

# Enghave Brygge E ApS

Jægersborg Allé 1 A, 2920 Charlottenlund  
CVR-nr. 37 96 52 51

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.06.21

Kim Keis Larsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Enghave Brygge E ApS  
Jægersborg Allé 1 A  
2920 Charlottenlund

Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 37 96 52 51  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Kim Lautrup

---

**Bestyrelse**

---

Jens Schaumann  
Leif Vejhe Djurhuus

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Enghave Brygge E ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 3. juni 2021

**Direktionen**

Kim Lautrup

**Bestyrelsen**

Jens Schaumann

Leif Vejhe Djurhuus

## Til kapitalejeren i Enghave Brygge E ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Enghave Brygge E ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 3. juni 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34080

**HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Resultat</i>					
Bruttofortjeneste	8.083	57.294	11.681	0	0
Resultat af primær drift	7.868	57.189	11.649	-95	-13
Finansielle poster i alt	10.608	0	0	0	0
Årets resultat	16.586	44.678	8.993	-74	-10
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	113.371	135.563	501.350	340.155	154.288
Egenkapital	71.941	55.355	10.677	1.684	1.758

**Nøgletal**

	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	26%	135%	146%	-4%	-1%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	63%	41%	2%	0%	1%

*Definitioner af nøgletal*

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$



### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets vedtægtsmæssige formål er at eje og besidde kapitalandele i selskaber, købe, eje, sælge, leje og udleje fast ejendom og enhver anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 16.586.139 mod DKK 44.677.942 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 71.940.715.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende, og svarende til forventningerne for året.

### **Forventet udvikling**

Selskabet forventer i 2021 et mindre positivt resultat, som følge af salg af de sidste lejligheder samt renteindtægter.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020 DKK	2019 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.082.965</b>	<b>57.293.615</b>
	Administrationsomkostninger	-215.184	-105.093
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>7.867.781</b>	<b>57.188.522</b>
1	Finansielle indtægter	10.608.190	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>18.475.971</b>	<b>57.188.522</b>
	Skat af årets resultat	-1.889.832	-12.510.580
	<b>Årets resultat</b>	<b>16.586.139</b>	<b>44.677.942</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	16.586.139	44.677.942
	<b>I alt</b>	<b>16.586.139</b>	<b>44.677.942</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
3	Varer under fremstilling	211.778	30.903.285
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>211.778</b>	<b>30.903.285</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.281.092	31.092
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	111.341.582	100.657.548
	Andre tilgodehavender	70.000	46.318
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>112.692.674</b>	<b>100.734.958</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>466.626</b>	<b>3.924.645</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>113.371.078</b>	<b>135.562.888</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>113.371.078</b>	<b>135.562.888</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	71.890.715	55.304.576
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>71.940.715</b>	<b>55.354.576</b>
4	Hensættelser til udskudt skat	286.907	980.340
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>286.907</b>	<b>980.340</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.068.435	36.653.022
	Gæld til tilknyttede virksomheder	21.207.461	17.210.019
	Selskabsskat	2.583.265	22.914.932
	Anden gæld	1.284.295	2.449.999
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.143.456</b>	<b>79.227.972</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.143.456</b>	<b>79.227.972</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>113.371.078</b>	<b>135.562.888</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20		
Saldo pr. 01.01.20	50.000	55.304.576
Forslag til resultatdisponering	0	16.586.139
Saldo pr. 31.12.20	50.000	71.890.715

	2020	2019
	DKK	DKK

### 1. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	10.608.190	0
----------------------------------	------------	---

### 2. Resultatdisponering

Overført resultat	16.586.139	44.677.942
-------------------	------------	------------

### 3. Varebeholdninger

Årets renter indregnet i kostprisen	0	2.829.345
-------------------------------------	---	-----------

31.12.20	31.12.19
DKK	DKK

### 4. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.20	980.340	11.333.980
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-693.433	-10.353.640

Udskudt skat pr. 31.12.20	286.907	980.340
---------------------------	---------	---------

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteforpligtelse	286.907	980.340
----------------------------	---------	---------

I alt	286.907	980.340
-------	---------	---------

## 5. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet NPV Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har, sammen med tilknyttede virksomheder, udstedt ejerpantebreve på t.DKK 300.000 med pant i projektbeholdning af fast ejendom til sikkerhed for egen og tilknyttede virksomheders anden gæld. Den samlede gæld til omfattede kreditorer udgør på balancedagen t.DKK 340.000, hvoraf selskabets egen gæld udgør t.DKK 0. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 532.417, hvoraf selskabets egne beholdninger udgør t.DKK 8.093.

## 7. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse Grundlag for indflydelse

NPV Holding ApS, Gentofte	Ultimativ moder
Udviklingselskabet Enghave Brygge ApS, Gentofte	Kapitalejer
Enghave Brygge Invest ApS, Gentofte	Mellemliggende moder
NPV Development ApS, Gentofte	Mellemliggende moder

Transaktioner	Relation	2020 DKK
Byggestyringshonorar	Tilknyttet virksomhed	414.000
Renteudgifter	Tilknyttet virksomhed	1.818.815
Renteindtægter	Tilknyttet virksomhed	12.427.005
Mellemværender		31.12.20 DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		111.341.582
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.207.461

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden NPV Holding ApS, Gentofte.



## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og produktionsomkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Produktionsomkostninger

I produktionsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder råvarer og hjælpematerialer, løn og gager samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i produktionsprocessen.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettorealisation sværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Virksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet virksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.