

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024**

**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: XUDCD-8A7X7-JY2D0-KRA22-UPAGK-ZA4KC

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskabet udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10-11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024	12
Noter	13-14

**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

Kenny Madsen, 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. 496.664.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejd. Enghave Plads 13 I/S for 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 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 26. juni 2025

---

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 2024 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 revisoreres 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 26. juni 2025

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Kenny Madsen  
Statsautoriseret revisor  
mne33718

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	26%
Særlige installationer	25 år	0%

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>2024</u>	<u>2023</u>
BRUTTOFORTJENESTE	585.387	572.323
1 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-79.417</u>	<u>-79.417</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	505.970	492.906
Indtægter af kapitalinteresser	0	-5.402.272
Andre finansielle indtægter	4.461	11.316
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-13.767</u>	<u>-7.988</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>496.664</u></u>	<u><u>-4.906.038</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>496.664</u>	<u>-4.906.038</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>496.664</u></u>	<u><u>-4.906.038</u></u>

<u>Note</u>		<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
1	Grunde og bygninger	<u>1.579.985</u>	<u>1.659.402</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>1.579.985</u>	<u>1.659.402</u>
2	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>9.921.755</u>	<u>7.026.919</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>9.921.755</u>	<u>7.026.919</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>11.501.740</u>	<u>8.686.321</u>
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>75.000</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>0</u>	<u>75.000</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>247.355</u>	<u>204.619</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>247.355</u>	<u>279.619</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>11.749.095</u></u>	<u><u>8.965.940</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Indskudskapital	14.445.250	12.045.250
Overført resultat	-3.378.549	-3.875.213
<b>#### KAPITALINDESTÅENDE</b>	<b>11.066.701</b>	<b>8.170.037</b>
Gæld til realkreditinstitutter	239.816	250.199
<b>3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>239.816</b>	<b>250.199</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	14.452	97.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.600
Anden gæld	428.126	447.104
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>442.578</b>	<b>545.704</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>682.394</b>	<b>795.903</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.749.095</b>	<b>8.965.940</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

	<u>Indskuds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	12.045.250	-3.875.213	8.170.037
Hævet/indskudt af interessenter i året	2.400.000	0	2.400.000
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>496.664</u>	<u>496.664</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>14.445.250</u></u>	<u><u>-3.378.549</u></u>	<u><u>11.066.701</u></u>

1	Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2023
	Kostpris pr. 1/1 2024	2.626.806	2.626.806	2.626.806
	Årets tilgang	0	0	0
	Årets afgang	0	0	0
	<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2024</b>	<b>2.626.806</b>	<b>2.626.806</b>	<b>2.626.806</b>
	Afskrivninger pr. 1/1 2024	967.404	967.404	887.987
	Årets afskrivninger	79.417	79.417	79.417
	Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
	<b>AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2024</b>	<b>1.046.821</b>	<b>1.046.821</b>	<b>967.404</b>
	<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2024</b>	<b>1.579.985</b>	<b>1.579.985</b>	<b>1.659.402</b>
2	Anlægs- og afskrivningsoversigt, finansielle anlægsaktiver	Andre værdi- papirer og kapitalandele	I ALT	31/12 2023
	Kostpris pr. 1/1 2024	7.026.919	7.026.919	10.735.112
	Tilgang i året	2.894.836	2.894.836	1.512.335
	Afgang i året	0	0	-5.220.528
	<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2024</b>	<b>9.921.755</b>	<b>9.921.755</b>	<b>7.026.919</b>
	<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2024</b>	<b>9.921.755</b>	<b>9.921.755</b>	<b>7.026.919</b>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>254.268</u>	<u>347.199</u>	<u>14.452</u>
I ALT	<u><u>254.268</u></u>	<u><u>347.199</u></u>	<u><u>14.452</u></u>

Restgælden efter 5 år udgør ca. t.kr. 176.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. t.kr. 1.308, i interessentskabets ejendom, bogført værdi t.kr. 1.580 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark.

Realkreditpantebrev, nom. t.kr. 473, i interessentskabets ejendom, bogført værdi t.kr. 1.580 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark.

Andet pantebrev, nom. t.kr. 50, i interessentskabets ejendom, bogført værdi t.kr. 1.580 er deponeret til sikkerhed for ejerforening.

5 Kontraktlige forpligtelser

Der er givet tilsagn til underliggende PropTech1 Fund GmbH & Co. KG for yderligere investering på EUR 128.250, svarende til kr. 955.462

# 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: 89.233.xxx.xxx

2025-06-26 13:39:02 UTC



## Rasmus Juul-Nyholm

### Indehaver

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-26 14:28:56 UTC



## Kenny Madsen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR:

19263096

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision A/S

Serienummer: 387cdfb3-f298-4cab-bd39-2dfc679cc900

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-06-26 16:05:22 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.