

REVISIONS FIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Artha Ejendomme Vest A/S

Strandvejen 58, 3.
2900 Hellerup

CVR-nr. 39673207

**Årsrapport for regnskabsåret
1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
Hellerup den 26. april 2023


Klaus T. W. Lund
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse | 13 |
| Balance | 14 |
| Egenkapitalopgørelse | 16 |
| Noter | 17 |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Artha Ejendomme Vest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. marts 2023

Direktion

Stine Nagstrup Kjær

Klaus Søren Hansen

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk
Formand

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Kristoffer Emil Eriksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Artha Ejendomme Vest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Artha Ejendomme Vest A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisoreres 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. 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:

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Svendborg, den 15. marts 2023

Revisionsfirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178

Michael Jensby Jakobsen
statsautoriseret revisor
mne34290

Jan Ole Edelbo
statsautoriseret revisor
mne4404

Virksomhedsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Virksomheden | Artha Ejendomme Vest A/S Strandvejen 58, 3. 2900 Hellerup |
| CVR-nr. | 39673207 |
| Regnskabsår | 1. januar 2022 - 31. december 2022 5. regnskabsår |
| Bestyrelse | Jan Severin Sølbæk Klaus Thorsten Wollesen Lund Kristoffer Emil Eriksen |
| Direktion | Stine Nagstrup Kjær Klaus Søren Hansen |
| Revisor | RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178 |
| Kontaktpersoner | Michael Jensby Jakobsen, statsautoriseret revisor Jan Ole Edelbo, statsautoriseret revisor |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i boligudlejningsejendomme beliggende i Trekantsområdet og Odense.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlig elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en afkastprocent på 4,85 %. Følsomhed ved ændring i selskabets gennemsnitlige afkastprocent er belyst i note 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på 7.250.465 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på 196.765.919 kr., og en egenkapital på 113.788.838 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Artha Ejendomme Vest A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0 kr., idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | | 6.725.428 | 4.597.518 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | -8.919.394 | 19.758.000 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder | | 3.624.973 | 14.592.521 |
| Finansielle indtægter | | 9.563.856 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -2.712.154 | -878.445 |
| Resultat før skat | | 8.282.709 | 38.069.594 |
| Skat af årets resultat | 1 | -1.032.244 | -5.170.417 |
| Årets resultat | | 7.250.465 | 32.899.177 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 3.624.973 | 14.592.521 |
| Overført resultat | | 3.625.492 | 18.306.656 |
| | | 7.250.465 | 32.899.177 |

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | 150.092.000 | 158.977.894 |
| Materielle anlægsaktiver | | 150.092.000 | 158.977.894 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3, 4 | 30.586.547 | 26.961.574 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 30.586.547 | 26.961.574 |
| Anlægsaktiver | | 180.678.547 | 185.939.468 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 13.745.797 | 12.897.178 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 1.599.489 | 30.343 |
| Andre tilgodehavender | | 25.246 | 14.549 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 22.498 |
| Tilgodehavender | | 15.370.532 | 12.964.568 |
| Likvide beholdninger | | 716.840 | 3.852.740 |
| Omsætningsaktiver | | 16.087.372 | 16.817.308 |
| Aktiver | | 196.765.919 | 202.756.776 |

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 73.000.000 | 73.000.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 18.655.166 | 15.030.193 |
| Overført resultat | | 22.133.672 | 18.508.180 |
| Egenkapital | | 113.788.838 | 106.538.373 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 2.384.493 | 4.346.760 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.384.493 | 4.346.760 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 72.725.495 | 82.867.001 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 72.725.495 | 82.867.001 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 1.882.390 | 2.452.716 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 2.697.862 | 3.585.335 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 146.272 | 49.549 |
| Anden gæld | | 40.000 | 59.450 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 194.025 | 0 |
| Deposita og forudbetalt husleje | | 2.906.544 | 2.857.592 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 7.867.093 | 9.004.642 |
| Gældsforpligtelser | | 80.592.588 | 91.871.643 |
| Passiver | | 196.765.919 | 202.756.776 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |

Egenkapitalopgørelsen

| | Virksomheds kapital | Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode | Overført resultat | I alt |
|--|--------------------------------|---|------------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 73.000.000 | 15.030.193 | 18.508.180 | 106.538.373 |
| Årets resultat | 0 | 3.624.973 | 3.625.492 | 7.250.465 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 73.000.000 | 18.655.166 | 22.133.672 | 113.788.838 |

Selskabet blev stiftet den 25. juni 2018 med en kapital på 2.000.000 kr.
Selskabet besluttede en kapitalforhøjelse den 7. november 2018 på 71.000.000 kr.
Kapital består herefter af 71.000.000 kr. i A-aktier og 2.000.000 kr. i B-aktier.

Noter

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 2.994.511 | 823.657 |
| Regulering udskudt skat | -1.962.267 | 4.346.760 |
| | 1.032.244 | 5.170.417 |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 139.219.894 | 79.051.371 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 33.500 | 51.124.380 |
| Overførsler i året til andre poster | 0 | 9.044.143 |
| Kostpris ultimo | 139.253.394 | 139.219.894 |
| Dagsværdireguleringer primo | 19.758.000 | 0 |
| Årets reguleringer | -8.919.394 | 19.758.000 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 10.838.606 | 19.758.000 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 150.092.000 | 158.977.894 |

Værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et afkastkrav på 4,85 %.
Til sammenligning var afkastkravet pr. 31. december 2021 4,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

| Kr. | -0,5 % | Basis | 0,5 % |
|--|---------------|--------------|--------------|
| Ændring i gennemsnitligt afkastkrav | | | |
| Afkastprocent | 4,35 % | 4,85 % | 5,35 % |
| Dagsværdi | 167.344.000 | 150.092.000 | 136.065.000 |
| Ændring i dagsværdi | 17.252.000 | 0 | -14.027.000 |

Noter

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris primo | 11.931.381 | 11.931.381 |
| Kostpris ultimo | 11.931.381 | 11.931.381 |
| Dagsværdireguleringer primo | 15.030.193 | 437.672 |
| Årets reguleringer | 3.624.973 | 14.592.521 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 18.655.166 | 15.030.193 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 30.586.547 | 26.961.574 |

4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

| Navn | Hjemsted | Ejerandel i % | Egenkapital | Resultat |
|---------------------------|----------|---------------|-------------------|------------------|
| Byggeselskabet Fredericia | | | | |
| Oase ApS | Hellerup | 1,00 | 30.586.547 | 3.624.973 |
| | | | 30.586.547 | 3.624.973 |

5. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|----------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 72.725.495 | 1.882.390 | 65.442.784 |
| | 72.725.495 | 1.882.390 | 65.442.784 |

6. Eventualforpligtelser

Artha Ejendomme Vest A/S er sambeskattet med dattervirksomheden Byggeselskabet Fredericia Oase ApS. Som administrationsselskab hæfter Artha Ejendomme Vest A/S ubegrænset og solidarisk med dattervirksomheden for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningskredsen pr. 31. december 2022 udgør 674 t.kr.

Noter

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i Nykredit er der afgivet pant i selskabets ejendomme beliggende Bymarken 1, 7100 Vejle, matr. nr. 9cl Jerlev By, Jerlev, Præstegårdsvej 11, 7100 Vejle, matr.nr. 5ef Sælde By, Skibet samt Sellerihaven 1, 5320 Agedrup, matr.nr. 17cu Bullerup By, Agedrup. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2022 150.092 t.kr.

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med Nykredit deponeret ejerpantebrev 2.900.000 kr. i selskabets ejendom beliggende Bymarken 1, 7100 Vejle, matr. nr. 9cl Jerlev By, Jerlev. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2022 29.978 t.kr.

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med Nykredit deponeret ejerpantebrev 4.950.000 kr. i selskabets ejendom beliggende Præstegårdsvej 11, 7100 Vejle, matr.nr. 5ef Sælde By, Skibet. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2022 49.547 t.kr.

Til sikkerhed for Byggeselskabet Fredericia Oase ApS med Nykredit er der afgivet selvskyldner kaution. Gælden udgør pr. 31. december 2022 5.562 t.kr.

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.”

Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7a92c41a-7568-4898-87f5-3d0822a11fad

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-03-20 12:54:36 UTC



Stine Nagstrup Kjær

Direktionsmedlem

Serienummer: 2dfc2fcb-8a7c-4bf0-ad1e-db385fab6438

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-03-20 13:01:15 UTC



Jan Severin Sølbæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-03-20 14:43:06 UTC



Klaus Søren Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: 06a6c3a0-00ac-4f94-a56b-1e3018b1477a

IP: 85.218.xxx.xxx

2023-03-20 20:12:36 UTC



Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-03-21 13:18:27 UTC



Jan Ole Edelbo

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:11223837

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-03-21 13:19:51 UTC



Michael Jensby Jakobsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:67324559

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-03-21 15:01:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3W42V-BFEID-GIHU7-LT83H-NV5L6-QUCDS

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>