ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

ARTHA EJERLEJLIGHEDER I P/S

Søllerødvej 64

2840 Holte

CVR-nr. 36 03 18 08

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 3/5 2017

Klaus T. W. Lund

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	13
Noter	14

S.nr. 924112
sp/sk

inforevision

Selskab

Artha Ejerlejligheder I P/S
Søllerødvej 64
2840 Holte

CVR-nummer 36 03 18 08

3. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk

Peter Körner

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter
Artha Ejerlejligheder I P/S' hovedaktivitet har været at at drive, udvikle og investere i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 11.350.649.
Resultatet er påvirket negativt af en brand i en af selskabets ejendomme i regnskabsåret. Ejendommen er fuldt forsikret og under genopbygning. Ejendommen forventes at stå færdig i 2017.

Den forventede udvikling
Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Artha Ejerlejligheder I P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 31. marts 2017

I direktionen

Kristoffer Emil Eriksen

I bestyrelsen

Jan Severin Sølbæk
Formand

Peter Körner

Peter Körner

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Til kapitalejerne i Artha Ejerlejligheder I P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Artha Ejerlejligheder I P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 201(der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 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 omstændigheder, 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 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 væsentlig 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.

Søborg, den 31. marts 2017

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Avance på solgte lejligheder i året indregnes efter produktionsmetoden i forhold til færdiggørelses-grad og budgetterede restomkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat

Der er ikke indregnet skat i årsregnskabet, da selskabet ikke er en selvstændig skattepligtig enhed.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Ejendomme til videresalg

Byggeprojekter værdiansættes til kostpris eller nettorealisationspris, hvor denne er lavere. Kostprisen omfatter udover anskaffelsespris, de direkte henførbare omkostninger der i byggeperioden er medgået til projektet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER

Egenkapital

Komplementarens kapitalkonto indgår som en særskilt post under egenkapitalen. Komplementaren har ret til 50% af overskudddet, der overføres via resultatdisponering og tilskrives kapitalkontoen.

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Note		2016	2015
	BRUTTOFORTJENESTE	13.276.378	31.572.523
1	Andre finansielle indtægter	74.594	86.065
2	Øvrige finansielle omkostninger	-2.000.323	-1.695.610
	ÅRETS RESULTAT	11.350.649	29.962.978

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat komplementar	5.675.325	14.875.760
Overført resultat aktionærer	0	211.458
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.675.325	14.875.760
ÅRETS RESULTAT	11.350.649	29.962.978

inforevision

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

Note		31/12 2016	31/12 2015
	Ejendomme til videresalg	86.566.086	117.754.777
	VAREBEHOLDNINGER	86.566.086	117.754.777
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.442	23.442
	Andre tilgodehavender	20.292.500	14.446.706
	Periodeafgrænsningsposter	46.589	469.319
	TILGODEHAVENDER	20.362.531	14.939.467
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	38.769.974	42.657.877
	OMSÆTNINGSAKTIVER	59.132.505	57.597.344
	AKTIVER I ALT	145.698.591	175.352.121

inforevision

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

Note		31/12 2016	31/12 2015
	Kapitalkonto komplementar	21.051.085	15.375.760
	Virksomhedskapital	60.000.000	60.000.000
	Overført resultat	0	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.551.085	14.875.760
	EGENKAPITAL	97.602.169	90.251.520
	Andre hensatte forpligtelser	0	600.000
	HENSATTE FORPLIGTELSER	0	600.000
	Kreditinstitutter i øvrigt	39.891.563	74.796.680
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.398.066	118.750
	Anden gæld	5.663.988	7.633.707
	Periodeafgrænsningsposter	1.142.805	1.951.464
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	48.096.422	84.500.601
	GÆLDSFORPLIGTELSER	48.096.422	84.500.601
	PASSIVER I ALT	145.698.591	175.352.121

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
4 Nærtstående parter

inforevision

	Kapitalkonto	Virksom-hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2015	500.000	60.000.000	-211.458	0	60.288.542
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	14.875.760	0	211.458	14.875.760	29.962.978
Egenkapital pr. 1/1 2016	15.375.760	60.000.000	0	14.875.760	90.251.520
Udloddet udbytte	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Overført via resultatdisponeringen	5.675.325	0	0	5.675.325	11.350.649
Egenkapital pr. 31/12 2016	21.051.085	60.000.000	0	16.551.085	97.602.169

inforevision

1 Andre finansielle indtægter	2016	2015
Finansielle indtægter i øvrigt	74.594	86.065
I ALT	74.594	86.065

2 Øvrige finansielle omkostninger	2016	2015
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.000.323	1.695.610
I ALT	2.000.323	1.695.610

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har endvidere deponeret nom t.kr. 1.000 til sikkerhed for ibrugtagningstilladelse samt t.kr. 5.200 til sikkerhed for 1 års gennemgang af lejlighederne.

Indestående med en balanceværdi på t.kr. 23.393 er stillet til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

4 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Komplementarselskabet Artha Ejerlejligheder I A/S
Søllerødvej 64, 2840 Søllerød