

K/S Engholmene

Jægersborg Alle 1A, 2920 Charlottenlund
CVR-nr. / CVR no. 35 03 88 92

Årsrapport for 2015 **Annual report for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.05.16

Klaus Landstrøm
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledelsespåtegning Statement of the Board of directors on the annual report	4
Den uafhængige revisors erklæringer Independent auditor's reports	5 - 6
Ledelsesberetning Management's review	7
Resultatopgørelse Income statement	8
Balance Balance sheet	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis Accounting policies	11 - 14
Noter Notes	15 - 17

Selskabet

The company

K/S Engholmene
Jægersborg Alle 1A
2920 Charlottenlund
Hjemsted / Registered office: Gentofte
CVR-nr. / reg. no.: 35 03 88 92

Bestyrelse

Board of Directors

Khaldoun R Tabari, formand / chairman

Revision

Auditors

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning Statement of the Board of directors on the annual report

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Engholmene.

The Board of Directors has on this day considered and adopted the annual report for the financial year 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Engholmene.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities, financial position and results.

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

I believe that the management's review gives a true and fair review of the matters dealt with in the review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

Charlottenlund, den 9. maj 2016
Charlottenlund, May 9, 2016

Bestyrelsen Board of Directors

Khaldoun R Tabari
Formand / Chairman

Til ejeren i K/S Engholmene**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Engholmene for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er pas-

To the capital owner of K/S Engholmene**REPORT ON FINANCIAL STATEMENTS**

We have audited the financial statements of K/S Engholmene for the financial year 01.01.15 - 31.12.15, which comprise the income statement, balance sheet, accounting policies and notes. The financial statements are prepared in accordance with Danish Financial Statements Act.

Management's responsibility for the financial statements

The Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. Furthermore the Management is responsible for the internal control as the Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish Audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance that the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatements of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the company's preparation of financial statements that give a true and fair view in order to design audit procedures

sende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. maj 2016

Copenhagen, May 9, 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. / CVR no. 32 89 54 68

Thomas Nislev

Statsaut. revisor

State Authorized Public Accountant

that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Management, as well as the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Our audit has not resulted in any qualifications.

Opinion

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31.12.15 and of the results of the company's operations for the financial year 01.01.15 - 31.12.15 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the Management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the financial statements.

Hovedaktiviteter

Ifølge vedtægterne er selskabets formål at udvikle fast ejendom og udøve virksomhed i forbindelse hermed, og at investere i virksomheder, der udvikler fast ejendom og beslægtede forretningsområder. Virksomheden besidder i overensstemmelse med disse formål en ejendom på havnefronten i København med en igangværende udlejningsaktivitet. I løbet af året er en del af den udviklede ejendom blevet overført til datterselskabet K/S Kærholm.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.576.565 mod DKK -95.000 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 81.374.574.

Projektbeholdning af fast ejendom udgør efter, overførsel af væsentligt byggeaktivitet til K/S Kærholm, DKK 157 mio.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter afslutningen af regnskabsåret er der ingen begivenheder der har haft nogen indvirkning på årsrapporten eller væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

Main activities

According to the articles of association the objective of K/S Engholmene is to invest in real estate and to develop real estate. The company has in compliance with these objectives continued development of it's harbourfront plot in Copenhagen for housing purposes. During the year the part of the development property in the most advanced development stage was transferred to the subsidiary K/S Kærholm.

Development in the company's financial activities and affairs

The income statement for the period 01.01.15 - 31.12.15 shows a profit of DKK 1,576,565 against DKK -95,000 for the period 01.01.14 - 31.12.14. The balance sheet showed equity of DKK 81,374,574.

Inventories containing the property project of the company amounts after the departure of a significant part to K/S Kærholm to 157 million DKK.

Important events occurring after the end of the financial year

After the end of the accounting year, no events have occurred which could have any impact on the annual report or materially affect the company's financial position.

Resultatopgørelse

Income statement

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Bruttotab Gross loss	-10.125	-95.000
1	Andre finansielle indtægter Other financial income	1.586.690	0
	Årets resultat Profit/loss for the year	1.576.565	-95.000

Forslag til resultatdisponering

Proposed appropriation account

	Overført resultat Retained earnings	1.576.565	-95.000
	I alt Total	1.576.565	-95.000

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
ASSETS		DKK	DKK
Note			
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	17.200.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt Total investments	17.200.000	0
	Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	17.200.000	0
	Varer under fremstilling Work in progress	156.809.468	238.724.627
3	Varebeholdninger i alt Work in progress	156.809.468	238.724.627
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	12.541	92.708
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	86.392.775	24.375
	Andre tilgodehavender Other receivables	1.541.960	495.865
	Tilgodehavender i alt Total receivables	87.947.276	612.948
	Likvide beholdninger Cash	3.599.276	43.728.584
	Omsætningsaktiver i alt Total current assets	248.356.020	283.066.159
	Aktiver i alt Total assets	265.556.020	283.066.159

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
EQUITY AND LIABILITIES		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital Share capital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission Share premium	79.928.000	79.928.000
	Overført resultat Retained earnings	1.366.574	-209.991
4	Egenkapital i alt Total equity	81.374.574	79.798.009
	Gæld til kreditinstitutter Debt to credit institutions	140.755.404	198.460.194
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	29.576.208	1.886.383
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables group enterprises	13.816.779	2.858.518
	Anden gæld Other payables	33.055	63.055
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	184.181.446	203.268.150
	Gældsforpligtelser i alt Total payables	184.181.446	203.268.150
	Passiver i alt Total equity and liabilities	265.556.020	283.066.159
5	Sikkerhedsstillelser Security provided		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

GENERAL

The annual report has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for reporting class B enterprises.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost applying a constant effective rate of interest over the term of the assets and liabilities. Amortised cost is determined as original cost less any principal repayments and less/plus accumulated amortisation of the difference between cost and nominal value.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the time at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Udbytte fra kapitalandele, der indregnes til kostpris, indtægtsføres i modervirksomheden i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skatter

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

FOREIGN CURRENCY

The annual report is presented in Danish kroner.

INCOME STATEMENT**Gross loss**

Gross loss comprises other external costs.

Other external expenses

Other external expenses comprise distribution, selling, advertising and administration costs as well as costs of premises, bad debts and operating leases.

Net financials

Interest income and interest expenses, foreign currency translation adjustments as well as realised and unrealised capital gains and losses on securities are recognised under net financials.

Amortisation of capital losses and loan costs relating to financial assets and liabilities is recognised on an ongoing basis as financial expenses and financial income, respectively.

Dividend from equity investments recognised at cost is recognised as income in the parent in the financial year in which the dividend is declared.

Tax

The company is not an independent tax entity. Tax has therefore not been recognised in the annual report, as current and deferred tax is payable by the limited partners and the general partner.

BALANCE**Finansielle anlægsaktiver**

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

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Værdiforringelse af aktiver

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

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

Varer under fremstilling

Varer under fremstilling måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

BALANCE SHEET**Investments**

Equity investments in subsidiaries are measured in the balance sheet at cost less any depreciation.

Newly acquired or newly founded enterprises are recognised in the consolidated financial statements as from the date of acquisition and the date of foundation, respectively. The date of acquisition is the date at which control of the enterprise is obtained. Divested or discontinued enterprises are recognised until the time of divestment or discontinuation. The date of discontinuation is the date at which control of the enterprise passes to a third party.

Impairment of assets

The carrying amount of non-current assets which are not measured at fair value is assessed annually for indications of impairment over and above what is reflected in depreciation/amortisation.

If there are indications of impairment, an impairment test is conducted of individual assets or groups of assets. The assets or groups of assets are impaired to the lower of recoverable amount and carrying amount.

The higher of net selling price and value in use is used as the recoverable amount. The value in use is determined as the present value of expected net cash flows from the use of the asset or group of assets as well as expected net cash flows from the sale of the asset or group of assets after the expiry of their useful lives.

Work in progress

Work in progress are measured at the lower of cost according to the FIFO principle and net realisable value.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

Write-downs for bad debts are determined on the basis of an assessment of the individual receivables.

Cash

Cash consist of bank deposits and cash at bank and in hand.

Equity

The proposed dividend for the financial year is recognised as a special item under equity.

Liabilities

Current liabilities are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value of the liability.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Other financial income

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder Financial income from group enterprises	1.586.690	0
---	-----------	---

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Equity investments in group enterprises

Tilgang i året Additions during the year	17.200.000	0
---	------------	---

Kostpris pr. 31.12.15 Cost as at 31.12.15	17.200.000	0
--	------------	---

Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15 Carrying amount as at 31.12.15	17.200.000	0
--	------------	---

Tilknyttede virksomheder

Group enterprises

Navn Name	Ejerandel Ownership interest
--------------	---------------------------------

K/S Kærholm, Gentofte	100%
-----------------------	------

3. Varer under fremstilling

Work in progress

Renter indregnet i kostprisen Interest recognised in cost	26.399.567	21.110.582
--	------------	------------

4. Egenkapital
Equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabskapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium	Overført resultat Retained earnings
-------------------------------	----------------------------------	---	--

*Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14**Statement of changes in equity for the period 01.01.14 - 31.12.14*

Saldo pr. 01.01.14 Balance as at 01.01.14	80.000	79.928.000	-114.991
Forslag til resultatdisponering Proposed distribution of net profit	0	0	-95.000
Saldo pr. 31.12.14 Balance as at 31.12.14	80.000	79.928.000	-209.991

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15**Statement of changes in equity for the period 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15 Balance as at 01.01.15	80.000	79.928.000	-209.991
Forslag til resultatdisponering Proposed distribution of net profit	0	0	1.576.565
Saldo pr. 31.12.15 Balance as at 31.12.15	80.000	79.928.000	1.366.574

Selskabskapitalen består af:

The share capital consists of:

	Antal Quantity	Pålydende værdi Nominal value
Kapitalandele Shares	800	100

5. Sikkerhedsstillelser**Security provided**

Varer under fremstilling med en bogført værdi på 157 mio kr. er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på DKK 141 mio og til sikkerheds for datterselskabets gæld på DKK 78 mio. til samme kreditinstitut

4 mio kr. af selskabets likvide beholdninger er pantsat til sikkerhed for 218 mio kr. i gæld.

1,5 mio kr. af refunderbare momsaktiver er transporteret til en kreditor som sikkerhed for 218 mio kr. i gæld.

Work in progress with a book value of 157 million DKK is pledged as security for 141 million DKK of liabilities to credit institutions and as security for a subsidiary's financial debt of 78 million DKK.

4 mill DKK of the company's cash and cash equivalents are pledged as security for 218 mill DKK in debt.

1.5 million DKK of reclaimable VAT-assets are assigned to a creditor as security for 218 million DKK in debt.