

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

---

## Artha Ejendomme Vest II A/S

Søllerødvej 64  
2840 Holte

CVR-nr. 41488468

## Årsrapport for regnskabsåret 2. juli 2020 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. februar 2022

---

Klaus Thorsten Wollesen Lund  
Dirigent



---

KOGTVÆDLUND

---

KOGTVÆDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. juli 2020 - 31. december 2021 for Artha Ejendomme Vest II 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. juli 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 1. februar 2022

### **Direktion**

Stine Nagsrtup Kjær

Klaus Søren Hansen

### **Bestyrelse**

Jan Severin Sølbæk  
Formand

Kristoffer Emil Eriksen

Klaus Thorsten Wollesen Lund

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Artha Ejendomme Vest II A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Artha Ejendomme Vest II A/S for regnskabsåret 2. juli 2020 - 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 2. juli 2020 - 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.

#### **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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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,

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 1. februar 2022

### **Revisionsfirmaet Edelbo**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35486178

Jan Ole Edelbo  
statsautoriseret revisor  
mne4404

Michael Jensby Jakobsen  
statsautoriseret revisor  
mne34290

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Artha Ejendomme Vest II A/S Søllerødvej 64 2840 Holte
<b>CVR-nr.</b>	41488468
<b>Regnskabsår</b>	2. juli 2020 - 31. december 2021 1. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jan Severin Sølbæk Kristoffer Emil Eriksen Klaus Thorsten Wollesen Lund
<b>Direktion</b>	Stine Nagsrtup Kjær Klaus Søren Hansen
<b>Revisor</b>	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	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 Fyn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2. juli 2020 - 31. december 2021 udviser et resultat på -1.847.356 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på 50.218.894 kr., og en egenkapital på 50.152.644 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 II A/S for regnskabsåret 2. juli 2020 - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Da regnskabsåret 2020/21 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### 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 indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver under opførelse måles til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger under opførelse.

### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er endeligt erhvervet.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 nominel 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.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.569.443</b>
Finansielle omkostninger	1	-277.913
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.847.356</b>
Skat af årets resultat		0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.847.356</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-1.847.356
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.847.356</b>

**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.
<b>Aktiver</b>		
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		7.889.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.889.000</u>
Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver		25.993.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>25.993.500</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>33.882.500</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>16.336.394</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>16.336.394</u>
<b>Aktiver</b>		<u>50.218.894</u>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		52.000.000
Overført resultat		-1.847.356
<b>Egenkapital</b>		<b>50.152.644</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>66.250</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>66.250</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.218.894</b>
Eventualaktiver	2	
Eventualforpligtelser	3	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4	

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed mv.	500.000	0	0	500.000
Kapitalforhøjelse	51.500.000	0	0	51.500.000
Årets resultat	0	-1.847.356	0	-1.847.356
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>52.000.000</b>	<b>-1.847.356</b>	<b>0</b>	<b>50.152.644</b>

Selskabet blev stiftet den 2/7 2020 med en kapital på 500.000 kr.

Selskabet besluttede en kapitalforhøjelse den 16/10 2020 på 51.500.000 kr.

Kapitalen består herefter af nominelt 52.000.000 kr. fordelt på 412 A-aktier a 125.000 kr. og 4 B-aktier a 125.000 kr.

## Noter

2020/21

### 1. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

277.913

277.913

### 2. Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnet skatteaktiver på 64.004 kr.

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om overtagelse af et ejendomsprojekt samt et kapitalselskab. Selskabet er forpligtet til at betale ydeliger 135.530.000 kr. i det omfang projekterne leveres i henhold til aftalerne.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.



# 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.”

## Klaus Søren Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-869446938444

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-02-01 08:54:33 UTC

NEM ID 

## Jan Severin Sølbæk

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-401651125249

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-02-01 10:11:00 UTC

NEM ID 

## Stine Nagstrup Kjær

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-480608269022

IP: 93.163.xxx.xxx

2022-02-01 12:52:30 UTC

NEM ID 

## Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-093413329546

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-02-01 14:13:49 UTC

NEM ID 

## Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-647309950934

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-02-02 08:29:19 UTC

NEM ID 

## Michael Jensby Jakobsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo Statsautorisere...

Serienummer: CVR:35486178-RID:67324559

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-02-02 10:03:57 UTC

NEM ID 

## Jan Ole Edelbo

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo Statsautorisere...

Serienummer: CVR:35486178-RID:11223837

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-02-02 11:57:21 UTC

NEM ID 

## Klaus Thorsten Wollesen Lund

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-093413329546

IP: 188.180.xxx.xxx

2022-02-24 08:26:08 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7WX01-Q4FZL-4G0FH-V67NL-1M0ZC-75B7K

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>