



K/S Engholmene

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 35038892

Årsrapport 2021

9. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
den 24. februar 2022**

Dirigent

Navn:

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

I februar 2021 blev alle 192 boliger, vicevært-kontor og gæstebolig (194 lejligheder) afleveret. Aflevering af 25 almennyttige boliger skete samtidigt. Københavns kommune overtog først sin institution, Vandkanten, i sommeren 2021. Parkeringskælder og Uniscrap-bygning på boligøen er blevet tilbageskødet til entreprenøren, således som forudsat.

I 4. kvartal 2021 blev der indgået salgsaftale, som indebar, at udlejningsaktiviteten i november 2021 blev anvendt som apportindskud i et nystiftet selskab. Selskab er afhændet pr. 1. december 2021.

Det forventes, at selskabet i løbet af 2022 afslutte forsikringssag samt øvrige mindre forplig-

telser, hvorefter selskabet kan opløses.

Årets resultat reflekterer salget.

Selskabets resultat for året er et overskud på 213 mio. kr. mod et overskud på 71 mio.kr. sidste år.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventes opløst i løbet af 2022.

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 213 mio. kr. foreslås overført til *Overført overskud eller underskud*.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 26. januar 2022

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 2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 26. januar 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne 28632

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne 34495

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2021	2020
1	Ejendomsindtægter	14.948	0
2	Ejendomsomkostninger	-5.452	-34
	BRUTTORESULTAT	9.496	-34
3	Andre eksterne omkostninger	-84	-82
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	9.412	-116
5,6	Værdiregulering af investeringsejendomme	201.426	71.000
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	210.838	70.884
7	Resultat af kapitalinteresser	1.971	0
4	Finansielle omkostninger	-48	-42
	RESULTAT	212.761	70.842

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2021	31.12.2020
-------------	--	-------------------	-------------------

AKTIVER

5	Investeringsejendomme under udførelse	0	713.157
6	Investeringsejendomme	0	0
	Materielle investeringsaktiver i alt	0	713.157
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	0	713.157
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	4.924	0
	Likvide beholdninger	3.263	15.940
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	8.187	15.940
	AKTIVER I ALT	8.187	729.097

PASSIVER

8	Selskabskapital	1.096	311.969
	Overført overskud eller underskud	0	371.366
	EGENKAPITAL I ALT	1.096	683.335
	Huslejedeposita og forudbetalte lejebeløb	0	842
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.894	39.569
	Anden gæld	4.197	5.351
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	7.091	45.762
	PASSIVER I ALT	8.187	729.097

- 9** Eventualforpligtelser
- 10** Personaleforhold
- 11** Koncernforhold
- 12** Nærstående parter
- 13** Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

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

Egenkapitalopgørelse 31.12.2020	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
Egenkapital 31.12.2020	311.969	371.366	683.335

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2021	2020	
1	Ejendomsindtægter			
	Huslejeindtægter	14.948	0	
	Ejendomsindtægter	14.948	0	
2	Ejendomsomkostninger			
	Andre driftsudgifter	-5.452	-34	
	Ejendomsomkostninger	-5.452	-34	
3	Andre eksterne omkostninger			
	Servicehonorar, koncern	-64	-63	
	Andre omkostninger	-20	-19	
	Andre eksterne omkostninger	-84	-82	
4	Finansielle omkostninger			
	Andre renteomkostninger	-48	-42	
	Finansielle omkostninger	-48	-42	
5	Investeringsjendomme under udførelse			
	Kostpris primo	348.096	246.992	
	Tilgang	-540	101.104	
	Overført til projektbeholdning	-11.387	0	
	Overført til investeringsjendomme	-336.169	0	
	Kostpris ultimo	0	348.096	
	Værdireguleringer primo	365.061	294.061	
	Tilgang	0	71.000	
	Overført til investeringsjendomme	-365.061	0	
	Værdireguleringer ultimo	0	365.061	
	Regnskabsmæssig værdi	0	713.157	
	6	Investeringsjendomme		
		Overført fra investeringsjendomme under udførelse	336.169	0
Tilgang		-3.156	0	
Afgang		-333.013	0	
Kostpris ultimo		0	0	
Tilgang		201.426	0	
Overført fra investeringsjendomme under udførelse		365.061	0	
Afgang		-566.487	0	
Værdireguleringer ultimo		0	0	
Investeringsjendomme		0	0	
7	Kapitalinteresser			
	Primo	0	0	
	Tilgang	890.190	0	
	Afgang	-890.190	0	
	Kostpris ultimo	0	0	
	Primo	0	0	
	Resultat	1.971	0	
	Afgang	-1.971	0	
	Værdireguleringer ultimo	0	0	
	Regnskabsmæssig værdi	0	0	

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2021	31.12.2020
8	Selskabskapital Kommanditselskabets stamkapital udgør i henhold til vedtægterne Stamkapitalen er opdelt i kommanditanparter á kr. 1,00 stykket. Kommanditisten har forpligtet sig til at indskyde kapital i selskabet mindst op til og med stamkapitalen. Stamkapitalens størrelse er fastlagt til at kunne dække den likviditet, der er nødvendig for byggeriets gennemførelse.	500.000	500.000
9	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.		
10	Personaleforhold Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret. Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		
11	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.		
12	Nærstående parter AP Ejendomme P/S har bestemmende indflydelse på K/S Engholmene som følge af ejerandel.		

Noter

13. 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

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 værdiansættes 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 balancetidspunktet kan opgøres pålideligt, hvilket bl.a. baserer sig på indgåede lejeaftaler, forventninger til forløbet af opførelsen og tilhøren-

de 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.