



Enghave Brygge Byggefelt 4 K/S

Sundkrogsgade 29, 2150 Nordhavn

CVR 45231356

Årsrapport

25. november 2024 – 31. december 2025

1. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 23. februar 2026

Dirigent

Seniorjurist Peter Olesen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Resultatopgørelse.....	6
Balance pr. 31. december.....	7
Egenkapitalopgørelse.....	8
Noter.....	9

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	Enghave Brygge Byggefelt 4 K/S Sundkrogsgade 29 2150 Nordhavn CVR 45231356
Komplementar	Aktieselskabet af 04.06.2003
Direktion	Toke Larsen Helle Grosser
Bestyrelse	Peter Olsson (formand) Nils Bo Normann Rasmussen Helle Grosser
Valgt revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Enghave Brygge Byggefelt 4 K/S er et projektudviklingselskab i AP Pension koncernen.

Kommanditselskabets formål er at drive virksomhed ved investering i og udvikling af fast ejendom herunder holdingvirksomhed samt beslægtet virksomhed.

Selskabet ejer en attraktivt beliggende grund på Enghave Brygge Syd i Københavns havn.

Selskabet planlægger at opføre lejligheder på grunden.

Resultat i selskabets første regnskabsår 2024/2025 er et underskud på t.kr. 200.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Disponering af årets resultat

Årets resultat på t.kr -200 foreslås overført til "overført overskud eller underskud".

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 25. november 2024 - 31. december 2025 for Enghave Brygge Byggefelt 4 K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. januar 2026

Direktion Toke Larsen Helle Grosser

Bestyrelse Peter Olsson Nils Bo Normann Rasmussen Helle Grosser

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Enghave Brygge Byggefelt 4 K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Enghave Brygge Byggefelt 4 K/S for regnskabsåret 25. november 2024 - 31. december 2025, 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. november 2024 - 31. december 2025 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 revision 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 opdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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.
- 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige

ge 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 årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. januar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor
mne 34495

Resultatopgørelse

		25.11.2024
Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2025

1	Ejendomsomkostninger	-37
	BRUTTORESULTAT	-37
2	Andre eksterne omkostninger	-169
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	-206
3	Finansielle indtægter	6
	RESULTAT	-200

	Til disposition:	
	Resultat	-200
	I alt	-200
	Foreslås anvendt således:	
	Foreslået udbytte	0
	Overført til Overført overskud eller underskud	-200
	I alt	-200

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2025
------	---------------------------------------	------------

AKTIVER

4	Investeringsejendomme under opførelse	3.960
	Materielle investeringsaktiver i alt	3.960
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.960
	Andre tilgodehavender	6
	Likvide beholdninger	952
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	958
	AKTIVER I ALT	4.918

PASSIVER

5	Selskabskapital	4.683
	Overført overskud eller underskud	-200
	EGENKAPITAL I ALT	4.483
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	435
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	435
	PASSIVER I ALT	4.918

- 6 Eventualforpligtelser
- 7 Personaleforhold
- 8 Koncernforhold
- 9 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitaloppgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitaloppgørelse 31.12.2025	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Kontant indbetaling	4.683	0	4.683
Resultat	0	-200	-200
Egenkapital 31.12.2025	4.683	-200	4.483

Noter

	25.11.2024	31.12.2025
Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	
1 Ejendomsomkostninger		
Andre driftsudgifter		-37
Ejendomsomkostninger		-37
2 Andre eksterne omkostninger		
Servicehonorar og komplementarvederlag, koncern		-148
Andre omkostninger		-21
Andre eksterne omkostninger		-169
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank		6
Finansielle indtægter		6
4 Investeringsejendomme under opførelse		
Kostpris primo		0
Tilgang		3.960
Kostpris ultimo		3.960
Regnskabsmæssig værdi		3.960
Værdiansættelsen af investeringsejendomme under opførelse er naturligt forbundet med usikkerhed særligt vedrørende omkostninger til det resterende byggeri, indgåelse af lejekontrakter samt forventede afkastkrav frem mod ibrugtagning.		
5 Selskabskapital		
Kommanditselskabets stamkapital udgør i henhold til vedtægterne		800.000
Stamkapitalen er opdelt i kommanditanparter á kr. 1,00 stykket.		
Kommanditisten har forpligtet sig til at indskyde kapital i selskabet mindst op til og med stamkapitalen.		
Stamkapitalens størrelse er fastlagt til at kunne dække den likviditet, der er nødvendig for byggeriets gennemførelse.		
6 Eventualforpligtelser		
Selskabet er fællesregistreret med de øvrige virksomheder i AP koncernen.		
Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftsilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.		
Selskabet har til brug for opførelse af ejendomsprojekt indgået grundkøbsaftale på 0,3 mio. kr.		
7 Personaleforhold		
Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.		
Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		
8 Koncernforhold		
Enghave Brygge Byggefelt 4 K/S er en helejet dattervirksomhed af Aktieselskabet af 12. maj 1998, København.		
Foreningen AP Pension f.m.b.a., København udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		

Noter

9. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg efter klasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, som omfatter perioden 25. november 2024 - 31. december 2025, og derfor indeholder årsrapporten ikke sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncerninterne transaktioner

Koncernselskabet AP Ejendomme P/S leverer administrative ydelser til AP koncernens ejendoms-selskaber.

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår eller på omkostningsdækkende basis i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om koncerninterne transaktioner. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Alle ydelser leveret mellem Enghave Brygge Byggefelt 4 K/S og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme og andre driftsudgifter relateret til administration og udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter bankrenter.

Skat

Da selskabet er et kommanditselskab, er selskabet ikke selvstændigt skattepligtigt. Selskabets skattepligtige indkomst indgår i kommanditistens indkomstopgørelse.

Balancen

Ejendomme

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse med udlejning for øje værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikrings-selskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen.

Hvis det ikke er muligt at opgøre dagsværdien på balancedagen pålideligt, anvendes kostpris som bedste udtryk herfor.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau i øvrigt for hver ejendom) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat inflationskorrigeret afkastkrav. Inflationskorrektio-nen udgør som hovedregel 2%. Endelig tillægges værdien af deposita.

For investeringsejendomme under opførelse med udlejning for øje medtages en forholdsmæssig andel af den forventede værdistigning ved ibrugtagning indirekte via et højere afkastkrav. Dette forudsætter, at dagsværdien på balancetidspunktet kan opgøres pålideligt, hvilket bl.a. baserer sig på indgåede lejeaftaler, forventninger til forløbet af opførelsen og tilhørende kostpris, eller dagsværdi af byggeretter på ejendommen. Der foretages nedskrivninger, hvis nettorealiseringsværdien skønnes lavere.

Der kan være eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegøelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.