

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

EJD. ENGHAVE PLADS 13 I/S

CVR-nr. 36 08 09 57

**c/o Cobblestone A/S
Enghave Plads 13
1670 København V**

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskabet udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10-11
Noter	12-14

Virksomhed

Ejd. Enghave Plads 13 I/S
c/o Cobblestone A/S
Enghave Plads 13
1670, København V

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Tore Randinsen Falk Kolby, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Ejd. Enghave Plads 13 I/S's hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at udleje ejendommene Enghave Plads 13.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. -4.906.038.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejd. Enghave Plads 13 I/S for 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabs alle aktiver og forpligtelser, tilhørende virksomheden, er korrekt medtaget og forsvarligt

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beret virksomhedens aktiver ikke er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over det

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til ejernes godkendelse.

København V, den 24. maj 2024

Finn Träff

Rasmus Juul-Nyholm

Til den daglige ledelse i Ejd. Enghave Plads 13 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejd. Enghave Plads 13 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Søborg, den 24. maj 2024

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Tore Randinsen Falk Kolby
Statsautoriseret revisor
mne32175

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede kursfortjenester og -tab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "eksterne omkostninger", "andre driftsindtægter" samt "andre driftsomkostninger"

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	25 år	15%
Særlige installationer	25 år	0-20%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter unoterede aktier og anparter.

Unoterede aktier og anparter er målt til kostpris.

I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Modtagne udbytter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BRUTTOFORTJENESTE	572.323	564.659
1 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	-79.417	-79.417
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	492.906	485.242
Indtægter af kapitalinteresser	-5.402.272	0
Andre finansielle indtægter	11.316	1.198
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-7.988</u>	<u>-17.882</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-4.906.038</u></u>	<u><u>468.558</u></u>
 RESULTATDISPONERING		
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført resultat	<u>-4.906.038</u>	<u>468.558</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-4.906.038</u></u>	<u><u>468.558</u></u>

<u>Note</u>		<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
1	Grunde og bygninger	<u>1.659.402</u>	<u>1.738.819</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>1.659.402</u>	<u>1.738.819</u>
2	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>7.026.919</u>	<u>10.735.112</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>7.026.919</u>	<u>10.735.112</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>8.686.321</u>	<u>12.473.931</u>
	Andre tilgodehavender	<u>75.000</u>	<u>144.588</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>75.000</u>	<u>144.588</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>204.619</u>	<u>72.005</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>279.619</u>	<u>216.593</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>8.965.940</u></u>	<u><u>12.690.524</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Indskudskapital	12.045.250	10.825.250
Overført resultat	-3.875.213	1.030.825
3 KAPITALINDESTÅENDE	8.170.037	11.856.075
Gæld til realkreditinstitutter	250.199	346.813
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	250.199	346.813
Kortfristet del af langfristet gæld	97.000	97.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.600	12.510
Anden gæld	447.104	378.126
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	545.704	487.636
GÆLDSFORPLIGTELSE	795.903	834.449
PASSIVER I ALT	8.965.940	12.690.524
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2022
Kostpris pr. 1/1 2023	2.626.806	2.626.806	2.626.806
Årets tilgang	0	0	0
Årets afgang	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2023	2.626.806	2.626.806	2.626.806
Afskrivninger pr. 1/1 2023	887.987	887.987	808.570
Årets afskrivninger	79.417	79.417	79.417
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2023	967.404	967.404	887.987
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2023	1.659.402	1.659.402	1.738.819

2 Anlægs- og afskrivningsoversigt, finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele	I ALT	31/12 2022
Kostpris pr. 1/1 2023	10.735.112	10.735.112	9.999.873
Tilgang i året	1.512.335	1.512.335	1.193.847
Afgang i året	-5.220.528	-5.220.528	-458.608
KOSTPRIS PR. 31/12 2023	7.026.919	7.026.919	10.735.112
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2023	7.026.919	7.026.919	10.735.112

3 Kapitalindestående

	Indskuds- kapital	Overført resultat	I alt
Kapitalindestående pr. 1. januar	10.825.250	1.030.825	11.856.075
Hævet/indskudt af interessenter i året	1.220.000	0	1.220.000
Forslag til årets resultatfordeling	0	-4.906.038	-4.906.038
Kapitalindestående pr. 31. december	12.045.250	-3.875.213	8.170.037

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>Afdrag næste år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>347.199</u>	<u>443.813</u>	<u>97.000</u>
I ALT	<u><u>347.199</u></u>	<u><u>443.813</u></u>	<u><u>97.000</u></u>

Restgælden efter 5 år udgør ca. t.kr. 210.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. t.kr. 1.308, i interessentskabets ejendom, bogført værdi t.kr. 1.659 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark.

Realkreditpantebrev, nom. t.kr. 473, i interessentskabets ejendom, bogført værdi t.kr. 1.659 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark.

Realkreditpantebrev, nom. t.kr. 50, i interessentskabets ejendom, bogført værdi t.kr. 1.659 er deponeret til sikkerhed for ejerforening.

PENNEO

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

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

Finn Henrik Träff

Indehaver

Serienummer: 68dc57ee-14d3-4c52-9f91-9b056c3c7478

IP: 85.235.xxx.xxx

2024-05-27 07:26:51 UTC



Rasmus Juul-Nyholm

Indehaver

Serienummer: a2787246-726f-4ee9-8c63-a9b313718447

IP: 94.18.xxx.xxx

2024-05-27 11:33:15 UTC



Tore Randinsen Falk Kolby

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision A/S

Serienummer: 05989571-59ab-431e-a90a-02353795eeae

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-05-27 11:34:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: D6XBJ-QZAA-JUNT4-G568B-L7PP2-JNZUG

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 tidsstempelt 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/validator**