

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

EJD. ENGHAVE PLADS 13 I/S

CVR-nr. 36 08 09 57

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

Penneo dokumentnøgle: 4EAO1-YUYPV-1AMDE-2PI8D-5EIKU-JLTU7

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9-10
Noter	11-12

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 og Bjerregårdsvej 13.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 269.406 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejd. Enghave Plads 13 I/S - 1. januar for 31. december 2020.

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 2020 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

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsrapporten for 2021 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til ejernes godkendelse.

København V, den 11. maj 2021

Finn Träff

Til kapitalejerne af Ejd. Enghave Plads 13 I/S**Erklæring på regnskabet**

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejd. Enghave Plads 13 I/S for regnskabsåret 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, kapitalindeståendeopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ejerens ansvar for regnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ejeren og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af Ejd. Enghave Plads 13 I/S aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 11. maj 2021

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.

Nettoomsætning

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

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt.

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:

	Brugstid	Restværdi
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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BRUTTOFORTJENESTE	<u>286.460</u>	<u>196.701</u>
1 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	-79.417	-240.608
Andre driftsindtægter	<u>161.191</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	368.234	-43.907
Andre finansielle indtægter	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-98.828</u>	<u>-201.725</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>269.406</u></u>	<u><u>-245.632</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>269.406</u>	<u>-245.632</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>269.406</u></u>	<u><u>-245.632</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
1 Grunde og bygninger	11.065.882	14.315.878
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	11.065.882	14.315.878
ANLÆGSAKTIVER	11.065.882	14.315.878
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	265.000	0
Andre tilgodehavender	0	325.000
Periodeafgrænsningsposter	0	14.043
TILGODEHAVENDER	265.000	339.043
LIKVIDE BEHOLDNINGER	115.047	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	380.047	339.043
AKTIVER I ALT	11.445.929	14.654.921

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Indskudskapital	1.140.000	1.140.000
Overført resultat	-339.309	-608.715
2 KAPITALINDESTÅENDE	800.691	531.285
Gæld til associerede virksomheder	8.658.227	8.718.227
Gæld til realkreditinstitutter	542.701	637.841
Gæld til kreditinstitutter	0	4.265.156
3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	9.200.928	13.621.224
Kortfristet del af langfristet gæld	95.000	95.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	965.069	31.474
Anden gæld	384.241	375.938
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	1.444.310	502.412
GÆLDSFORPLIGTELSE	10.645.238	14.123.636
PASSIVER I ALT	11.445.929	14.654.921

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1	Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Grund og bygninger	I ALT	31/12 2019
	Kostpris pr. 1/1 2020	15.126.805	15.126.805	2.626.805
	Årets tilgang	2.968.230	2.968.230	12.500.000
	Årets afgang	-6.300.000	-6.300.000	0
	KOSTPRIS PR. 31/12 2020	11.795.035	11.795.035	15.126.805
	Afskrivninger pr. 1/1 2020	810.927	810.927	570.319
	Årets afskrivninger	79.417	79.417	240.608
	Af- og nedskrivn., afgang i året	-161.191	-161.191	0
	AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2020	729.153	729.153	810.927
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2020	11.065.882	11.065.882	14.315.878
	Salgspris, afgang	6.300.000	6.300.000	0
	Regnskabsmæssig værdi, afgang	-6.138.809	-6.138.809	0
	FORTJENESTE/TAB VED SALG	161.191	161.191	0

2 Kapitalindestående

	Indskuds- kapital	Overført resultat	I alt
Kapitalindestående pr. 1. januar	1.140.000	-608.715	531.285
Hævet/indskudt af interessenter i året	0	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	269.406	269.406
Kapitalindestående pr. 31. december	<u>1.140.000</u>	<u>-339.309</u>	<u>800.691</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2020	31/12 2019	Afdrag næste år
Gæld til associerede virksomheder	8.658.227	8.718.227	0
Gæld til realkreditinstitutter	637.701	732.841	95.000
Gæld til kreditinstitutter	0	4.265.156	0
I ALT	<u>9.295.928</u>	<u>13.716.224</u>	<u>95.000</u>

Restgælden efter 5 år udgør ca. kr. 163.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. t.kr. 1.308, i interessentskabets ejendom, bogført værdi t.kr. 11.066 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark.

Realkreditpantebrev, nom. t.kr. 473, i interessentskabets ejendom, bogført værdi t.kr. 11.066 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark.

Realkreditpantebrev, nom. t.kr. 50, i interessentskabets ejendom, bogført værdi t.kr. 11.066 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

Interessent

På vegne af: Ejendommen Enghave Plads 13 I/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-025886382272

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-05-18 11:12:02Z

NEM ID 

Tore Kolby

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision A/S

Serienummer: CVR:19263096-RID:1295856057295

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-05-18 11:13:42Z

NEM ID 

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/validate>