

Axelhave Nybyg P/S

Jørgen Knudsens Vej 2
3520 Farum

CVR-nr. 45540375

Årsrapport for 2025 1. Regnskabsår

**Årsrapport for perioden
11. april - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. februar 2026

Marie Vilsøe Mayntzhusen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis.....	14

Selskabsoplysninger

Virksomheden	Axelhave Nybyg P/S Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum
CVR-nr.	45540375
Stiftelsesår	11. april 2025
Regnskabsperiode	11. april – 31. december 2025
Bestyrelse	Johnna Else Thygesen, Bestyrelsesformand Christian Bonde Pedersen Carsten Raundahl
Direktion	Carsten Raundahl, Direktør
Intern revision	Palle Mortensen, Revisionschef
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup Cvr-nr. 33771231

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11. april – 31. december 2025 for Axelhave Nybyg P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 11. april – 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 3. februar 2026

Direktion

Carsten Raundahl
Direktør

Bestyrelse

Johnna Else Thygesen
Bestyrelsesformand

Carsten Raundahl

Christian Bonde Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Axelhave Nybyg P/S

Konklusion

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 11. april - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Axelhave Nybyg P/S for regnskabsåret 11. april - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 3. februar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Christensen
statsautoriseret revisor
mne33687

Jesper Otto Edelbo
statsautoriseret revisor
mne10901

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle og drive ejendommen matr.nr. 12gæ, Aarhus Markjorder, beliggende Tage-Hansens gade 24 og matr.nr. 12gø, Aarhus Markjorder, beliggende Tage-Hansens gade 22, 8000 Aarhus C.

Selskabet har forpligtet sig til at udvikle en del af det tidligere amtssygehus, beliggende i Aarhus til et nyt boligkvarter, med et etageboligareal på i alt 14.197 m² hvilket blandet andet indebærer opførelse af i alt 226 boliger.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler ejendomme under opførelse til dagværdi. Værdiansættelsen heraf er naturligt forbundet med usikkerhed særligt vedrørende omkostninger til det resterende byggeri, indgåelse af lejekontrakter samt forventede afkastkrav frem mod ibrugtagning. Værdien af ejendomme under opførelse udgør 31. december 2025, 246 mio.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 11. april - 31. december 2025 udviser et resultat på DKK -13.361 og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på DKK 246.045.098, og en egenkapital på DKK 71.556.928.

Årets resultat anses som forventet idet byggeriet først er igangsat i 2025. I 2026 fortsætter byggeriet, men da byggeriet ikke afsluttes i 2026, forventes der forsat underskud i selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke sket væsentlige ændringer i tiden fra 31. december 2025 til årsrapportens underskrivelse.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelse 11. april – 31. december 2025

DKK

	Note	2025
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-13.750</u>
Bruttoresultat		-13.750
Andre finansielle indtægter		<u>389</u>
Årets resultat		<u>-13.361</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-13.361</u>
Resultatdisponering		<u>-13.361</u>

Balance

Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2025
Aktiver		
Investeringsejendomme under opførelse	2	<u>245.973.092</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>245.973.092</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>245.973.092</u>
Likvide beholdninger		<u>72.006</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>72.006</u>
Aktiver i alt		<u>246.045.098</u>

Balance pr. 31. december

DKK

	Note	2025
Passiver		
Selskabskapital		410.000
Overført resultat		<u>71.146.928</u>
Egenkapital		<u>71.556.928</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	3	<u>172.839.995</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>172.839.995</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>1.648.175</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.648.175</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>174.488.170</u>
Passiver i alt		<u>246.045.098</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	4	
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5	

Egenkapitalopgørelse

DKK

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Stiftelseskapital pr. 11. april 2025	400.000	0	0	400.000
Kontant kapitalforhøjelse	10.000	71.160.289	0	71.170.289
Overført fra overkurs	0	-71.160.289	71.160.289	0
Årets resultat	0	0	-13.361	-13.361
Egenkapital pr. 31. december 2025	<u>410.000</u>	<u>0</u>	<u>71.146.928</u>	<u>71.556.928</u>

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

2. Investeringsejendomme under opførelse

DKK

	2025
Kostpris primo	0
Anskaffelsespris for ejendom	182.640.803
Byggeomkostninger	<u>63.332.289</u>
Kostpris ultimo	<u>245.973.092</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>245.973.092</u>

Der indgår i kostprisen renter fra tilknyttede virksomheder fra opførelsesperioden med DKK 3.655.889.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet det gamle amtssygehus, beliggende i Aarhus. I regnskabsåret er der afholdt byggeomkostninger i forbindelse med nedrivning af ejendommen og opførelse af ny ejendom på grunden. Byggeriet er pr. balancedagen endnu ikke færdiggjort og er derfor klassificeret som investeringsejendomme under opførelse under materielle anlægsaktiver.

De aktiverede byggeomkostninger omfatter udgifter til erhvervelse, nedrivning, entreprenørarbejde og øvrige direkte omkostninger, der kan henføres til opførelsen.

Når byggeriet er færdiggjort, vil ejendommen blive omklassificeret til investeringsejendomme under materielle anlægsaktiver.

Ud fra den oprindelige investeringscase som er foretaget på ejendommen ved købet, bekræfter ledelsen i selskabet, at den oprindelige økonomiske og tidsmæssige plan følges og det derfor vurderes, at der ikke er behov for nedskrivning af ejendommen og at opgjorte kostpris, svarer til ledelsens bedste skøn over dagsværdien på balancedagen.

3. Gæld til tilknyttede virksomheder

DKK

	I alt	Forfald indenfor 1 år	Forfald indenfor 1-5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>172.839.995</u>	<u>0</u>	<u>172.839.995</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder, ultimo	<u>172.839.995</u>	<u>0</u>	<u>172.839.995</u>

4. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabet har forpligtet sig til at udvikle dele af det tidligere amtssygehus, beliggende i Aarhus til et nyt boligkvarter, med et etageboligareal på i alt 14.197 m² hvilket blandet andet indebærer opførelse af i alt 226 boliger.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser ud over det i regnskabet anførte.

5. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Axelhave Nybyg P/S er et 100% ejet selskab af Aarhus Udbud 2 P/S, som er 88% ejet af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og årsrapporten for selskabet indgår i PenSam Holdings A/S' koncernregnskab, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum, CVR-nr. 12629532.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Axelhave Nybyg P/S for regnskabsperioden 11. april – 31. december 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Der er ikke medtaget sammenligningstal da dette er selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretages der i forbindelse med indregning og måling af visse regnskabsposter en vurdering, som omfatter skøn, som er behæftet med en vis usikkerhed.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af selskabets ejendomme og administration af selskabet.

Andre finansielle poster

Andre finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt, derfor indregnes der ikke skat i årsregnskabet. Selskabets skattepligtige indkomst beskattes hos kapitalejerne og forpligtelserne påhviler disse.

Balancen

Investeringsejendomme under opførelse

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

Værdiansættelsen af investeringsejendomme under opførelse er forbundet med betydelig usikkerhed, vedrørende blandt andet, resterende byggeomkostninger, indgåelse af lejekontrakter samt forventede afkastkrav frem mod ibrugtagning. Da projektet befinder sig på et tidligt stadie i opførelsesfasen, indregnes og måles ejendommen til kostpris, hvilket vurderes at udgøre det mest pålidelige estimat for dagsværdien. Der er foretaget en vurdering af, hvorvidt der er behov for værdiregulering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter selskabskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Gældsforpligtigelser

Gældsforpligtigelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.