

# **K/S Engholmene**

Østbanegade 135, 1., 2100 København Ø København  
CVR-nr. 35 03 88 92

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.05.17

Tine Sommer  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Resultatopgørelse                          | 9       |
| Balance                                    | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12      |
| Noter                                      | 13 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

K/S Engholmene  
Østbanegade 135, 1.  
2100 København Ø København  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 35 03 88 92  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Peter Olsson, formand  
Tine Sommer

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for K/S Engholmene.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2017

**Bestyrelsen**

Peter Olsson  
Formand

Tine Sommer

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til ejeren i K/S Engholmene

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Engholmene for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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 30. maj 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nislev  
Statsaut. revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets vedtægtsmæssige formål er at drive virksomhed ved investering i og udvikling af fast ejendom og at investere i virksomheder med tilsvarende aktiviteter samt at drive hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet besidder i overensstemmelse med disse formål fast ejendom og udviklingsprojekter på havnefronten i København og ejer datterselskabet K/S Kærholm

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 1.590.931 mod DKK 1.576.565 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 82.965.496.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet afhændet sit datterselskab K/S Kærholm, og har afhændet eet af sine byggefelter i Københavns havn til K/S Kærholm med et positivt resultat til følge. Herudover har selskabet foretaget en udlodning til sine ejere på DKK 75,9 mio



**Resultatopgørelse**

| Note |                       | 2016<br>DKK      | 2015<br>DKK      |
|------|-----------------------|------------------|------------------|
|      | <b>Bruttotab</b>      | <b>-65.255</b>   | <b>-10.125</b>   |
| 1    | Finansielle indtægter | 1.656.186        | 1.586.690        |
|      | <b>Årets resultat</b> | <b>1.590.931</b> | <b>1.576.565</b> |

**Forslag til resultatdisponering**

|  |                   |                  |                  |
|--|-------------------|------------------|------------------|
|  | Overført resultat | 1.590.931        | 1.576.565        |
|  | <b>I alt</b>      | <b>1.590.931</b> | <b>1.576.565</b> |

|  | 31.12.16<br>DKK    | 31.12.15<br>DKK    |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>AKTIVER</b>                               |                    |                    |
| Note   |                    |                    |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 17.200.000         | 17.200.000         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>17.200.000</b>  | <b>17.200.000</b>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>17.200.000</b>  | <b>17.200.000</b>  |
| <sup>2</sup> Varer under fremstilling        | 182.172.791        | 156.809.468        |
| <b>Varebeholdninger i alt</b>                | <b>182.172.791</b> | <b>156.809.468</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 43.217             | 12.541             |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 42.843.270         | 86.392.776         |
| Andre tilgodehavender                        | 60.704             | 1.541.960          |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>42.947.191</b>  | <b>87.947.277</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>1.179.715</b>   | <b>3.599.276</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>226.299.697</b> | <b>248.356.021</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>243.499.697</b> | <b>265.556.021</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.16           | 31.12.15           |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|
|                 |  | DKK                | DKK                |
| Note            |  |                    |                    |
|                 | Selskabskapital                              | 80.008.000         | 80.008.000         |
|                 | Overført resultat                            | 2.957.496          | 1.366.565          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>82.965.496</b>  | <b>81.374.565</b>  |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 0                  | 13.764.379         |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>0</b>           | <b>13.764.379</b>  |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter            | 154.999.825        | 140.755.404        |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 499.695            | 29.576.218         |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 5.034.681          | 52.400             |
|                 | Anden gæld                                   | 0                  | 33.055             |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>160.534.201</b> | <b>170.417.077</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>160.534.201</b> | <b>184.181.456</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>243.499.697</b> | <b>265.556.021</b> |

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.16                           | 80.008.000      | 1.366.565         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 1.590.931         |
| Saldo pr. 31.12.16                           | 80.008.000      | 2.957.496         |

---

|                                  | 2016<br>DKK | 2015<br>DKK |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| <b>1. Finansielle indtægter</b>  |             |             |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 1.656.186   | 1.586.690   |

---

**2. Varebeholdninger**

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.16 | 43.073.747 | 26.399.567 |
|---|------------|------------|

---

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Varer under fremstilling med en bogført værdi på 182 mio. kr. er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på DKK 154 mio. og til sikkerhed for datterselskabs gæld på DKK 415 mio. til kreditinstitutter m.v.

DKK 1,2 mio. af selskabets likvide beholdninger er pantsat til sikkerhed for kreditinstitutgæld i selskabet og i i datterselskab på i alt DKK 415 mio.

**4. Anvendt regnskabspraksis****GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### **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**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### **Andre finansielle poster**

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

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Varebeholdninger

Projektbeholdninger af fast ejendom omfatter færdige ikke solgte boligprojekter samt igangværende projekter for egen regning

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Projektbeholdninger af fast ejendom måles til kostpris, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealisationsværdien opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektivere salget.

#### 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.

#### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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