



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# **Ejendomsselskabet København - Helsingør af 1. februar 1994 ApS**

C/O Administrationskontoret, Østerbrogade 142, 2. mf, 2100 København Ø

CVR-nr. 17 61 11 35

## **Årsrapport**

**1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. januar 2023.

---

Henrik Nygaard Johansen  
Dirigent

Piaster Revisorerne, statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Engholm Parkvej 8 3450 Allerød CVR nr. 25 16 00 37  
telefon 45 81 45 91 [www.piaster.dk](http://www.piaster.dk)

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet København - Helsingør af 1. februar 1994 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 9. januar 2023

### **Direktion**

Henrik Nygaard 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 regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Allerød, den 9. januar 2023

### **Piaster Revisorerne**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

Emil Lagstrøm  
statsautoriseret revisor  
mne45851

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Henrik Nygaard Johansen
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift af ejendommen Bragesvej 1-79, Helsingør

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der henvises til anvendt regnskabspraksis vedørende ændring af regnskabsmæssige principper, der påvirker årets tal og sammenligningstallene.

Der henvises til anvendt regnskabspraksis vedørende fejl konstateret i regnskabsaflæggelsen for tidligere år

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.018.735</b>	<b>1.772.694</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-347.438	-331.737
<b>Driftsresultat</b>	<b>671.297</b>	<b>1.440.957</b>
Andre finansielle indtægter	0	72
Øvrige finansielle omkostninger	-228.495	-438.034
<b>Resultat før skat</b>	<b>442.802</b>	<b>1.002.995</b>
Skat af årets resultat	-232.408	-50.244
<b>Årets resultat</b>	<b>210.394</b>	<b>952.751</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	210.394	952.751
<b>Disponeret i alt</b>	<b>210.394</b>	<b>952.751</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	14.111.247	13.673.684
Materielle anlægsaktiver i alt	14.111.247	13.673.684
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.111.247</b>	<b>13.673.684</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	67.650	473.798
Tilgodehavende selskabsskat	0	69.672
Andre tilgodehavender	150.641	32.038
Tilgodehavender i alt	218.291	575.508
Likvide beholdninger	2.618.223	1.943.960
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.836.514</b>	<b>2.519.468</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.947.761</b>	<b>16.193.152</b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.200.000	1.200.000
Overført resultat	-943.873	-1.154.267
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>256.127</b>	<b>45.733</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensat til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens § 22	351.573	323.272
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>351.573</b>	<b>323.272</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	3.191.711	3.441.956
Selskabsskat	224.408	36.844
1 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.416.119	3.478.800
1 Kortfristet del af langfristet gæld	248.000	248.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.251.240	1.359.831
Leverandører af varer og tjenesteydelser	131.193	29.371
Selskabsskat	20.844	0
Anden gæld	11.272.665	10.708.145
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.923.942	12.345.347
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.340.061</b>	<b>15.824.147</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.947.761</b>	<b>16.193.152</b>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2020	1.200.000	-201.516	998.484
Årets overførte overskud eller underskud	0	-952.751	-952.751
Egenkapital 1. juli 2021	1.200.000	-1.154.267	45.733
Årets overførte overskud eller underskud	0	210.394	210.394
	<b>1.200.000</b>	<b>-943.873</b>	<b>256.127</b>

## Noter

---

### 1. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/6 2022</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2022</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld	3.439.711	248.000	3.191.711	1.019.466
Selskabsskat	224.408	0	224.408	0
	<b>3.664.119</b>	<b>248.000</b>	<b>3.416.119</b>	<b>1.019.466</b>

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i grunde og bygninger for kr. 13.818.000

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

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

Den bogførte værdi af de pansatte ejendomme udgør kr. 14.111.247

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet København - Helsingør af 1. februar 1994 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Ændring i regnskabspraksis

Selskabet har i året ændret regnskabsmæssige skøn vedrørende indregning af ejendomme. Tidligere har selskabet indregnet bygninger til kostpris tillagt opskrivninger og fratrukket afskrivninger. Ledelsen har fra og med 2021-22 valgt at indregne ejendommen til kostpris fratrukket afskrivninger.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Regnskabstal for året (og sammenligningstal) er i årsrapporten påvirket med følgende:

- Af- og nedskrivninger: 172 tkr. (172 tkr.)
- Resultat før skat: 172 tkr. (172 tkr.)
- Skat af årets resultat: 0 tkr. (58 tkr.)
- Årets resultat: 172 tkr. (230 tkr.)
- Grunde og bygninger: -6.876 tkr. (-7.048 tkr.)
- Aktiver i alt: -6.876 tkr. (-7.048 tkr.)
- Egenkapital: -6.704 tkr. (-6.335 tkr.)

### Væsentlige fejl tidligere år.

Selskabet har ved regnskabsaflæggelse 2021-22 konstateret en væsentlig fejl ved inrgrning af renter.

Sammenligningstallene er tilrettet.

- Andre finansielle omkostninger 249 tkr.
- Resultat før skat: 249 tkr.
- Skat af årets resultat: 0 tkr.
- Årets resultat: 249 tkr.
- Egenkapital: 249 tkr.
- Anden gæld : -249 tkr.
- Balancesum: 0 tkr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning i form af lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til udskudt skat og hensættelser til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens §22

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# PENNEO

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

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

## Henrik Nygaard Johansen

Direktør

Serienummer: df5864ef-c2f4-416a-921d-77f4ad7805ed

IP: 93.163.xxx.xxx

2023-01-10 14:49:09 UTC



## Henrik Nygaard Johansen

Dirigent

Serienummer: df5864ef-c2f4-416a-921d-77f4ad7805ed

IP: 93.163.xxx.xxx

2023-01-10 14:49:09 UTC



## Emil Lagstrøm

Revisor

Serienummer: CVR:25160037-RID:54239865

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-01-10 15:13:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZQ3HK-PLLP1-OVCOV-TM5BO-TLZSU-02BI

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>