

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

ARTHA PROPERTY INVEST P/S

Strandvejen 58, 3.

2900 Hellerup

CVR-nr. 42 88 52 74

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 25/6 2024

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023	13
Noter	14

Selskab

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

CVR-nummer 42 88 52 74

3. regnskabsår

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Kristoffer Emil Eriksen

Revision

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

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

PRBmmzco dfoakurmeentimogjfe: 5VHEZJH-MZ88YLAQZL888NSYPP858NUEZGHEZCO8NU

Hovedaktiviteter

Artha Property Invest 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. 723.833 hvilket var forventet.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for Artha Property Invest 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 2. maj 2024

I direktionen

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Direktør

I bestyrelsen

Jan Severin Sølrbæk
Formand

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Kristoffer Emil Eriksen
Bestyrelsesmedlem

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 2. maj 2024

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.

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.

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 concerngoodwill 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>2023</u>	<u>2022</u>
BRUTTOFORTJENESTE	-131.938	-129.913
2 Resultatandel af kapitalinteresser	855.771	-18.714.700
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>-337.016</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>723.833</u></u>	<u><u>-19.181.629</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	9.511.550
Overført resultat	-11.625.417	-38.992.979
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>12.349.250</u>	<u>10.299.800</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>723.833</u></u>	<u><u>-19.181.629</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2 Kapitalinteresser	<u>193.717.970</u>	<u>210.487.403</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>193.717.970</u>	<u>210.487.403</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>193.717.970</u>	<u>210.487.403</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	<u>5.133.364</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>5.133.364</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>12.604.864</u>	<u>10.500.102</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>12.604.864</u>	<u>10.500.102</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>211.456.198</u></u>	<u><u>220.987.505</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Virksomhedskapital	26.275.000	26.275.000
Overført resultat	172.668.538	184.293.955
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>12.349.250</u>	<u>10.299.800</u>
EGENKAPITAL	<u>211.292.788</u>	<u>220.868.755</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.000	37.500
Anden gæld	<u>121.410</u>	<u>81.250</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>163.410</u>	<u>118.750</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>163.410</u>	<u>118.750</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>211.456.198</u></u>	<u><u>220.987.505</u></u>
3 Nærtstående parter		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2023	26.275.000	184.293.955	10.299.800	220.868.755
Udloddet udbytte	0	0	-10.299.800	-10.299.800
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-11.625.417</u>	<u>12.349.250</u>	<u>723.833</u>
Egenkapital pr. 31/12 2023	<u><u>26.275.000</u></u>	<u><u>172.668.538</u></u>	<u><u>12.349.250</u></u>	<u><u>211.292.788</u></u>

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>337.016</u>
	I ALT	<u><u>0</u></u>	<u><u>337.016</u></u>

2 Kapitalinteresser

	Kapital- interesser
Kostpris pr. 1/1 2023	250.000.000
Tilgang i året	15.160
Afgang i året	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2023	<u>250.015.160</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2023	39.512.597
Årets resultatandel	-855.771
Modtaget udbytte i året	<u>17.640.364</u>
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2023	<u>56.297.190</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2023	<u><u>193.717.970</u></u>

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
<u>Kapitalinteresser:</u>			
Komplementarselskabet af 20. december ApS	37,9%	9.566	27.856
Holdingselskabet af 4. februar P/S	37,9%	<u>2.267.947</u>	<u>510.580.768</u>
		<u>2.277.513</u>	<u>510.608.624</u>

3 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:













Komplementarselskabet Artha Toldbodhuse A/S
Strandvejen 58, 3., 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

<p>Jan Severin Sølbæk (CPR valideret) Bestyrelsesformand Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739 IP: 62.243.xxx.xxx 2024-05-02 14:58:04 UTC</p> <p>Mit  </p>	<p>Klaus Thorsten Wollesen Lund Direktør Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1 IP: 87.49.xxx.xxx 2024-05-02 17:13:12 UTC</p> <p>Mit  </p>
<p>Klaus Thorsten Wollesen Lund Bestyrelsesmedlem Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1 IP: 87.49.xxx.xxx 2024-05-02 17:13:12 UTC</p> <p>Mit  </p>	<p>Kristoffer Emil Eriksen Bestyrelsesmedlem Serienummer: 7a92c41a-7568-4898-87f5-3d0822a11fad IP: 188.180.xxx.xxx 2024-05-03 06:56:01 UTC</p> <p>Mit  </p>
<p>Sten Pedersen Statsautoriseret revisor Serienummer: 3572a006-2551-44b2-8ee5-a06c99bd10b6 IP: 93.165.xxx.xxx 2024-05-03 06:57:50 UTC</p> <p>Mit  </p>	<p>Klaus Thorsten Wollesen Lund Dirigent Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1 IP: 188.180.xxx.xxx 2024-06-25 14:32:49 UTC</p> <p>Mit  </p>

Penneo.com dokumentnummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1

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/validator>

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 Thorsten Wollesen Lund

Dirigent

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2024-06-25 15:10:29 UTC



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/validator>**