husleje og deposita m.v.	1.064.247	1.058
Leverandører af varer og tjenesteydelser	201.764	47
Selskabsskat	329.638	221
Anden gæld	7.706.754	5.262
Kortfristede gældsforpligtelser	13.084.993	11.463
GÆLDSFORPLIGTELSE	17.522.341	16.053
PASSIVER	26.167.658	26.072
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	6.168.130	0	-134.090	0	6.034.040
Overført resultat	669.032	171.910	0	-1.040.305	-199.363
	<u>8.037.162</u>	<u>171.910</u>	<u>-134.090</u>	<u>-1.040.305</u>	<u>7.034.677</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	6.376.945	4.598.648	161.300	3.515.000
	<u>6.376.945</u>	<u>4.598.648</u>	<u>161.300</u>	<u>3.515.000</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har ingen særlige kontraktlige forpligtelser eller eventualposter.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld er der tinglyst pant i ejendomme for 13.818.000.

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve med pant i ejendomme for 12.600.000.

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 20.225.450