

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Artha Ejendomme Vest A/S

Søllerødvej 64
2840 Holte

CVR-nr. 39673207

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. marts 2022

Klaus Thorsten Wollesen 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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 22. februar 2022

Direktion

Stine Nagstrup Kjær

Klaus Søren Hansen

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk
Medlem

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Medlem

Kristoffer Emil Eriksen
Medlem

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 2021 - 31. december 2021, 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 revisorerets 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 22. februar 2022

Revisionsfirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178

Jan Ole Edelbo
statsautoriseret revisor
mne4404

Michael Jensby Jakobsen
statsautoriseret revisor
mne34290

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Artha Ejendomme Vest A/S Søllerødvej 64 2840 Holte
CVR-nr.	39673207
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021 4. 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	Jan Ole Edelbo, statsautoriseret revisor Michael Jensby Jakobsen, 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 4,5 %. Følsomhed ved ændring i selskabets gennemsnitlige afkastprocent er belyst i note 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på 32.899.177 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på 202.756.776 kr., og en egenkapital på 106.538.373 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 2021 - 31. december 2021 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 ejendommen. 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 lovbestemte 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 acontoskatter.

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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		4.597.518	2.473.517
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		19.758.000	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		14.592.521	437.672
Finansielle omkostninger		-878.445	-577.023
Resultat før skat		38.069.594	2.334.166
Skat af årets resultat	1	-5.170.417	-369.653
Årets resultat		32.899.177	1.964.513
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		32.899.177	1.964.513
		32.899.177	1.964.513

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	2	0	9.044.143
Investeringsjendomme	3	158.977.894	79.051.371
Materielle anlægsaktiver		158.977.894	88.095.514
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	26.961.574	12.369.053
Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver	6	0	0
Finansielle anlægsaktiver		26.961.574	12.369.053
Anlægsaktiver		185.939.468	100.464.567
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.897.178	19.352.640
Tilgodehavende selskabsskat		30.343	0
Andre tilgodehavender		14.549	1.794
Periodeafgrænsningsposter		22.498	121.712
Tilgodehavender		12.964.568	19.476.146
Likvide beholdninger		3.852.740	1.661.978
Omsætningsaktiver		16.817.308	21.138.124
Aktiver		202.756.776	121.602.691

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		73.000.000	73.000.000
Overført resultat		33.538.373	639.195
Egenkapital		106.538.373	73.639.195
Hensættelser til udskudt skat		4.346.760	0
Hensatte forpligtelser		4.346.760	0
Gæld til realkreditinstitutter		82.867.001	44.606.449
Langfristede gældsforpligtelser	7	82.867.001	44.606.449
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.452.716	1.211.727
Gæld til pengeinstitutter		3.585.335	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.549	55.667
Selskabsskat		0	369.653
Anden gæld		59.450	40.000
Periodeafgrænsningsposter		0	81.200
Deposita og forudbetalt husleje		2.857.592	1.598.800
Kortfristede gældsforpligtelser		9.004.642	3.357.047
Gældsforpligtelser		91.871.643	47.963.496
Passiver		202.756.776	121.602.691
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	73.000.000	639.196	73.639.196
Årets resultat	0	32.899.177	32.899.177
Egenkapital 31. december 2021	73.000.000	33.538.373	106.538.373

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

	2021	2020
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	823.657	369.653
Regulering udskudt skat	4.346.760	0
	5.170.417	369.653
2. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	9.044.143	16.475.913
Tilgang i årets løb	0	4.496.160
Overførsler i året til/fra andre poster	-9.044.143	-11.927.930
Kostpris ultimo	0	9.044.143
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	9.044.143
3. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	79.051.371	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	51.124.380	67.123.441
Overførsler i året til andre poster	9.044.143	11.927.930
Kostpris ultimo	139.219.894	79.051.371
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Årets reguleringer	19.758.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	19.758.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	158.977.894	79.051.371

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 ejendommens 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 markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et afkastkrav på 4,5 %.
Til sammeligning var afkastkravet pr. 31. december 2020 5,0 %.

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

Noter

Kr.

Ændring i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
Afkastprocent	4,0 %	4,5 %	5,0 %
Dagsværdi	178.851.000	158.977.894	143.081.000
Ændring i dagsværdi	19.873.106	0	-7.186.371

2021

2020

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	11.931.381	0
Overførsler i året til andre poster	0	11.931.381
Kostpris ultimo	11.931.381	11.931.381

Dagsværdireguleringer primo	437.672	0
Årets reguleringer	14.592.521	437.672
Dagsværdireguleringer ultimo	15.030.193	437.672

Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.961.574	12.369.053
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Årets resultat kan specificeres således:

Andel af årets resultat	14.592.521	660.317
Øvrige reguleringer	0	-222.645
	14.592.521	437.672

5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Byggeselskabet Fredericia				
Oase ApS	Holte	1,00	26.961.574	14.592.521
			26.961.574	14.592.521

6. Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver

Kostpris primo	0	14.184.550
Overførsler i året til andre poster	0	-14.184.550
Kostpris ultimo	0	0

Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
-------------------------------------	----------	----------

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	82.867.001	2.452.716	74.958.214
	82.867.001	2.452.716	74.958.214

Noter

8. Eventualforpligtelser

Artha Ejendomme Vest A/S er sambeskattet med dattervirksomheden Byggeselskabet Fredericia Oase ApS. Som administrationselskab 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 2021 udgør 818 t.kr.

9. 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 Slede By, Skibet samt Sellerihaven 1, 5320 Sgedrup, matr.nr. 17cu Bullerup By, Agerup. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2021 158.978 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 2021 33.757 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 Slede By, Skibet. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2021 53.224 t.kr.

Til sikkerhed for Byggeselskabet Fredericia Oase ApS med Nykredit er der afgivet selvskyldner kaution. Gælden udgør pr. 31. december 2021 7.836 t.kr.

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.”

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-093413329546

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-02-22 15:41:16 UTC

NEM ID 

Stine Nagstrup Kjær

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-480608269022

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-02-22 15:41:16 UTC

NEM ID 

Jan Severin Sølbæk

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-401651125249

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-02-22 15:42:31 UTC

NEM ID 

Klaus Søren Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-869446938444

IP: 85.218.xxx.xxx

2022-02-22 17:38:31 UTC

NEM ID 

Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-647309950934

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-02-22 20:29:59 UTC

NEM ID 

Michael Jensby Jakobsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:67324559

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-02-22 20:40:13 UTC

NEM ID 

Jan Ole Edelbo

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:11223837

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-02-23 08:17:23 UTC

NEM ID 

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-093413329546

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-03-11 10:38:06 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 555VC-3UJ7D-7N5TY-70QC7-YMA7F-2CYWL

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>