



K/S Engholmene

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 35038892

Årsrapport 2022

10. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
den 20. februar 2023**

Dirigent

Navn: Peter Olesen

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------------------|--|
| Selskabsnavn | K/S Engholmene Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 35038892 |
| Komplementar | AP Ejendomme Komplementarselskab ApS |
| Bestyrelse | Peter Olsson (formand) Tine Sommer |
| Valgt revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg |

Ledelsesberetning

K/S Engholmene er et datterselskab i AP Ejendomme koncernen.

Kommanditselskabets ejendom blev i november 2021 apportindskudt til et nystiftet selskab, der blev frasolgt 1. december 2021.

Kommanditselskabet er fortsat registreret i tingbogen som formel ejer af et mindre areal i området Engholmene ø A ApS, hvor ejendom frasolgt i 2021 er beliggende. Dette areal er nu udgravet og reelt en del af kanalerne i området. Der udestår en overdragelse af arealet til Søteritoriet. Overdragelsen er i overensstemmelse med aftale (uden vederlag) og er i proces. Op-løsning af kommanditselskabet kan ikke finde sted, før processen er tilendebragt. Det forventes at ske i løbet af 2023.

Der har ikke været aktivitet i selskabet, bortset fra afslutning af nogle mindre drifts- og entreprisemæssige udeståender. Ikke alle af disse sager er afsluttet, men fordringerne kan trans-

porteres til ejer, AP Ejendomme P/S, ved opløsning.

Årets resultat reflekterer den reducerede aktivitet.

Selskabets resultat for året er et underskud på 1,0 mio. kr. mod et resultat på 213 mio.kr. sidste år.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventes opløst i løbet af 2023.

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 -1,0 mio. kr. foreslås overført til *Overført overskud eller underskud*.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Engholmene.

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 23. januar 2023

Komplementar v/Peter Olsson (formand)

Bestyrelse Peter Olsson Tine Sommer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Engholmene

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Engholmene for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 afdække 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 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.
- 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 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.

København, den 23. januar 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor
mne 34495

David Bonde-Jørgensen
statsaut. revisor
mne 47792

Resultatopgørelse

| Note | Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. | 2022 | 2021 |
|------|---|-------------|----------------|
| 1 | Ejendomsindtægter | 0 | 14.948 |
| 2 | Ejendomsomkostninger | -853 | -5.452 |
| | BRUTTORESULTAT | -853 | 9.496 |
| 3 | Andre eksterne omkostninger | -85 | -84 |
| | RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V. | -938 | 9.412 |
| | Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 201.426 |
| | RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT | -938 | 210.838 |
| 4 | Resultat af kapitalinteresser | 0 | 1.971 |
| | Finansielle omkostninger | -13 | -48 |
| | RESULTAT | -951 | 212.761 |
| | Til disposition: | | |
| | Resultat | -951 | 212.761 |
| | I alt | -951 | 212.761 |
| | Foreslås anvendt således: | | |
| | Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i> | -951 | 212.761 |
| | I alt | -951 | 212.761 |

Balance pr. 31. december

| | | | |
|-------------|--|-------------------|-------------------|
| Note | Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-------------|--|-------------------|-------------------|

AKTIVER

| | | | |
|--|---|------------|--------------|
| | Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 0 | 4.924 |
| | Andre tilgodehavender | 187 | 0 |
| | Likvide beholdninger | 4 | 3.263 |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 191 | 8.187 |
| | AKTIVER I ALT | 191 | 8.187 |

PASSIVER

| | | | |
|----------|--|------------|--------------|
| 5 | Selskabskapital | 1.096 | 1.096 |
| | Overført overskud eller underskud | -951 | 0 |
| | EGENKAPITAL I ALT | 145 | 1.096 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 33 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 13 | 2.894 |
| | Anden gæld | 0 | 4.197 |
| | KORTFRISTET GÆLD I ALT | 46 | 7.091 |
| | PASSIVER I ALT | 191 | 8.187 |

- 6** Eventualforpligtelser
- 7** Personaleforhold
- 8** Koncernforhold
- 9** Nærstående parter
- 10** Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

| Egenkapitalopgørelse 31.12.2022 | Selskabs- kapital | Overført overskud eller underskud | Egenkapital i alt |
|--|----------------------|---|----------------------|
| Egenkapital 01.01.2022 | 1.096 | 0 | 1.096 |
| Resultat | | -951 | -951 |
| Egenkapital 31.12.2022 | 1.096 | -951 | 145 |

| Egenkapitalopgørelse 31.12.2021 | Selskabs- kapital | Overført overskud eller underskud | Egenkapital i alt |
|--|----------------------|---|----------------------|
| Egenkapital 01.01.2021 | 311.969 | 371.366 | 683.335 |
| Kapitalnedsættelse i regnskabsåret | -310.873 | -584.127 | -895.000 |
| Resultat | | 212.761 | 212.761 |
| Egenkapital 31.12.2021 | 1.096 | 0 | 1.096 |

Noter

| Note | Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. | 2022 | 2021 |
|----------|--|----------------|----------------|
| 1 | Ejendomsindtægter | | |
| | Huslejeindtægter | 0 | 14.948 |
| | Ejendomsindtægter | 0 | 14.948 |
| 2 | Ejendomsomkostninger | | |
| | Andre driftsudgifter | -853 | -5.452 |
| | Ejendomsomkostninger | -853 | -5.452 |
| 3 | Andre eksterne omkostninger | | |
| | Servicehonorar, koncern | -64 | -64 |
| | Andre omkostninger | -21 | -20 |
| | Andre eksterne omkostninger | -85 | -84 |
| 4 | Finansielle omkostninger | | |
| | Andre renteomkostninger | -13 | -48 |
| | Finansielle omkostninger | -13 | -48 |
| 5 | Selskabskapital | | |
| | Kommanditselskabets stamkapital udgør i henhold til vedtægterne | 500.000 | 500.000 |
| | Stamkapitalen er opdelt i kommanditanparter á kr. 1,00 stykket. | | |
| 6 | Eventualforpligtelser | | |
| | Selskabet er fællesregistreret med de øvrige virksomheder i AP koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftstilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen. | | |
| 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 | | |
| | K/S Engholmene er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme P/S, Østbanegade 135, København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed. | | |
| 9 | Nærstående parter | | |
| | AP Ejendomme P/S har bestemmende indflydelse på K/S Engholmene som følge af ejerandel og AP Ejendomme Komplementarselskab ApS er komplementar. | | |

Noter

10. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Moderselskabet AP Ejendomme P/S leverer administrative ydelser til sine dattervirksomheder.

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 K/S Engholmene og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Ejendomsindtægter

Ejendomsindtægter omfatter huslejeindtægter ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

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 omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger øvrige.

Skat

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

Balancen

Tilgodehavender

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

Gæld

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