

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2025	8
Balance pr. 31.12.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2025	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

P/S Trælastholmen Nordhavn
Bispevej 2
2400 København NV
Danmark

CVR-nr.: 39053039
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits, Bestyrelsesformand
Camilla Avlbjerg Christiansen
Torbjørn Lange
Niklas Rosing Ragnar Klug
Marie Melby Høj

Direktion

Thilde Elster Fjordgaard, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for P/S Trælastholmen Nordhavn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26.01.2026

Direktion

Thilde Elster Fjordgaard

Direktør

Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits

Bestyrelsesformand

Camilla Avlbjerg Christiansen

Torbjørn Lange

Niklas Rosing Ragnar Klug

Marie Melby Høj

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P/S Trælastholmen Nordhavn

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Trælastholmen Nordhavn for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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". 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26.01.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613

Michael Riddersholm Høj

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne51504

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom, samt drive anden virksomhed der står i forbindelse hermed.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør DKK 1.017 mio. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi til 103,5 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		43.277.987	44.686.078
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		44.211.162	2.025.635
Driftsresultat		87.489.149	46.711.713
Andre finansielle indtægter		2.380.239	10.395.075
Andre finansielle omkostninger	1	(20.986.883)	(26.597.703)
Årets resultat		68.882.505	30.509.085
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		68.882.505	30.509.085
Resultatdisponering		68.882.505	30.509.085

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		1.017.197.697	972.986.535
Materielle aktiver	2	1.017.197.697	972.986.535
Andre tilgodehavender		17.302.303	56.915.641
Finansielle aktiver	3	17.302.303	56.915.641
Anlægsaktiver		1.034.500.000	1.029.902.176
Afledte finansielle instrumenter		3.152.929	0
Periodeafgrænsningsposter		19.325	0
Tilgodehavender		3.172.254	0
Likvide beholdninger		22.148.471	44.107.157
Omsætningsaktiver		25.320.725	44.107.157
Aktiver		1.059.820.725	1.074.009.333

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		502.000	502.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		3.152.929	0
Overført overskud eller underskud		509.725.389	703.115.822
Foreslået ekstraordinært udbytte		0	28.000.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000.000	0
Egenkapital		533.380.318	731.617.822
Andre hensatte forpligtelser		1.750.000	0
Hensatte forpligtelser		1.750.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		510.027.250	330.713.365
Langfristede gældsforpligtelser	4	510.027.250	330.713.365
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	2.060.508	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.492.310
Gæld til tilknyttede virksomheder		84.366	0
Anden gæld		12.518.283	10.185.836
Kortfristede gældsforpligtelser		14.663.157	11.678.146
Gældsforpligtelser		524.690.407	342.391.511
Passiver		1.059.820.725	1.074.009.333
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	502.000	0	703.115.822	28.000.000	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(270.272.938)	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	3.152.929	0	0	0
Årets resultat	0	0	(193.390.433)	242.272.938	20.000.000
Egenkapital ultimo	502.000	3.152.929	509.725.389	0	20.000.000
					I alt kr.
Egenkapital primo					731.617.822
Udbetalt ekstraordinært udbytte					(270.272.938)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter					3.152.929
Årets resultat					68.882.505
Egenkapital ultimo					533.380.318

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	279.551	0
Øvrige finansielle omkostninger	20.707.332	26.597.703
	20.986.883	26.597.703

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	795.946.946
Kostpris ultimo	795.946.946
Dagsværdireguleringer primo	177.039.589
Årets dagsværdireguleringer	44.211.162
Dagsværdireguleringer ultimo	221.250.751
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.017.197.697

Selskabets investeringsejendomme er 1 erhvervsejendom på i alt 25.099 m2 beliggende i Nordhavn. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Dagsværdien af investeringsejendommen er pr. 31. december 2025 indregnet med DKK 1.017 mio. i regnskabsposten Investeringsejendomme og med aktiverede lejerabatter på DKK 17 mio. indregnet under Andre tilgodehavender.

Afkastbaseret metode:

Alle ejendommene er værdiansat ved den afkastbaserede metode. Der er anvendt følgende forudsætninger i værdiansættelserne:

For ejendommen er der anvendt et afkastkrav på mellem 4,5% og 5,0% i 2025. En forøgelse i afkastkravet med 0,50%-point vil reducere dagsværdien for ejendommene til 103,5 mio. kr. Ejendommene er værdiansat til gennemsnitlig kvadratmeterleje på 41.217 kr./m².

3 Finansielle aktiver

	Andre tilgodehavender kr.
Kostpris primo	18.315.120
Afgange	(1.012.817)
Kostpris ultimo	17.302.303
Opskrivninger primo	38.600.521
Tilbageførsel ved afgang	(38.600.521)
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.302.303

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.060.508	510.027.250
	2.060.508	510.027.250

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebreve nom. 520.478 t.kr. ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør DKK 1.017 mio.

7 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår.

Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægter vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder tekniskrådgivning, forsikringer samt andre omkostninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra renteswap samt bankrenter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra realkreditlån, renteudgifter til mellemværende i koncernen samt renteomkostninger fra renteswap.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Posten består af periodisering af lejerabatter i form af lejefri perioder som periodiseres over lejekontraktens uopsigelsesperiode.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til 1- og 5års gennemgang.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende

arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

