

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

ARTHA EJERLEJLIGHEDER I P/S

Søllerødvej 64

2840 Holte

CVR-nr. 36 03 18 08

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 24/5 2021



KLAUS T. W. LUND
Advokat · Lawyer

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	11
Balance pr. 31. december 2020	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

S.nr. 924112

sp/sk

Selskab

Artha Ejerlejligheder I P/S
Søllerødvej 64
2840 Holte

CVR-nummer 36 03 18 08

7. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk

Peter Körner

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Revision

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

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Artha Ejerlejligheder I P/S' hovedaktivitet har været at drive, udvikle og investere i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. -2.155.000.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Artha Ejerlejligheder I P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

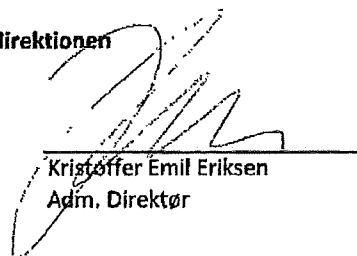
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

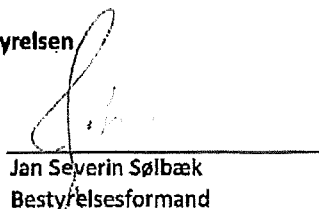
Holte, den 5. maj 2021

I direktionen

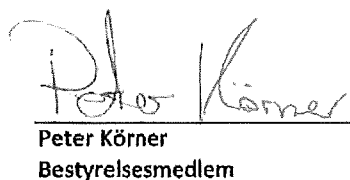


Kristoffer Emil Eriksen
Adm. Direktør

I bestyrelsen



Jan Severin Sølbæk
Bestyrelsesformand



Peter Körner
Bestyrelsesmedlem



Klaus Thorsten Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i Artha Ejerlejligheder I P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Artha Ejerlejligheder I P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 omstændigheder, 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 5. maj 2021

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.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "direkte omkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Udlejningsindtægter omfatter årets lejeindtægter for regnskabsperioden.

Indregning af indtægter fra projektsalg påbegyndes, når der er indgået bindende aftale om salg og hvor der kan opgøres en pålidelig avance i forhold til den på balancetidspunktet konstaterede færdiggørelsesgrad af projektet.

Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger vedrører medgåede og forventede omkostninger til salg og opførelse samt efterfølgende mangeludbedring på solgte lejligheder.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- salgs-og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af gæld til kreditinstitutter.

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**Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopskrivninger efter skat i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostprisen som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under realiserede gevinster og tab, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrasket den regnskabsmæssige værdi på den seneste statusdag før afhændelsen af ejendommen.

Ejendomme til videresalg

Ejendomme til videresalg værdiansættes til kostpris eller nettorealisationspris, hvor denne er lavere. Kostprisen omfatter udover anskaffelsespris, de direkte henførbare omkostninger der i byggeperioden er medgået til projektet.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER**Egenkapital**

Komplementarens kapitalkonto indgår som en særskilt post under egenkapitalen. Komplementaren har ret til 50% af overskuddet, der overføres via resultatdisponering og tilskrives kapitalkontoen.

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

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

11

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BRUTTOFORTJENESTE	-1.539.429	-8.914.496
2 Værdiregulering investeringsejendom	<u>-181.911</u>	<u>7.831.163</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-1.721.340	-1.083.333
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-433.660</u>	<u>-165.555</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-2.155.000</u></u>	<u><u>-1.248.888</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat komplementar	-1.077.500	-624.444
Overført resultat aktionærer	-1.077.500	-624.444
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-2.155.000</u></u>	<u><u>-1.248.888</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
2 Investeringsjendomme	<u>43.193.089</u>	<u>43.375.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>43.193.089</u>	<u>43.375.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>43.193.089</u>	<u>43.375.000</u>
Ejendomme til videresalg	<u>0</u>	<u>0</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	434.951	390.264
Andre tilgodehavender	<u>5.122.932</u>	<u>5.809.122</u>
TILGODEHAVENDER	<u>5.557.883</u>	<u>6.199.386</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>43.897.794</u>	<u>46.320.217</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>49.455.677</u>	<u>52.519.603</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>92.648.766</u></u>	<u><u>95.894.603</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Kapitalkonto komplementar	27.753.541	28.831.041
Virksomhedskapital	60.000.000	60.000.000
Overført resultat	-1.701.944	-624.444
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>19.486</u>	<u>19.486</u>
EGENKAPITAL	<u>86.071.083</u>	<u>88.226.083</u>
Andre hensatte forpligtelser	<u>5.760.000</u>	<u>6.000.000</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>5.760.000</u>	<u>6.000.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	562.790	1.326.232
Anden gæld	<u>254.893</u>	<u>342.288</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>817.683</u>	<u>1.668.520</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>817.683</u>	<u>7.668.520</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>92.648.766</u></u>	<u><u>95.894.603</u></u>

- 3 Eventualforpligtelser
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Nærtstående parter

	Kapitalkonto	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2019	29.455.485	60.000.000	0	955.486	90.410.971
Udloddet udbytte	0	0	0	-936.000	-936.000
Overført via resultatdisponeringen	-624.444	0	-624.444	0	-1.248.888
Egenkapital pr. 1/1 2020	28.831.041	60.000.000	-624.444	19.486	88.226.083
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	-1.077.500	0	-1.077.500	0	-2.155.000
Egenkapital pr. 31/12 2020	<u>27.753.541</u>	<u>60.000.000</u>	<u>-1.701.944</u>	<u>19.486</u>	<u>86.071.083</u>

1	Øvrige finansielle omkostninger	2020	2019
	Finansielle omkostninger i øvrigt	433.660	165.555
	I ALT	433.660	165.555

2 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2019
Kostpris pr. 1/1 2020	31.682.108	31.682.108	5.188.606
Tilgang i året	0	0	26.493.502
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2020	31.682.108	31.682.108	31.682.108
Opskrivninger pr. 1/1 2020	11.692.892	11.692.892	3.861.729
Årets opskrivninger	-181.911	-181.911	7.831.163
Opskrivninger, afgang i året	0	0	0
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2020	11.510.981	11.510.981	11.692.892
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2020	0	0	0
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2020	0	0	0
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2020	43.193.089	43.193.089	43.375.000

Selskabets ejendomme udlejes som private boliger og er beliggende i København K

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje, reduceret for tomgang, og en afkastprocent på 3,4 %. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Afkastprocent	<u>2,40%</u>	<u>2,90%</u>	<u>3,40%</u>	<u>3,90%</u>	<u>4,40%</u>
Dagsværdi	<u>61.190.209</u>	<u>50.640.173</u>	<u>43.193.089</u>	<u>37.655.513</u>	<u>33.376.478</u>
Ændring i dagsværdi	<u>61.190.209</u>	<u>7.447.084</u>	<u>43.193.089</u>	<u>37.655.513</u>	<u>33.376.478</u>
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi			-181.911		
Dagsværdi pr. 31/12 2020			43.193.089		

3 Eventualforpligtelser

Selskabets ombygning af og omdannelse til beboelsesejerlejligheder af de to ejendomme Stormgade 10-12 og Løngangstræde 19-21 er tilendebragt, ligesom det fælles gårdanlæg også er færdiggjort.

Der pågår på statusdagen sager vedrørende udbedringer af mangler med E/F Stormgade 10-12 samt E/F Løngangsstræde 19-21.

Det er ledelsens vurdering, at den del af mangelkravet selskabet forventes at blive gjort ansvarlig for udgør ca. 5,8 mio.kr. inkl. sagsomkostninger, hvilket hensættelserne i regnskabet afspejler.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret nom 5,2 mio.kr. til sikkerhed for mangeludbedring.

5 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Komplementarselskabet Artha Ejerlejligheder I A/S
Søllerødvej 64, 2840 Søllerød