



K/S Trælastholmen

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 41416386

Årsrapport 2021

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

Ledelsesberetning

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

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

Selskabet ejer en attraktivt beliggende grund i Nordhavnen i København. Selskabet er i slutningen af 2021 blevet varslet om forsinkelser på leverance af betonelementer. Dette skyldes materialemangel på markedet og vil betyde en mindre forsinkelse for projektet. Således vil aflevering blive flyttet fra ultimo 2022 til primo 2023, hvilket ikke har betydning for dagsværdien. Udlejningen af det moderne og fleksible kontorhus, der certificeres til DGNB Platin, er påbegyndt.

Den løbende værdiansættelse af ejendommen følger stadigt og markedsudviklingen.

Selskabets resultat i 2021 er et underskud på 0,1 mio. kr. i lighed med 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 -0,1 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 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 26. januar 2022

Direktion Peter Olsson

Bestyrelse Karsten Laursen Peter Olsson Helle Høeg Haugsted

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 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 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 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		2021	04.06 - 31.12.2020
1	Ejendomsomkostninger	-18	-7
	BRUTTORESULTAT	-18	-7
2	Andre eksterne omkostninger	-75	-122
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	-93	-129
3	Finansielle omkostninger	-35	-10
	RESULTAT	-128	-139

Balance pr. 31. december

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

AKTIVER

4	Investeringsejendomme under udførelse	276.897	222.419
	Materielle investeringsaktiver i alt	276.897	222.419
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	276.897	222.419
	Andre tilgodehavender	0	1.584
	Likvide beholdninger	1.435	15.794
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.435	17.378
	AKTIVER I ALT	278.332	239.797

PASSIVER

5	Selskabskapital	242.571	212.407
	Overført overskud eller underskud	-267	-139
	EGENKAPITAL I ALT	242.304	212.268
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.878	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.135	27.510
	Anden gæld	15	19
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	36.028	27.529
	PASSIVER I ALT	278.332	239.797

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

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2021	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2021	212.407	-139	212.268
Indbetalt kapital	30.164	0	30.164
Resultat	0	-128	-128
Egenkapital 31.12.2021	242.571	-267	242.304

Egenkapitalopgørelse 31.12.2020	Selskabs- kapital	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 04.06.2020	0	0	0
Indbetalt kapital	212.407	0	212.407
Resultat	0	-139	-139
Egenkapital 31.12.2020	212.407	-139	212.268

Noter

Note		2021	04.06 - 31.12.2020
Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.			
1	Ejendomsomkostninger		
	Andre driftsudgifter	-18	-7
	Ejendomsomkostninger	-18	-7
2	Andre eksterne omkostninger		
	Servicehonorar, koncernt	-64	-103
	Andre omkostninger	-11	-19
	Andre eksterne omkostninger	-75	-122
3	Finansielle omkostninger		
	Andre renteomkostninger	-35	-10
	Finansielle omkostninger	-35	-10

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2021	31.12.2020
4	Investeringsejendomme under udførelse		
	Kostpris primo	222.419	0
	Tilgang	54.478	222.419
	Kostpris ultimo	276.897	222.419
	Værdireguleringer primo	0	0
	Tilgang	0	0
	Værdireguleringer ultimo	0	0
	Regnskabsmæssig værdi	276.897	222.419
5	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.		
	Stamkapitalens størrelse er fastlagt til at kunne dække den likviditet, der er nødvendig for byggeriets gennemførelse.		
6	Eventualforpligtelser		
	Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		
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 Trælstholmen er en helejet dattervirksomhed af AP Link Livsforsikring A/S, Østbanegade 135, København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		
9	Nærstående parter		
	AP Link Livsforsikring A/S har bestemmende indflydelse på K/S Trælstholmen som følge af ejerandel.		

Noter

10. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Sammenligningstal i resultatopgørelsen indeholder 7 måneders drift, da sidste år var selskabets første regnskabsår, mens indeværende år indeholder 12 måneders drift. Tallene i årets resultatopgørelse er derfor ikke direkte sammenlignelige med sammenligningstal.

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

Koncernselskabet AP Ejendomme A/S leverer administrative ydelser til AP koncernens ejendomsselskaber.

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 transaktio-

ner. 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

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 forholds- mæssig andel af den forventede værdistigning ved ibrugtagning indirekte via et højere afkast- krav. Dette forudsætter, at dagsværdien på ba- lancetidspunktet kan opgøres pålideligt, hvilket bl.a. baserer sig på indgåede lejeaftaler, for- ventninger 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 for- ventede tab.

Gæld

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