

# Arhus Property Denmark P/S (Trælasten)

CVR-nr. 39141000

Langelinie Allé 43

2100 København Ø

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
afholdt den 7. februar 2025

---

Rudi. R. Wrisberg  
Dirigent

<<<<<<<<<

# Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Arhus Property Denmark P/S (Trælasten) Langelinie Allé 43 2100 København Ø  Telefon: 33 74 80 00  CVR-nr. 39141000 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Stensgaard Mørch, Formand Claus Stampe Susanne Østergaard Lundby
<b>Direktion</b>	Marius Møller
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024 for Arhus Property Denmark P/S (Trælasten).

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. januar 2025

I direktionen:

Marius Møller  
**Direktør**

Peter Stensgaard Mørch  
**Formand**

Claus Stampe

Susanne Østergaard Lundby

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Arhus Property Denmark P/S (Trælasten)

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Arhus Property Denmark P/S (Trælasten) for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024 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 selskabet 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 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Frederiksberg, den 24. januar 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen  
Statsaut. revisor  
mne34495

Berk Akbay  
Statsaut. revisor  
mne50155

## Ledelsesberetning

### Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 6.

Komplementar i selskabet er Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS.

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Arhus Property Denmark P/S (Trælasten), ejer ejendommen Arhus property Denmark og forestår vedligeholdelse, udvikling og udlejning af ejendom.

Selskabet har ingen ansatte medarbejdere.

### Årets resultat

Før renter og værdiregulering af ejendomme var resultatet af selskabets drift et overskud på 25.423 tusinde kr.

Årets værdiregulering af ejendomme er positiv med 89.180 tusinde kr.

Årets resultat var i 2024 et overskud på 89.636 tusinde kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

For året 2025 forventes et overskud i niveauet 34.000 tusinde kr. før værdireguleringer og renter baseret på et uændret aktivitetsniveau. Hertil lægges effekten af værdireguleringer af ejendommen, som vil afhænge af den generelle prisudvikling på ejendomsmarkedet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arhus Property Denmark P/S (Trælasten) er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Alle beløb i årsrapporten præsenteres i hele tusinde kroner. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Værdiansættelsen af ejendommen medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Værdiansættelsen af ejendommen foretages til dagsværdi efter afkastmetoden.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det 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 indtægterne i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter i perioden, eksklusive betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter i forbindelse med afregning af serviceregnskaber.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger, omfatter omkostninger i perioden der er medgået til drift og administration, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

### Gevinst ved salg af boliger

Gevinst ved salg af boliger indeholder salgsprisen fratrukket den bogførte dagsværdi, opgjort på baggrund af gennemsnitlig kvadratmeterpris og fratrukket øvrige salgskomkostninger.

### Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme, som følge af ændringer i dagsværdi, medtages i resultatopgørelsen og omfatter årets urealiserede værdireguleringer.

### Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Balance

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi: Dagsværdien er opgjort efter afkastmetoden på baggrund af de forventede driftsindtægter og –udgifter samt et forrentningskrav fastsat med udgangspunkt i ejendommens karakter, beliggenhed, vedligeholdsesstand, udviklingsmuligheder samt det aktuelle renteniveau.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Uvildig vurderingsmand er inddraget i fastsættelsen af dagsværdien af ejendommen.

#### Handelsejendomme

Handelsejendomme er færdigopførte ejendomme, der er opført med henblik på salg og indregnes til kostpris i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser om varebeholdninger. Handelsejendomme måles til kostpris med tillæg af medgået byggeomkostninger frem til byggeriets afslutning.

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationseværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Nedskrivninger foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder

Likvider omfatter tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder. Ejer af cash-pool aftalen med Nordea er PensionDanmark A/S.

#### Gæld til tilknyttede virksomheder

Gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Anden gæld

Anden gæld indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

Tusinde kr.

Note	2024	2023
<i>Nettoomsætning</i>		
Lejeindtægter fra ejendomme	34.725	8.357
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>34.725</b>	<b>8.357</b>
Andre driftsindtægter	1.131	13
Andre eksterne omkostninger	-13.186	-6.825
<b>Resultat af ejendommens drift</b>	<b>22.670</b>	<b>1.545</b>
Gevinst ved salg af boliger	2.754	14.955
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<b>25.423</b>	<b>16.500</b>
Værdiregulering af ejendomme	89.180	-48.285
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>114.604</b>	<b>-31.785</b>
<i>Finansielle poster</i>		
1 Finansielle indtægter	530	195
2 Finansielle omkostninger	-25.497	-19.175
<b>Andre finansielle poster i alt</b>	<b>-24.967</b>	<b>-18.980</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>89.636</b>	<b>-50.764</b>
<i>Disponering af årets resultat</i>		
Overført resultat	89.636	-50.764
<b>Disponeret i alt</b>	<b>89.636</b>	<b>-50.764</b>

**Balance**

Tusinde kr.

Note	2024	2023
<b>AKTIVER</b>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
3 Investeringsejendomme	1.001.202	873.985
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.001.202</b>	<b>873.985</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.001.202</b>	<b>873.985</b>
<i>Omsætningsaktiver</i>		
Handelsejendomme	7.019	20.065
Andre tilgodehavender	978	2.131
Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder	11.678	133.498
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>19.675</b>	<b>155.694</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.020.877</b>	<b>1.029.679</b>
<b>PASSIVER</b>		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	501	501
Overført resultat	339.758	250.122
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>340.259</b>	<b>250.623</b>
4 Gæld til tilknyttede virksomheder	641.782	618.038
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>641.782</b>	<b>618.038</b>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.255
Anden gæld	38.835	159.762
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.835</b>	<b>161.017</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.020.877</b>	<b>1.029.679</b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Ejerforhold		

## Noter

Tusinde kr.		
Note	2024	2023
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	530	195
	<b>530</b>	<b>195</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	25.473	19.105
Renteomkostninger i øvrigt	24	70
	<b>25.497</b>	<b>19.175</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum ultimo	1.089.607	1.051.570
Årets værdiregulering	89.180	-48.285
Værdiregulering ultimo	-88.405	-177.585
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.001.202</b>	<b>873.985</b>
Investeringsejendommen er værdiansat ud fra et skønnet forrentningskrav på:	4,75%	5,00%
Det normaliserede driftsafkast, der er anvendt ved opgørelsen af ejendommens dagsværdi, afviger ikke væsentligt fra ejendommens regnskabsmæssige driftsresultat når der ses bort fra engangsposter.		
Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Aarhus C, som blev anskaffet i år 2018.		
Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2024.		
<b>4 Gæld til tilknyttede virksomheder</b>	641.782	618.038
Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2024.		
<b>5 Eventualforpligtelser</b>		
Momsreguleringsforpligtelse	576.423	584.081
Der er ingen yderligere eventualaktiver eller -forpligtelser pr. 31. december 2024.		
Momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over 10 år, med udløb i 2028		
<b>6 Ejerforhold</b>		
Selskabet ejes af PensionDanmark Ejendomme Holding K/S og indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, Langelinie Alle 43, 2100 København, CVR-nr. 29 19 42 38 som største og mindste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via <a href="http://www.pensiondanmark.com">www.pensiondanmark.com</a>		
Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS, er fuld ansvarlig deltager for selskabet og har til formål at hæfte for selskabet.		

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Berk Akbay

### Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d87980e7-3a95-4f5e-88d4-409a14a3f1ef

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-01-24 09:53:21 UTC



## Claus Stampe Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5beb585d-108c-4cf2-a09c-860cd4b42bcb

IP: 81.19.xxx.xxx

2025-01-24 10:07:16 UTC



## Susanne Østergaard Lundby

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8049cce4-fb30-4e60-8955-dc31dd29e254

IP: 81.19.xxx.xxx

2025-01-24 10:35:41 UTC



## Hans Marius Møller

### Direktør

Serienummer: 73255df1-30b3-4889-a1d7-79b1f10f86c9

IP: 81.19.xxx.xxx

2025-01-24 10:36:55 UTC



## Peter Stensgaard Mørch

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 95837175-ac5f-419b-9f4e-e87686aec88f

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-01-24 15:38:44 UTC



## Allan Lunde Pedersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: f216a989-54c4-4e66-bd07-5caa3c395355

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-01-24 18:48:02 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Rudi Riisbrigh Wrisberg**

**Dirigent**

Serienummer: f5901454-f937-43a3-8b6c-326818003a38

IP: 81.19.xxx.xxx

2025-02-07 08:01:25 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter