



## **K/S Trælstholmen**

Sundkrogsgade 29, 2150 Nordhavn

**CVR 41416386**

### **Årsrapport 2025**

**6. regnskabsår**

**Godkendt på selskabets generalforsamling den 23. februar 2026**

**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

<b>Selskabsnavn</b>	K/S Trælastholmen Sundkrogsgade 29 2150 Nordhavn CVR 41416386
<b>Komplementar</b>	AP Ejendomme Komplementarselskab ApS
<b>Direktion</b>	Peter Olsson
<b>Bestyrelse</b>	Pernille Jessen (formand) Helle Høeg Haugsted Peter Olsson
<b>Valgt revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

K/S Trælastholmen er et datterselskab i AP Ejendomme 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.

I 2025 modtog selskabet DGNB Platin certificering.

Ejendommens kontorarealer er udlejet på langvarige lejekontrakter til to solide lejere.

Færdigopført udlejningsejendom er værdiansat til aktuel dagsværdi i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Anvendt afkastkrav er 4,25 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 mio. kr.	+46 mio. kr.

Selskabets resultat i 2025 er et overskud på 35,9 mio. kr. mod et resultat på 22,2 mio. kr. sidste år.

### 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 35,9 mio. kr. foreslås overført til Overført overskud eller underskud.

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 28. januar 2026

**Direktion** Peter Olsson

**Bestyrelse** Pernille Jessen 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 2025, 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 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.

#### 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 opdække 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 28. januar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen  
Statsaut. revisor  
mne 34495

## Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2025	2024
1	Ejendomsindtægter	29.346	25.626
2	Ejendomsomkostninger	-1.151	-376
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>28.195</b>	<b>25.250</b>
3	Andre eksterne omkostninger	-84	-83
	<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.</b>	<b>28.111</b>	<b>25.167</b>
5	Værdiregulering af investeringsejendomme	7.723	-2.998
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>35.834</b>	<b>22.169</b>
4	Finansielle indtægter	25	73
	<b>RESULTAT</b>	<b>35.859</b>	<b>22.242</b>
	<b>Til disposition:</b>		
	Resultat	35.859	22.242
	<b>I alt</b>	<b>35.859</b>	<b>22.242</b>
	<b>Foreslås anvendt således:</b>		
	Overført til Overført overskud eller underskud	35.859	22.242
	<b>I alt</b>	<b>35.859</b>	<b>22.242</b>

**Balance pr. 31. december**

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2025	31.12.2024
<b>AKTIVER</b>			
5	Investeringsejendomme	761.470	756.989
	<b>Materielle investeringsaktiver i alt</b>	<b>761.470</b>	<b>756.989</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>761.470</b>	<b>756.989</b>
	Andre tilgodehavender	88	265
	Likvide beholdninger	995	992
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.083</b>	<b>1.257</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>762.553</b>	<b>758.246</b>
<b>PASSIVER</b>			
6	Selskabskapital	463.841	491.015
	Overført overskud eller underskud	282.137	246.278
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>745.978</b>	<b>737.293</b>
	Huslejedeposita og forudbetalte lejeløb	14.660	14.816
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.915	6.137
	<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b>	<b>16.575</b>	<b>20.953</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>762.553</b>	<b>758.246</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Personaleforhold		
9	Koncernforhold		
10	Anvendt regnskabspraksis		

## Egenkapitaloppgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitaloppgørelse 31.12.2025	Selskabs- kapital	Overført	Egenkapital i alt
		overskud eller underskud	
Egenkapital 01.01.2025	491.015	246.278	737.293
Udbetalt kapital	-27.174	0	-27.174
Resultat	0	35.859	35.859
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>463.841</b>	<b>282.137</b>	<b>745.978</b>

Egenkapitaloppgørelse 31.12.2024	Selskabs- kapital	Overført	Egenkapital i alt
		overskud eller underskud	
Egenkapital 01.01.2024	518.876	224.036	742.912
Indbetalt kapital	-27.861	0	-27.861
Resultat	0	22.242	22.242
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>491.015</b>	<b>246.278</b>	<b>737.293</b>

## Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2025	2024
<b>1</b>	<b>Ejendomsindtægter</b>		
	Lejeindtægter	29.346	25.626
	<b>Ejendomsindtægter</b>	<b>29.346</b>	<b>25.626</b>
<b>2</b>	<b>Ejendomsomkostninger</b>		
	Andre driftsudgifter	-1.151	-376
	<b>Ejendomsomkostninger</b>	<b>-1.151</b>	<b>-376</b>
<b>3</b>	<b>Andre eksterne omkostninger</b>		
	Servicehonorar, koncern	-64	-64
	Andre omkostninger	-20	-19
	<b>Andre eksterne omkostninger</b>	<b>-84</b>	<b>-83</b>
<b>4</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, bank	25	73
	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>25</b>	<b>73</b>

## Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2025	31.12.2024
<b>5</b>	<b>Investerings ejendomme</b>		
	Kostpris primo	553.454	552.823
	Tilgang	-3.242	631
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b>550.212</b>	<b>553.454</b>
	Værdireguleringer primo	203.535	206.533
	Tilgang	7.723	-2.998
	<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>211.258</b>	<b>203.535</b>
	<b>Investerings ejendomme</b>	<b>761.470</b>	<b>756.989</b>
	Afkastprocenter, der er lagt til grund ved værdiansættelse til dagsværdi efter DCF-modellen:		
	Vægtet gennemsnit	4,25%	4,25%
	Vægtet gennemsnit erhvervs ejendomme	4,25%	4,25%
	Vægtet gennemsnit boligejendomme	-	-
	Ejendomme er værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Det af ledelsen fastsatte afkastkrav er 4,25 pct. Afkastkravet afhænger af ejendomstype, beliggenhed, leje forhold og beskaffenhed og tomgang. Gennemsnitlig tomgangsprocent i budget er 3,0 pct.		
	Det normaliserede driftsafkast, der er anvendt ved opgørelsen af ejendommens dagsværdi, afviger ikke væsentligt fra ejendommens regnskabsmæssige driftsafkast, når der ses bort fra engangsposter.		
	Ved en ændring i afkastkravet med +/- 0,25%-point ændres markedsværdien med -41 mio.kr./+46 mio.kr.		
	Der har været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.		
<b>6</b>	<b>Selskabskapital</b>		
	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.		
<b>7</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.		
<b>8</b>	<b>Personaleforhold</b>		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.		
	Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.		
<b>9</b>	<b>Koncernforhold</b>		
	K/S Trælsthølm 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.		

## 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

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

Investerings ejendomme og investerings ejendomme under opførelse med udlejning for øje værdisættes 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 normalårsresultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat

inflationskorrigeret afkastkrav. Inflationskorrektio-  
nen udgør som hovedregel 2%. Endelig tillægges  
værdien af deposita.

For investeringsejendomme under opførelse med  
udlejning for øje medtages en forholdsmæssig an-  
del af den forventede værdistigning ved ibrugtag-  
ning indirekte via et højere afkastkrav. Dette forud-  
sætter, at dagsværdien på balancetidspunktet kan  
opgøres pålideligt, hvilket bl.a. baserer sig på ind-  
gåede lejeaftaler, forventninger til forløbet af op-  
førelsen og tilhørende kostpris, eller dagsværdi af  
byggeretter på ejendommen. Der foretages ned-  
skrivninger, hvis nettorealiseringsværdien skønnes  
lavere.

Der kan være eksterne eksperter involveret i vær-  
diansættelsen.

#### **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 sæd-  
vanligvis svarer til nominel værdi.