ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

ARTHA EJERLEJLIGHEDER I P/S

Strandvejen 58,3.

2900 Hellerup

CVR-nr. 36 03 18 08

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 17/ 5 2023

Klaus Lund

PBenaeddokumentmoglet-WSBBTH-1NSDPKUHBEHG-1N38QQ2-7FUBVHEEB7BT

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

S.nr. 924112
SP/SK

PBenaeaddokumaentnogdet-WOSBBTH-HOSPKU-HBEKG-ZWJ3BQ2-7FUBVEEB7BT

Selskab

Artha Ejerlejligheder I P/S
Strandvejen 58,3.
2900 Hellerup

CVR-nummer 36 03 18 08

Hjemsted: Gentofte

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

PBenaeaddokumaentnogdet-WOSBBTH-HOSPKU-HBEHG0-2M3BQ2-2FUBVHEEB7BT

Væsentligste aktiviteter
Artha Ejerlejligheder I P/S' hovedaktivitet har været at 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. 2.493.588.

PBenaeaddokumaentnogtjet-WOSBBTH-HOSPKVHBBHKG-ZWJ8QQ2-7FUBVHEEB7BT

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Artha Ejerlejligheder I 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 28. april 2023

I direktionen

Kristoffer Emil Eriksen
Adm. Direktør

I bestyrelsen

Jan Severin Sølbæk
Bestyrelsesformand

Peter Körner
Bestyrelsesmedlem

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Penneo dokumentnøgle: W6BBT-HJGPK-IHBEG-ZWJ8Q-2TFUB-WEEB7-B

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 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 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.

PBenaeaddokumaentnaogdjet-WGSBBTH-HSQPKU-HBBEG-JWJ8QQ2-7PUBWEEB7BT

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.

PENNEO DOKUMENTNØGLE: W6BBH-HXQPK-HBEHG-7WL9Q-2PFUB-WEE7B-T

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 28. april 2023

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne23408

P8enaeaddokumaentnoglet-W6SBBTH-1HSQPKU-HBEHG-7W3BQ-2-PFUBVEEB7BT

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.

PBenaeaddokumeentnogtgdet-WGSBBTH-HSQPKU-HBEHG-JWJ8QQ2-7FUBVEEB7BT

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
Indtægter fra salg af lejligheder indregnes på leveringstidspunktet (overtagelsesdagen)

Udlejningsindtægter omfatter årets lejeindtægter for regnskabsperioden.

Direkte omkostninger:
Direkte omkostninger vedrører 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.

PBenaeaddbkumaentnogdet-WGBBTH-HSQPKU-HBBHG-JWJBQQ2-7FUBWEEB7BT

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

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.

PBenaeaddokumaentnogdet-WGBBTH-HSQPKU-HBEHG-7W3BQQ-7FUBWE-EB7BT

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 overskudddet, der overføres via resultatdisponering og tilskrives kapitalkontoen.

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

Andre hensatte forpligtelser
Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede tab / omkostninger til retsager samt mangeludbedring. Hensatte forpligtelser indregnes, når der foreligger en retlig eller faktisk forpligtelse opstået som følge af en begivenhed, som er indtrådt inden balancedagen, og det er sandsynligt, at indfrielsen af forpligtelsen vil medføre et forbrug af ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

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

PBenaeaddokumeantnogtjet-WGBBTH-HSOPKU-HBEKO-ZWJ8QQ2-7FUBWEEB7BT

Note		2022	2021
	BRUTTOFORTJENESTE	2.634.546	-665.921
	Andre finansielle indtægter	564	0
1	Øvrige finansielle omkostninger	-141.522	-392.719
	ÅRETS RESULTAT	2.493.588	-1.058.640

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Esktraordinært udbytte	3.517.680	65.416.514
Overført resultat komplementar	-512.046	-17.965.320
Overført resultat aktionærer	-512.046	-48.509.834
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
ÅRETS RESULTAT	2.493.588	-1.058.640

inforevision

Note		31/12 2022	31/12 2021
	Ejendomme til videresalg	0	10.706.699
	VAREBEHOLDNINGER	0	10.706.699
	Andre tilgodehavender	5.917.116	5.975.061
	TILGODEHAVENDER	5.917.116	5.975.061
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	13.277.735	3.434.631
	OMSÆTNINGSAKTIVER	19.194.851	20.116.391
	AKTIVER I ALT	19.194.851	20.116.391

inforevision

Note		31/12 2022	31/12 2021
	Kapitalkonto komplementar	9.276.175	9.788.221
	Virksomhedskapital	9.420.000	9.420.000
	Overført resultat	-143.824	368.222
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	EGENKAPITAL	18.552.351	19.576.443
2	Andre hensatte forpligtelser	500.000	500.000
	HENSATTE FORPLIGTELSER	500.000	500.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	142.500	39.948
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	142.500	39.948
	GÆLDSFORPLIGTELSER	142.500	39.948
	PASSIVER I ALT	19.194.851	20.116.391

2 Eventualforpligtelser
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
4 Nærtstående parter

PBenaeaddokumaentnogdet-WGBBTH-HOGPKUHBBEG-ZWJ8QQ2-PFUBVEEB7BT

	Kapitalkonto	Virksom-hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I ALT
Egenkapital pr. 1/1 2021	27.753.541	60.000.000	-1.701.944	19.486	86.071.083
Kapitalnedsættelse	0	-50.580.000	50.580.000	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	65.416.514	65.416.514
Ekstraordinært udbytte				-65.436.000	-65.436.000
Overført via resultatdisponeringen	-17.965.320	0	-48.509.834	0	-66.475.154
Egenkapital pr. 1/1 2022	9.788.221	9.420.000	368.222	0	19.576.443
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	3.517.680	3.517.680
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.517.680	-3.517.680
Overført via resultatdisponeringen	-512.046	0	-512.046	0	-1.024.092
Egenkapital pr. 31/12 2022	9.276.175	9.420.000	-143.824	0	18.552.351

Penneo dokumentnøgle: HW6EE-H0QPU-BFPGJ-WSON2-7FUNI-VJ7BT

inforevision

Penneo dokumentnøgle: VO2DT-IJSOK-FSEEO-ZL23Q-LPFUB-EEF1L

1 Øvrige finansielle omkostninger	2022	2021
Finansielle omkostninger i øvrigt	141.522	392.719
I ALT	141.522	392.719

2 Eventualforpligtelser

Der pågår på statusdagen en skønssag anlagt af E/F Løngangsstræde 19-21.
Der er deponeret 5,9 mio.kr. til sikkerhed herfor. Ledelsen har hensat 500 t.kr. i regnskabet.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret nom 5,9 mio.kr. til sikkerhed for mangeludbedring.

4 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Komplementarselskabet Artha Ejerlejligheder I A/S
Strandvejen 58,3 2900 Hellerup.

PBenaeaddokumeentmoogdet-WGBBTH-HOGPKU-HBEKG-ZWJ8QQ-2-PFUBWEEB7BT

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
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 50546324-8c45-47f5-b681-0bc6acd34fb1
IP: 80.62.xxx.xxx
2023-04-28 13:40:39 UTC
MitID

Peter Körner
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 3a097b8b-03fb-4ac6-91a6-6d11e12f36be
IP: 176.21.xxx.xxx
2023-04-28 16:08:33 UTC
MitID

Jan Severin Sølbæk
Bestyrelsesformand
Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739
IP: 62.243.xxx.xxx
2023-04-28 17:31:24 UTC
MitID

Kristoffer Emil Eriksen
Adm. direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-647309950934
IP: 85.204.xxx.xxx
2023-04-28 18:55:07 UTC
NEM ID

Sten Pedersen
Statsautoriseret revisor
Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997
IP: 2.106.xxx.xxx
2023-04-29 11:35:49 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: WZBBT-H3QPK-IBEKG-JWJ8Q-2PFUB-VEB7T

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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

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: 93.164.xxx.xxx
2023-05-20 10:26:10 UTC

Penneo dokumentnøgle: VO2DT-IJSOK-FSEEO-ZL23Q-LPFUB-EEF1L

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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**