



**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 2019 - 30. juni 2020*

(26. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15. januar 2021

Henrik Johansen

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  
**FSK\***

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning mv.**

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

**Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 15. januar 2021

**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 2019 - 30. juni 2020 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 15. januar 2021

**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 2019/20 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

#### 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.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens 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 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/20	2018/19 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-20.702</b>	<b>323</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-503.648	-492
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-524.350</b>	<b>-169</b>
Andre finansielle indtægter .....	54	0
Andre finansielle omkostninger .....	-615.664	-557
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-1.139.960</b>	<b>-726</b>
Skat af årets resultat.....	202.102	121
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-937.858</b>	<b>-605</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-937.858	-605
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-937.858</b>	<b>-605</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020  
 AKTIVER

	2020	2019 tkr.
Grunde og bygninger .....	21.225.641	21.159
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>21.225.641</b>	<b>21.159</b>
Andre tilgodehavender .....	31.000	27
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>31.000</b>	<b>27</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>21.256.641</b>	<b>21.186</b>
Tilgodehavende husleje m.v. ....	504.678	519
Selskabsskat .....	49.054	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>553.732</b>	<b>519</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>509.802</b>	<b>974</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.063.534</b>	<b>1.493</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>22.320.175</b>	<b>22.679</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020  
PASSIVER

	2020	2019 tkr.
Virksomhedskapital .....	1.200.000	1.200
Reserve for opskrivninger.....	5.631.771	5.766
Overført resultat.....	-1.210.669	-444
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>5.621.102</b>	<b>6.522</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	692.100	942
Hensat til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens §22 .....	286.202	247
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>978.302</b>	<b>1.189</b>
Prioritetsgæld .....	3.688.784	3.943
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.688.784</b>	<b>3.943</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	248.400	245
Forudbetalt husleje og deposita m.v.....	1.253.898	1.037
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	137.473	24
Selskabsskat.....	0	70
Anden gæld.....	10.392.216	9.649
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>12.031.987</b>	<b>11.025</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>15.720.771</b>	<b>14.968</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>22.320.175</b>	<b>22.679</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	4.187.620	3.937.184	248.400	2.683.000
	<u>4.187.620</u>	<u>3.937.184</u>	<u>248.400</u>	<u>2.683.000</u>

**2 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.

**3 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 21.225.641.