

## **BoStad Holbæk Havn Holding ApS**

c/o Thylander Gruppen A/S, Bredgade 40  
1260 København K  
CVR-nr. 40981861

### **Årsrapport 01.07.2021 - 31.12.2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2023

---

**Michael Brichmann**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/22	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

BoStad Holbæk Havn Holding ApS  
c/o Thylander Gruppen A/S, Bredgade 40  
1260 København K

CVR-nr.: 40981861

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2021 - 31.12.2022

## Direktion

Tine Sommer, direktør

## Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Alle 36  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 30700228

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2022 for BoStad Holbæk Havn Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.06.2023

**Direktion**

**Tine Sommer**

direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i BoStad Holbæk Havn Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BoStad Holbæk Havn Holding ApS for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2022, 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 01.07.2021 - 31.12.2022 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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. 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. 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 brugerne 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 anvendte 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 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 herudover 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 28.06.2023

**EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30 70 02 28

**Allan Lunde Pedersen**

statsaut. revisor

MNE-nr. mne34495

**David Bonde-Jørgensen**

statsaut. revisor

MNE-nr. mne47792

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

BoStad Holbæk Havn Holding ApS har ejendomsinvesteringer via datterselskaber.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2022 købte AP Pension selskabets moderselskab Bostad Danmark ApS inkl. datterselskaber og den samlede underliggende portefølje af boligejendomme i Danmark.

Beløb for indeværende og foregående regnskabsår er ikke direkte sammenlignelige, da årets regnskabsperiode omfatter 18 måneder, mens sammenligningstallene omfatter en regnskabsperiode på 12 måneder. Omlægningen af regnskabsåret er sket som følge af ændring i ejerforhold.

Selskabets resultat før skat for perioden 1. juli 2021 til 31. december 2022 udgjorde (364) t.kr. Underskuddet kan henføres til finansielle omkostninger, herunder transaktionsomkostninger i forbindelse med købet af selskabet i august 2021.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(18)</b>	<b>(2)</b>
Andre finansielle indtægter		0	953
Andre finansielle omkostninger	1	(346)	(958)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(364)</b>	<b>(7)</b>
Skat af årets resultat	2	80	(4)
<b>Årets resultat</b>		<b>(284)</b>	<b>(11)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(284)	(11)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(284)</b>	<b>(11)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		186.126	7.400
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>186.126</b>	<b>7.400</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>186.126</b>	<b>7.400</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	103.708
Udskudt skat		7	7
Tilgodehavende skat		80	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>87</b>	<b>103.715</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>39</b>	<b>12</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>126</b>	<b>103.727</b>
<b>Aktiver</b>		<b>186.252</b>	<b>111.127</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.
Virksomhedskapital		40	40
Overført overskud eller underskud		185.922	(58)
<b>Egenkapital</b>		<b>185.962</b>	<b>(18)</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	14
Gæld til tilknyttede virksomheder		290	103.731
Anden gæld		0	7.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>290</b>	<b>111.145</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>290</b>	<b>111.145</b>
<b>Passiver</b>		<b>186.252</b>	<b>111.127</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	40	1.842	(58)	1.824
Ændring i regnskabspraksis	0	(1.842)	0	(1.842)
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>(58)</b>	<b>(18)</b>
Koncerntilskud o.l.	0	0	186.264	186.264
Årets resultat	0	0	(284)	(284)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>185.922</b>	<b>185.962</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	13	958
Øvrige finansielle omkostninger	333	0
	<b>346</b>	<b>958</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	(80)	0
Ændring af udskudt skat	0	(4)
Regulering vedrørende tidligere år	0	8
	<b>(80)</b>	<b>4</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	7.400
Tilgange	178.726
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>186.126</b>
Opskrivninger primo	1.842
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(1.842)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>186.126</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital t.kr.	Resultat t.kr.
BoStad Holbæk Havn ApS	Holbæk	ApS	100,00	242.752	43.900

## 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår fra og med 01.02.2022 i sambeskatning med AP-koncernen, hvor Foreningen AP Pension f.m.b.a. er administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat i andre sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet indgår i en fællesregistrering vedrørende moms med koncernens øvrige selskaber, og selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for moms med øvrige selskaber, der indgår i fællesregistreringen.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i selskabet pr. 31. december 2022.

## 7 Koncernforhold

BoStad Holbæk Havn Holding ApS er en helejet dattervirksomhed af AP Pension Udlejningsejendomme K/S, Østbanegade 135, 2100 København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af kapitalandele.

Praksisændringen medfører en reduktion af kapitalandele med 1.842 t.kr. Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en reduktion af årets resultat før skat med 1.842 t.kr. Balancesummen reduceres med 1.842 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.06.2021 reduceres med 1.842 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Manglende sammenlignelighed

Beløb for indeværende og foregående regnskabsår er ikke direkte sammenlignelige, da årets regnskabsperiode omfatter 18 måneder, mens sammenligningstallene omfatter en regnskabsperiode på 12 måneder. Omlægningen af regnskabsåret er sket som følge af ændring i ejerforhold.

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger m.m.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter m.m.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger m.m.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.