

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

ARTHA VADSTRUPVEJ A/S

Strandvejen 58, 3.

2900 Hellerup

CVR-nr. 39 18 41 41

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022	14
Noter	15-16

Selskab

Artha Vadstrupvej A/S
Strandvejen 58, 3.
2900 Hellerup

CVR-nr. 39 18 41 41

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Adam Højmark Rasmussen

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Teddy Brandt Kierkegaard

Revision

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og forestå projektudvikling af erhvervsjendomme beliggende på Vadstrupvej i Bagsværd enten direkte eller indirekte.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret kr. -2.549.161.

Årets resultat er påvirket af en værdiregulering på kr. -4.209.866 efter skat af selskabets investeringsejendom i tilknyttet virksomhed. Investeringsejendommen er værdiansat til dagsværdi og det er ledelsens vurdering at værdien er rimelig og velbegrundet.

Driftsresultatet før værdiregulering af investeringsejendomme, finansielle omkostninger og skat i tilknyttet virksomhed udviste i regnskabsåret kr. 3.073.397, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Artha Vadstrupvej A/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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. marts 2023

I direktionen

Adam Højmark Rasmussen
Direktør

I bestyrelsen

Jan Severin Søljbæk
Formand

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Teddy Brandt Kierkegaard
Bestyrelsesmedlem

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 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 13. marts 2023

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Artha Vadstrupvej A/S som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Udenlandske tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital er omregnet til danske kroner. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af de udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved regnskabsårets begyndelse og omregning af årets resultat fra gennemsnitskurs til balancedagens kurs, føres direkte over egenkapitalen.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncern-goodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskuds-disponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

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.

PASSIVER**Egenkapital**

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

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andre eksterne omkostninger	-116.446	-119.016
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-116.446	-119.016
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.457.550	16.046.775
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.005	-14.612
RESULTAT FØR SKAT	-2.575.001	15.913.147
3 Skat af årets resultat	25.840	29.398
ÅRETS RESULTAT	<u>-2.549.161</u>	<u>15.942.545</u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.457.550	15.525.354
Overført resultat	-91.611	417.191
ÅRETS RESULTAT	<u>-2.549.161</u>	<u>15.942.545</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>27.014.066</u>	<u>29.471.616</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>27.014.066</u>	<u>29.471.616</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>27.014.066</u>	<u>29.471.616</u>
3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.995.895	23.635.895
Udskudte skatteaktiver	<u>88.231</u>	<u>62.391</u>
TILGODEHAVENDER	<u>24.084.126</u>	<u>23.698.286</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>20.316</u>	<u>494.392</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>24.104.442</u>	<u>24.192.678</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>51.118.508</u></u>	<u><u>53.664.294</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	37.000.000	37.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.085.643	18.543.193
Overført resultat	-2.079.198	-1.987.587
EGENKAPITAL	51.006.445	53.555.606
Leverandører af varer og tjenesteydelser	112.063	108.688
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	112.063	108.688
GÆLDSFORPLIGTELSE	112.063	108.688
PASSIVER I ALT	51.118.508	53.664.294

4 Eventualforpligtelser

	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2021	37.000.000	3.017.839	-2.404.778	37.613.061
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>15.525.354</u>	<u>417.191</u>	<u>15.942.545</u>
Egenkapital pr. 1/1 2022	37.000.000	18.543.193	-1.987.587	53.555.606
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-2.457.550</u>	<u>-91.611</u>	<u>-2.549.161</u>
Egenkapital pr. 31/12 2022	<u><u>37.000.000</u></u>	<u><u>16.085.643</u></u>	<u><u>-2.079.198</u></u>	<u><u>51.006.445</u></u>

1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>Tilknyttede virksomheder</u>		
Kostpris pr. 1/1 2022			<u>10.928.423</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2022			<u>10.928.423</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2022			18.543.193
Årets resultatandel			<u>-2.457.550</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2022			<u>16.085.643</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2022			<u><u>27.014.066</u></u>
	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>			
Vadstrupvej 35-41 A/S	100%	<u>-2.457.550</u>	<u>27.014.066</u>
		<u>-2.457.550</u>	<u>27.014.066</u>

<u>2</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>1.005</u>	<u>14.612</u>
	I ALT	<u><u>1.005</u></u>	<u><u>14.612</u></u>

3 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2021</u>
Skyldig pr. 1/1 2022	-29.398	-62.391		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-25.840</u>	<u>-25.840</u>	<u>-29.398</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2022	<u><u>-29.398</u></u>	<u><u>-88.231</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>-25.840</u></u>	<u><u>-29.398</u></u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

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

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

Jan Severin Sølbæk (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-14 00:41:15 UTC



Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-03-14 07:19:44 UTC



Adam Sebastian Karstenskov Højmark Rasmussen

Direktør

Serienummer: 47c2805b-b0b5-4b06-afe4-89beadd04ad3

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-03-14 08:01:56 UTC



Teddy Brandt Kierkegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7ee1889d-2e47-4f2b-9ad7-3fa7c415029b

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-14 08:51:55 UTC



Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-03-14 09:57:01 UTC



Penneo dokumentidentifikator: QVCA NUVG68Y8ZC-10E2B4W05556U4L27AVXND2060E2TC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Dirigent

Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-06-21 13:46:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: OCT1NW-A33ZC-65Z40-B5UHL-27AXD-0UJZDC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>