

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

**ARTHA VAB II P/S**

**Strandvejen 58, 3.**

**2900 Hellerup**

**CVR-nr. 41 05 43 79**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2022

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	13
Noter	14

Sagsnr. 930228

SP/SK

**Selskab**

Artha VAB II P/S  
Strandvejen 58, 3.  
2900 Hellerup

CVR-nummer 41 05 43 79

Hjemsted:                   Gentofte

**Direktion**

Stine Nagstrup Kjær

**Bestyrelse**

Jan Severin Sølbæk

Kristoffer Emil Eriksen

Klaus Thorsten Wollesen Lund

**Revision**

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

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Årsrapport 2023

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet er stiftet med det formål at foretage udlån til et byggeri i København. Byggeriet er dels boligbyggeri og dels erhvervsbyggeri.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et positivt resultat på kr. 9.847.831 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Udlånet skulle oprindeligt være indfriet 15. januar 2022.

Låntager har ikke kunne gennemføre projektet rettidigt, hvilket har medført, at den aftalte tidsplan ikke er overholdt. Det har tillige medført øgede omkostninger for låntager ved byggeriet. Herudover har leveranceproblemer skabt udfordringer for låntager.

På den baggrund har låntager ikke kunne overholde den aftalte indfrielsesdato.

Indfrielsesdatoen blev udskudt til den 1. juni 2022, og der blev aftalt mulighed for del-indfrielse i takt med aflevering af byggeriets etaper.

Låntager har i foråret afleveret første del af projektet (individuelle penthouselejligheder) til køberne. Der er udstedt en midlertidig ibrugtagningstilladelse til den del af byggeriet. Den midlertidige ibrugtagningstilladelse vil blive erstattet af en endelig når, hele projektet er bygget.

Selskabet har i forbindelse med salget modtaget provenuet, som er gået til at afdrage lånet. Låntager har ikke kunne indfri lånet pr. 1. juni 2022, hvorfor lånet er misligholdt.

Nu er forventning, at anden del af byggeriet er færdigt ultimo juli 2022, således at lejerne kan flytte ind i boligerne den 1. august 2022.

Det er forventningen, at sidste del af byggeriet (almene boliger) står færdigt til november 2022.

Kommunen vil ikke give en endelig ibrugtagningstilladelse før sidste del er afleveret, og låntager har ikke tilstrækkelig likviditet til dette. Det er derfor nødvendigt, at selskabet hjælper til med finansiering for at færdiggøre den sidste del, så den nuværende midlertidige ibrugtagningstilladelse kan erstattes af en endelig.

Selskabet har sammen med køber af anden del af projektet valgt at færdiggøre projektet. Selskabet vil sammen med køber forsøge at sælge den resterende del af projektet til anden side. Det gøres med en forventning om at selskabet vil kunne sælge projektet med et provenu, der sikrer, at selskabets tilgodehavender kan indfries. Processen vil blive fulgt tæt af selskabets bygherrerådgiver.

Det er ledelsens vurdering at selskabets tilgodehavender kan indfries til den anførte værdi i årsregnskabet ved projektets afslutning.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Artha VAB II P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. juni 2022

#### I direktionen

---

Stine Nagstrup Kjær  
Direktør

#### I bestyrelsen

---

Jan Severin Sølbæk  
Formand

---

Kristoffer Emil Eriksen  
Bestyrelsesmedlem

---

Klaus Thorsten Wollesen Lund  
Bestyrelsesmedlem

## Til kapitalejerne i Artha VAB II P/S

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Artha VAB II P/S for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelser af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets tilgodehavender t.kr. 115.417. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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 fejl-information, 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 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 15. juni 2022

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne23408



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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

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.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre 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.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****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.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Note	2021	2020
Andre eksterne omkostninger	-131.491	-264.965
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-131.491	-264.965
Andre finansielle indtægter	9.979.509	5.437.158
Øvrige finansielle omkostninger	-187	-61.750
ÅRETS RESULTAT	9.847.831	5.110.443

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	9.847.831	5.110.443
ÅRETS RESULTAT	9.847.831	5.110.443

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Andre tilgodehavender	<u>115.416.667</u>	<u>105.437.158</u>
TILGODEHAVENDER	<u>115.416.667</u>	<u>105.437.158</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>22.883</u>	<u>7.660</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>115.439.550</u>	<u>105.444.818</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>115.439.550</u></u>	<u><u>105.444.818</u></u>

Røntgen dokumentnummer: QNRP0X-M76L0H1B0EFA1K0A1ZB-660GY-0D20X

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Virksomhedskapital	500.000	100.000.000
Overført resultat	114.458.274	5.110.443
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>114.958.274</b>	<b>105.110.443</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	96.251	25.000
Anden gæld	385.025	309.375
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>481.276</b>	<b>334.375</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>481.276</b>	<b>334.375</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>115.439.550</b>	<b>105.444.818</b>
1 Væsentlige usikkerheder ved indregning og måling		

Røntgen: AQBPK-M76LGHVBEFAK0A1ZB-6BUDGY-BDZOX

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 6/1 2020	750.000	0	0	750.000
Kapitalforhøjelse	99.250.000	0	0	99.250.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>5.110.443</u>	<u>0</u>	<u>5.110.443</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	100.000.000	5.110.443	0	105.110.443
Kapitalnedsættelse	-99.500.000	99.500.000	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>9.847.831</u>	<u>0</u>	<u>9.847.831</u>
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>114.458.274</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>114.958.274</u></u>

## 1 Væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

---

Selskabets andre tilgodehavender er indregnet til nominel værdi på t.kr 115.417, og er relateret til udlån til igangværende byggeprojekter.

Værdien er baseret på at der sker opførelse og salg som forventet, således at de pantsikrede værdier realiseres efter planen. Dette kræver at finansieringsforhold afklares og at leverancesituationen vedrørende moduler til at færdiggøre projekterne afklares, at de nødvendige ibrugtagningstilladelser opnås, samt at der findes købere hertil.

Det er ledelsens forventning at disse forhold opfyldes, således at opførelse og salg af projekterne realiseres som planlagt, og som følge heraf vurderer ledelsen at selskabets tilgodehavender kan realiseres til den anførte værdi i årsregnskabet.



# 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

2022-06-15 12:23:23 UTC

NEM ID 

## Stine Nagstrup Kjær

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-480608269022

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-06-15 12:44:19 UTC

NEM ID 

## Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-647309950934

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-06-15 12:46:31 UTC

NEM ID 

## Jan Severin Sølbæk

Bestyrelsesformand

Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-06-17 14:28:50 UTC

Mit  

## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-06-19 07:56:10 UTC

NEM ID 

Penneo-dokumentnummer: QNBP0X-M7GEGH1ZBFAYKUAZB-6BDGY-BDZ0X

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

# 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: PID:9208-2002-2-093413329546

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-07-04 07:41:19 UTC

NEM ID 

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