



**K/S Engholmene**  
Østbanegade 135, 2100 København Ø

**CVR 35038892**

**Årsrapport 2020**  
**8. regnskabsår**

**Godkendt på selskabets generalforsamling  
den 26. februar 2021**

**Dirigent**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Helle Haugsted', written over a horizontal line.

Navn: **HELLE HAUGSTED**

---

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabsnavn</b>	K/S Engholmene Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 35038892
<b>Komplementar</b>	AP Ejendomme Komplementarselskab ApS
<b>Bestyrelse</b>	Peter Olsson (formand) Tine Sommer
<b>Valgt revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsesberetning

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

Kommanditselskabets formål er at erhverve, eje og udvikle ejendommen matr.nr. 1633, Udenbys Vester Kvarter, København kaldet Engholmene Ø A.

I 2020 har udviklingen af boligprojektet fulgt tids- og budgetplanen. Der opføres 192 udlejningsboliger til egen portefølje, som er indflytningsklar i februar 2021. Ejendommen indeholder desuden 25 almennyttige boliger, en ca. 1.000 kvadratmeter institution og en parkeringskælder. Institutionen overdrages til Københavns Kommune medio 2021, mens de almennyttige boliger overdrages i februar 2021. Udgravning af kanaler og lystbådehavn planlægges tilendebragt i 2021.

Ejendom under opførelse med udlejning for øje er værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Der medtages en forholdsmæssig andel af den forventede værdistigning ved ibrugtagning via et højere afkastkrav.

Covid-19 medførte en ekstraordinær nedskrivning i løbet af året som følge af den forøgede usikkerhed. Nedskrivningen er efterfølgende tilbageført igen.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme under udførelse udgør 71 mio. kr.

Selskabets resultat for året er et overskud på 70,1 mio. kr. mod et overskud på 158,9 mio.kr. sidste år.

### Forventninger til fremtiden

Indtil projektet realiseres vil selskabets resultat før værdireguleringer udvise underskud som følge af administrationsomkostninger og andre omkostninger i projektperioden.

### 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 70,8 mio. kr. foreslås overført til "overført overskud eller underskud".

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Engholmene.

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 3. februar 2021

**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 2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

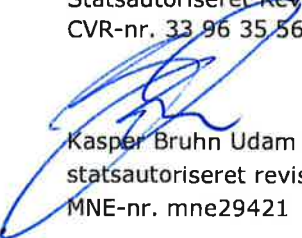
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.


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 3. februar 2021

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Kasper Bruhn Udum  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29421

  
Michael Thora Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35823

## Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2020	2019
1	Ejendomsomkostninger	-34	-16
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-34</b>	<b>-16</b>
2	Andre eksterne omkostninger	-82	-63
	<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.</b>	<b>-116</b>	<b>-79</b>
4	Værdiregulering af investeringsejendomme under udførelse	71.000	159.000
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>70.884</b>	<b>158.921</b>
3	Finansielle omkostninger	-42	0
	<b>RESULTAT</b>	<b>70.842</b>	<b>158.921</b>
<b>Til disposition:</b>			
	Resultat	70.842	158.921
	<b>I alt</b>	<b>70.842</b>	<b>158.921</b>
<b>Foreslås anvendt således:</b>			
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	70.842	158.921
	<b>I alt</b>	<b>70.842</b>	<b>158.921</b>



## Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. 31.12.2020 31.12.2019

### AKTIVER

4	Investeringsejendomme under udførelse	713.157	541.053
	<b>Materielle investeringsaktiver i alt</b>	<b>713.157</b>	<b>541.053</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>713.157</b>	<b>541.053</b>
	Andre tilgodehavender	0	816
	Likvide beholdninger	15.940	0
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>15.940</b>	<b>816</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>729.097</b>	<b>541.869</b>

### PASSIVER

	Selskabskapital	311.969	36.071
	Overført overskud eller underskud	371.366	300.524
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>683.335</b>	<b>336.595</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	147.107
	Huslejedeposita og forudbetalte lejeløb	842	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.569	45.778
	Anden gæld	5.351	12.389
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>45.762</b>	<b>205.274</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>729.097</b>	<b>541.869</b>

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

## Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

<b>Egenkapitalopgørelse 31.12.2020</b>	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2020	36.071	300.524	336.595
Indbetalt kapital i regnskabsåret	275.898	0	275.898
Resultat		70.842	70.842
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>311.969</b>	<b>371.366</b>	<b>683.335</b>

<b>Egenkapitalopgørelse 31.12.2019</b>	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2019	36.071	141.603	177.674
Resultat		158.921	158.921
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>36.071</b>	<b>300.524</b>	<b>336.595</b>

## Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2020	2019	
<b>1</b>	<b>Ejendomsomkostninger</b>			
	Andre driftsudgifter	-34	-16	
	<b>Ejendomsomkostninger</b>	<b>-34</b>	<b>-16</b>	
<b>2</b>	<b>Andre eksterne omkostninger</b>			
	Servicehonorar, koncern	-64	-63	
	Andre omkostninger	-18	0	
	<b>Andre eksterne omkostninger</b>	<b>-82</b>	<b>-63</b>	
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Andre rentekomkostninger	-42	0	
	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-42</b>	<b>0</b>	
<b>4</b>	<b>Investerings ejendomme under udførelse</b>			
	Kostpris primo	246.992	78.097	
	Tilgang	101.104	168.895	
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>348.096</b>	<b>246.992</b>	
	<b>Værdireguleringer primo</b>	<b>294.061</b>	<b>135.061</b>	
	Tilgang	71.000	159.000	
	<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>365.061</b>	<b>294.061</b>	
	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>713.157</b>	<b>541.053</b>	
	<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
		Selskabet er fællesregistreret med de øvrige virksomheder i AP koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftsilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.		
Der påhviler momsreguleringsforpligtelse på selskabets ejendom. Forpligtelsen er indarbejdet i balancen.				
<b>6</b>	<b>Personaleforhold</b>			
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.  Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.			
<b>7</b>	<b>Koncernforhold</b>			
	K/S Engholmene er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme A/S, Østbanegade 135, København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.			
<b>8</b>	<b>Nærstående parter</b>			
	AP Ejendomme A/S har bestemmende indflydelse på K/S Engholmene som følge af ejerandel.			

## Noter

### 9. Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 A/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

#### Bruttoresultat

I bruttoresultatet indgår årets huslejeindtægter m.v. med fradrag af administrations- og vedligeholdelsesudgifter m.v.

#### Skat

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

### Balancen

#### Ejendomme

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse med udlejning for øje værdisættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen.

Hvis det ikke er muligt at opgøre dagsværdien på balancedagen pålideligt, anvendes kostpris som bedste udtryk herfor.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau i øvrigt for hver ejendom) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat inflationskorrigeret afkastkrav. Inflationskorrektionen udgør som hovedregel 2%. Endelig tillægges værdien af deposita.

For investeringsejendomme under opførelse med udlejning for øje medtages en forholdsmæssig andel af den forventede værdistigning ved ibrugtagning indirekte via et højere afkastkrav. Dette forudsætter, at dagsværdien på balancedagtidspunktet kan opgøres pålideligt, hvilket bl.a. baserer sig på indgåede lejeaftaler, forventninger til forløbet af opførelsen og tilhørende kostpris, eller dagsværdi af byggeretter på ejendommen.

Der kan være eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen og boligejendomme til salg er værdiansat til salgspris pr. kvm.

### **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.

