



K/S Trælastholmen

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 41416386

Årsrapport 2023

4. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 20. februar 2024**

Dirigent

Seniorjurist 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 Trælastholmen Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 41416386
Komplementar	AP Ejendomme Komplementarselskab ApS
Direktion	Peter Olsson
Bestyrelse	Karsten Laursen (formand) Helle Høeg Haugsted Peter Olsson
Valgt revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

K/S Trælastholmen er et ejendomsselskab i AP Pension koncernen.

Kommanditselskabets formål er at drive virksomhed ved investering i og udvikling af fast ejendom herunder holdingvirksomhed samt beslægtet virksomhed.

Selskabet færdiggjorde i 2023 17.000 kvm kontorhus på den attraktive grund i Nordhavnen lige ved Orientkaj metrostation.

Ejendommen forventes certificeret til DGNB Platin. Den endelige certificering er endnu ikke modtaget.

I 2022 blev der indgået langvarige lejekontrakter for samtlige kontorarealer i det moderne og fleksible kontorhus.

Udover de 187 mio.kr., der blev indtægtsført i 2022 som værdiregulering af ejendommen, er der i 2023 indtægtsført 19 mio.kr.

Færdigopført udlejningsejendom er individuelt værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Anvendt afkastkrav er 4,125 pct. Afkastkravet afhænger af ejendomstype, beliggenhed, lejeforhold og beskaffenhed. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nedenstående tabel viser følsomheden på markedsværdien ved henholdsvis en forøgelse og en nedsættelse af afkastkravet på 0,25 pct.-point, hvilket afspejler den naturlige usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Følsomhed på færdigopført udlejningsejendom:

Ændring i afkastkrav	+0,25%-point	-0,25%-point
Ændring i markedsværdi	-41,6 mio. kr.	+47,0 mio. kr.

Selskabets resultat i 2023 er et overskud på 37,0 mio. kr. mod et resultat på 187,3 mio. kr. sidste år.

Forventninger til fremtiden

Der forventes fortsat et positivt driftsresultat af erhvervsudlejning.

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 37,0 mio. kr. foreslås overført til *Overført overskud eller underskud*.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Trælastholmen.

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 2024

Direktion Peter Olsson

Bestyrelse Karsten Laursen Helle Høeg Haugsted Peter Olsson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Trælstholmen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Trælstholmen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisors 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 2024

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.	2023	2022
1	Ejendomsindtægter	18.141	0
2	Ejendomsomkostninger	-263	-35
	BRUTTORESULTAT	17.878	-35
3	Andre eksterne omkostninger	-82	-82
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	17.796	-117
6,7	Værdiregulering af investeringsejendomme	19.041	187.492
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	36.837	187.375
4	Finansielle indtægter	129	0
5	Finansielle omkostninger	0	-38
	RESULTAT	36.966	187.337
	Til disposition:		
	Resultat	36.966	187.337
	I alt	36.966	187.337
	Foreslås anvendt således:		
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	36.966	187.337
	I alt	36.966	187.337

Balance pr. 31. december

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2023	31.12.2022
-------------	--	-------------------	-------------------

AKTIVER

6	Investeringsejendomme under opførelse	0	644.424
7	Investeringsejendomme	759.356	0
	Materielle investeringsaktiver i alt	759.356	644.424
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	759.356	644.424
	Andre tilgodehavender	232	4
	Likvide beholdninger	4.273	20.415
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.505	20.419
	AKTIVER I ALT	763.861	664.843

PASSIVER

8	Selskabskapital	518.876	440.729
	Overført overskud eller underskud	224.036	187.070
	EGENKAPITAL I ALT	742.912	627.799
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
	Huslejedeposita	14.147	4.822
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.802	32.222
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	20.949	37.044
	PASSIVER I ALT	763.861	664.843

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

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2023	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2023	440.729	187.070	627.799
Indbetalt kapital	78.147	0	78.147
Resultat	0	36.966	36.966
Egenkapital 31.12.2023	518.876	224.036	742.912

Egenkapitalopgørelse 31.12.2022	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2022	242.571	-267	242.304
Indbetalt kapital	198.158	0	198.158
Resultat	0	187.337	187.337
Egenkapital 31.12.2022	440.729	187.070	627.799

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2023	2022
1	Ejendomsindtægter		
	Lejeindtægter	18.141	0
	Ejendomsindtægter	18.141	0
2	Ejendomsomkostninger		
	Andre driftsudgifter	-263	-35
	Ejendomsomkostninger	-263	-35
3	Andre eksterne omkostninger		
	Servicehonorar, koncern	-64	-64
	Andre omkostninger	-18	-18
	Andre eksterne omkostninger	-82	-82
4	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, bank	129	0
	Finansielle indtægter	129	0
5	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger, bank	0	-38
	Finansielle omkostninger	0	-38

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2023	31.12.2022
6	Investeringsejendomme under opførelse		
	Kostpris primo	456.932	276.897
	Tilgang	94.467	180.035
	Overført til investeringsejendomme	-551.399	0
	Kostpris ultimo	0	456.932
	Værdireguleringer primo	187.492	0
	Tilgang	20.465	187.492
	Overført til investeringsejendomme	-207.957	0
	Værdireguleringer ultimo	0	187.492
	Investeringsejendomme under opførelse	0	644.424
7	Investeringsejendomme		
	Overført fra investeringsejendomme under udførelse	551.399	0
	Tilgang	1.424	0
	Kostpris ultimo	552.823	0
	Overført fra investeringsejendomme under udførelse	207.957	0
	Tilgang	-1.424	0
	Værdireguleringer ultimo	206.533	0
	Investeringsejendomme	759.356	0
	Afkastprocenter, der er lagt til grund ved værdiansættelse til dagsværdi efter DCF-modellen:		
	Vægtet gennemsnit	4,13%	-
	Vægtet gennemsnit erhvervsejendomme	4,13%	-
	Vægtet gennemsnit boligejendomme	-	-
	Ejendom er individuelt værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Det af ledelsen fastsatte afkastkrav er 4,13 pct. Afkastkravet afhænger af ejendomsstype, beliggenhed, lejeforhold og beskaffenhed og tomgang. Gennemsnitlig tomgangsprocent i budget er 0,0 pct. Ved en ændring i afkastkravet med +/- 0,25%-point ændres markedsværdien med -42 mio.kr./+47 mio.kr. Der har været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.		
8	Selskabskapital		
	Kommanditselskabets stamkapital udgør i henhold til vedtægterne	450.000	450.000
	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.		
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 Trælastholmen er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme P/S, København. Foreningen AP Pension f.m.b.a., København udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		
12	Nærstående parter		
	AP Ejendomme P/S har bestemmende indflydelse på K/S Trælastholmen som følge af ejerskab og AP Ejendomme Komplementarselskab ApS er komplementar.		

Noter

13. 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 Trælastholmen 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 poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter bankrenter.

Skat

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

Balancen

Ejendomme

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under opførelse 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 balancedagstidspunktet 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 foretages nedskrivninger, hvis nettorealiseringsværdien skønnes lavere.

Der kan være eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld

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