



# **K/S Trælastholmen**

Østbanegade 135, 2100 København Ø

**CVR 41416386**

## **Årsrapport 2022**

**3. regnskabsår**

**Godkendt på selskabets generalforsamling  
Den 20. februar 2023**

**Dirigent**

---

Navn: 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

<b>Selskabsnavn</b>	K/S Trælastholmen Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 41416386
<b>Komplementar</b>	AP Ejendomme Komplementarselskab ApS
<b>Direktion</b>	Peter Olsson
<b>Bestyrelse</b>	Karsten Laursen (formand) Peter Olsson Helle Høeg Haugsted
<b>Valgt revision</b>	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, hvor der opføres et ca. 17.000 kvm kontorhus. Ejendommen forventes færdigopført i 2. kvartal 2023 og forventes certificeret til DGNB Platin. Der er i 2022 sket fuld udlejning af kontorarealer i det moderne og fleksible kontorhus. På baggrund af projektets fremdrift og de foretagne udlejninger er det ledelsens vurdering, at det er mest retvisende at indtægtsføre en andel af den forventede samlede avance i 2022. Derfor er der i 2022 indtægtsført 187 mio. kr. som værdiregulering af ejendommen.

Den løbende værdiansættelse af ejendommen følger statet og markedsudviklingen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme under opførelse er naturligt forbundet med usikkerhed særligt vedrørende omkostninger til det resterende byggeri, indgåelse af lejekontrakter samt forventede afkastkrav frem mod ibrugtagning.

Selskabets resultat i 2022 er et overskud på 187,3 mio. kr. mod et resultat på -0,1 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 187,3 mio. kr. foreslås overført til *Overført overskud eller underskud.*

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2023

**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 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 1. januar - 31. december 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". 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 2023

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.	2022	2021
1	Ejendomsomkostninger	-35	-18
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-35</b>	<b>-18</b>
2	Andre eksterne omkostninger	-82	-75
	<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.</b>	<b>-117</b>	<b>-93</b>
	Værdiregulering af investeringsejendomme	187.492	0
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>187.375</b>	<b>-93</b>
3	Finansielle omkostninger	-38	-35
	<b>RESULTAT</b>	<b>187.337</b>	<b>-128</b>
<b>Til disposition:</b>			
	Resultat	187.337	-128
	<b>I alt</b>	<b>187.337</b>	<b>-128</b>
<b>Foreslås anvendt således:</b>			
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	187.337	-128
	<b>I alt</b>	<b>187.337</b>	<b>-128</b>



## Balance pr. 31. december

<b>Note</b>	<b>Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
-------------	--	-------------------	-------------------

### AKTIVER

<b>4</b>	Investeringsejendomme under opførelse	644.424	276.897
	<b>Materielle investeringsaktiver i alt</b>	<b>644.424</b>	<b>276.897</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>644.424</b>	<b>276.897</b>
	Andre tilgodehavender	4	0
	Likvide beholdninger	20.415	1.435
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>20.419</b>	<b>1.435</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>664.843</b>	<b>278.332</b>

### PASSIVER

<b>5</b>	Selskabskapital	440.729	242.571
	Overført overskud eller underskud	187.070	-267
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>627.799</b>	<b>242.304</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	17.878
	Huslejedeposita	4.822	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.222	18.135
	Anden gæld	0	15
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>37.044</b>	<b>36.028</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>664.843</b>	<b>278.332</b>

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

## Egenkapitalopgørelse

**Note** Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

<b>Egenkapitalopgørelse 31.12.2022</b>	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
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>440.729</b>	<b>187.070</b>	<b>627.799</b>

<b>Egenkapitalopgørelse 31.12.2021</b>	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
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>242.571</b>	<b>-267</b>	<b>242.304</b>

## Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2022	2021
<b>1</b>	<b>Ejendomsomkostninger</b>		
	Andre driftsudgifter	-35	-18
	<b>Ejendomsomkostninger</b>	<b>-35</b>	<b>-18</b>
<b>2</b>	<b>Andre eksterne omkostninger</b>		
	Servicehonorar, koncern	-64	-64
	Andre omkostninger	-18	-11
	<b>Andre eksterne omkostninger</b>	<b>-82</b>	<b>-75</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Andre renteomkostninger	-38	-35
	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-38</b>	<b>-35</b>

## Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2022	31.12.2021
<b>4</b>	<b>Investerings ejendomme under opførelse</b>		
	Kostpris primo	276.897	222.419
	Tilgang	180.035	54.478
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>456.932</b>	<b>276.897</b>
	Værdireguleringer primo	0	0
	Tilgang	187.492	0
	<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>187.492</b>	<b>0</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>644.424</b>	<b>276.897</b>
<p>Værdiansættelsen af investeringsejendomme under opførelse er naturligt forbundet med usikkerhed særligt vedrørende omkostninger til det resterende byggeri, indgåelse af lejekontrakter samt forventede afkastkrav frem mod ibrugtagning.</p>			
<b>5</b>	<b>Selskabskapital</b>		
	Kommanditselskabets stamkapital udgør i henhold til vedtægterne	<b>450.000</b>	<b>450.000</b>
	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.		
<p>Stamkapitalens størrelse er fastlagt til at kunne dække den likviditet, der er nødvendig for byggeriets gennemførelse.</p>			
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	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.		
	Selskabet har indgået Totalentreprisekontrakt til opførelse af investeringsejendom.		
<p>Restforpligtelse udgør omkring 78 mio. kr.</p>			
<b>7</b>	<b>Personaleforhold</b>		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.		
<p>Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.</p>			
<b>8</b>	<b>Koncernforhold</b>		
	K/S Trælsthollen er en helejet dattervirksomhed af Aktieselskabet af 12. maj 1998, Østbanegade 135, København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. uarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.		
<b>9</b>	<b>Nærstående parter</b>		
	Aktieselskabet af 12. maj 1998 har bestemmende indflydelse på K/S Trælsthollen som følge af ejerskab og AP Ejendomme Komplementarselskab ApS er komplementar.		

## Noter

### 10. 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

Koncernselskabet AP Ejendomme P/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 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

#### 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 omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger øvrige.

#### 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 balancetidspunktet 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.

### **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.