

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

**ARTHA PROPERTY INVEST II P/S**

**Strandvejen 58, 3.**

**2900 Hellerup**

**CVR-nr. 42 88 26 31**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 28 / 3 2023

---

Klaus Thorsten Wollesen Lund  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022	13
Noter	14

**Selskab**

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

CVR-nummer 42 88 26 31

2. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

**Direktion**

Frederik Nordgaard Hansen

**Bestyrelse**

Jan Severin Sølbæk

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Kristoffer Emil Eriksen

**Revision**

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

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

**Hovedaktiviteter**

Artha Property Invest II P/S' hovedaktivitet har i regnskabsåret været investering og udvikling af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. -9.353.697 hvilket var forventet.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. marts 2023

#### I direktionen

---

Frederik Nordgaard Hansen  
Direktør

#### I bestyrelsen

---

Jan Severin Sølbæk  
Formand

---

Klaus Thorsten Wollesen Lund  
Bestyrelsesmedlem

---

Kristoffer Emil Eriksen  
Bestyrelsesmedlem

## Til kapitalejerne i Artha Property Invest II P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Artha Property Invest II P/S for regnskabsåret 1. januar , - 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 - 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 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 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.



**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 9. marts 2023

**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 med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår.

## 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.

#### **Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### **Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

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

#### **Skat af årets resultat**

Der er ikke indregnet skat i årsregnskabet, da selskabet ikke er en selvstændig skattepligtig enhed.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalinteressen måles til den forholdsmæssige andel af den regnskabsmæssige indre værdi i kapitalinteresserne reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i kapitalinteresserne, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til modervirksomheden, indgår i værdien af kapitalinteresserne.

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

Køb af kapitalinteresser indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor associeringsforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalinteresserne.

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

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen sammen med de øvrige værdireguleringer under posten indtægter af kapitalinteresser.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalinteresser henlægges via resultatdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i virksomhederne.

## PASSIVER

### Egenkapital

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

### Gældsforpligtelser

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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BRUTTOFORTJENESTE	-132.413	-5.543.650
2 Resultatandel af kapitalinteresser	-9.057.915	-3.233.522
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-163.368</u>	<u>-29.005</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-9.353.696</u></u>	<u><u>-8.806.177</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Ekstraordinært udloddet udbytte i regnskabsåret	4.705.800	0
Overført resultat	-19.018.296	-8.806.177
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>4.958.800</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-9.353.696</u></u>	<u><u>-8.806.177</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
2 Kapitalinteresser	<u>101.857.015</u>	<u>12.595.286</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>101.857.015</u>	<u>12.595.286</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>101.857.015</u>	<u>12.595.286</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>5.149.205</u>	<u>105.236.037</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>5.149.205</u>	<u>105.236.037</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>107.006.220</u></u>	<u><u>117.831.323</u></u>

P:\Barnes\dokumentation\regnskaber\FWED\2022\BILAG\BILAG3\QNT\QNT-2022-10-31.R1V

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	12.650.000	126.500.000
Overført resultat	89.278.670	-8.806.177
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.958.800	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>106.887.470</b>	<b>117.693.823</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.500	37.500
Anden gæld	81.250	100.000
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>118.750</b>	<b>137.500</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>118.750</b>	<b>137.500</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>107.006.220</b>	<b>117.831.323</b>
3 Nærtstående parter		

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2022	126.500.000	-8.806.177	0	117.693.823
Korrektion ved ændring af anvendt regnskabspraksis i kapitalinteresser	0	3.253.143	0	3.253.143
Kapitalnedsættelse	-113.850.000	113.850.000	0	0
Ekstraordinært udbytte	0	0	4.705.800	4.705.800
Udloddet udbytte	0	0	-4.705.800	-4.705.800
Overført via resultatdisponering	0	-19.018.296	4.958.800	-14.059.496
<b>Egenkapital pr. 31/12 2022</b>	<b>12.650.000</b>	<b>89.278.670</b>	<b>4.958.800</b>	<b>106.887.470</b>

P:\Børnede@clik.com\trr\lgte\FW4DX\4\HH8WU7\0122-10\BESAT\35\0\K3-055\K8V

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	163.368	29.005
	I ALT	<u>163.368</u>	<u>29.005</u>

2 Kapitalinteresser

	Kapital- interesser
Kostpris pr. 1/1 2022	15.828.808
Tilgang i året	105.171.192
Afgang i året	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2022	<u>121.000.000</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2022	3.233.522
Årets resultatandel	9.057.915
Årets andel af egenkapitalreguleringer	-3.253.143
Modtaget udbytte i året	<u>10.104.691</u>
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2022	<u>19.142.985</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2022	<u><u>101.857.015</u></u>

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>			
Holdingselskabet af 4. februar P/S	18,4%	<u>-49.331.948</u>	<u>554.812.821</u>
		<u>-49.331.948</u>	<u>554.812.821</u>



### 3 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Komplementarselskabet Artha Toldbodhuse A/S  
Søllerødvej 64, 2840 Holte

Der er indgået en investeringsaftale, som gør at komplementarselskabet Artha Toldbodhuse A/S årligt modtager et honorar på kr. 25.000 dog minimum svarende til minimumsrenten af den kapital komplementarselskabet hæfter med.

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-03-10 07:11:33 UTC



## Jan Severin Sølbæk (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-03-10 07:27:36 UTC



## Frederik Nordgaard Hansen

Direktør

Serienummer: 7e15d42a-c64d-4661-9e56-53b38afd2271

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-03-10 08:40:41 UTC



## Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-03-10 11:48:07 UTC



## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-03-13 08:20:38 UTC



PENNEO@CIBKUMMETTQJGTEFWADY@LHKBWUJZCIBZJDBVBSATF3G0TNDJ-055K8V

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

# PENNEO

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

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

## Klaus Thorsten Wollesen Lund

Dirigent

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-03-28 09:26:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: EFV4D-AFHOU-770BZ-BYP5A-3QYKG-MYYWV

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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