

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

ARTHA ORANGERIERNE P/S

Strandvejen 58,3.

2900 Hellerup

CVR-nr. 41 95 49 14

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 04/06 - 2025

Klaus T. W. Lund
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	11
Balance pr. 31. december 2024	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-17

S.nr. 961343
sp/sk

Væsentligste aktiviteter

Artha Orangerierne 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. -6.745.973.

Årets resultat er præget af totalentreprenørens konkurs i 2023, hvilket har haft betydelige negative økonomiske konsekvenser for selskabet.

Efter konkursen blev byggeriet videreført under ledelse af en tilknyttet byggeleder og gennemført som fagentrepriser. De faktiske byggeomkostninger har generelt oversteget det oprindelige totalentreprise-tilbud, og det har samtidig været nødvendigt at udbedre en række fejl og mangler efter den tidligere totalentreprenør, hvilket har medført økonomiske tab.

Byggeriet blev afleveret og færdigmeldt i 2024, og Selskabet modtog endelig ibrugtagningstilladelse til byggeriet i december 2024.

I 2024 blev der overdraget 14 boliger til køberne i Orangerierne, hvoraf 9 boliger var forhåndssolgt som projektsalg. Derudover var der ved udgangen af 2024 solgt yderligere 2 boliger, som dog først blev overdraget til køberne i 1. kvartal 2025.

Forventet udvikling

Byggeriet er færdigt, og der afholdes 1 års gennemgang i 2025.

Der er i 2025 indgået købsaftaler om salg af yderligere 4 boliger, heraf er 2 af handleterne fortsat betingede, dels af eget salg og dels af rådgivers godkendelse. Det forventes, at disse handler gennemføres.

Herefter resterer 7 usolgte boliger i projektet.

Provenuet fra boligsalget går til delindfrielse af selskabets lån.

På grund af den negative egenkapital forventes det ikke, at juniorlångivere vil blive fuldt tilbagebetalt i forhold til lånets hovedstol og påløbne renter.

Indfrielsen af selskabets långivere afhænger af salget af de sidste boliger og er forbundet med usikkerhed. Både selskabets kapitalejere og långivere er gjort opmærksomme herpå.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for Artha Orangerierne 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. maj 2025

I direktionen

Stine Nagstrup Kjær
Direktør

I bestyrelsen

Jan Severin Sølbæk
Bestyrelsesformand

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Kristoffer Emil Eriksen
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i Artha Orangerierne P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Artha Orangerierne P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår at der er væsentlig usikkerhed om værdien af ejendomme under opførelse t.kr. 49.283. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms.

Direkte omkostninger:

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

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger 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

Ejendomme under opførelse og til videresalg

Ejendomme under opførelse og til videresalg værdiansættes til kostpris eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere. Kostprisen omfatter udover anskaffelsespris, de direkte henførbare omkostninger der i byggeperioden er medgået til projektet, herunder finansielle omkostninger til finansiering af opførelsen. Nedskrivning til nettorealiseringsværdi foretages under posten "Nedskrivning af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger."

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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**

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Note	2024	2023
BRUTTOFORTJENESTE	-11.996.995	-861.729
Nedskrivning af omsætningsaktiver der overstiger normale nedskrivninger	5.300.000	-22.300.000
Resultat af primær drift	-6.696.995	-23.161.729
Andre finansielle indtægter	8.829	0
Øvrige finansielle omkostninger	-57.807	-111.887
ÅRETS RESULTAT	-6.745.973	-23.273.616

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-6.745.973	-23.273.616
ÅRETS RESULTAT	-6.745.973	-23.273.616

<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
3,6 Ejendomme under opførelse og til videresalg	<u>49.282.524</u>	<u>72.186.253</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>49.282.524</u>	<u>72.186.253</u>
Andre tilgodehavender	<u>847.773</u>	<u>705.767</u>
TILGODEHAVENDER	<u>847.773</u>	<u>705.767</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>5.504.189</u>	<u>6.423.206</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>55.634.486</u>	<u>79.315.226</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>55.634.486</u></u>	<u><u>79.315.226</u></u>

Note	31/12 2024	31/12 2023
Virksomhedskapital	24.000.000	24.000.000
Overført resultat	-31.207.539	-24.461.566
EGENKAPITAL	-7.207.539	-461.566
Anden gæld	28.609.999	0
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	28.609.999	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	726.783	3.159.176
Anden gæld	33.505.243	76.617.616
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	34.232.026	79.776.792
GÆLDSFORPLIGTELSE	62.842.025	79.776.792
PASSIVER I ALT	55.634.486	79.315.226
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
2 Særlige poster		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital pr. 1/1 2023	24.000.000	-1.187.950	0	22.812.050
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-23.273.616</u>	<u>0</u>	<u>-23.273.616</u>
Egenkapital pr. 1/1 2024	24.000.000	-24.461.566	0	-461.566
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-6.745.973</u>	<u>0</u>	<u>-6.745.973</u>
Egenkapital pr. 31/12 2024	<u><u>24.000.000</u></u>	<u><u>-31.207.539</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-7.207.539</u></u>

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme under opførelse og tilvideresalg er indregnet til en værdi på t.kr. 49.283 efter en nedskrivning på statsudgangen på t.kr. 17.000 til forventet nettorealiseringsværdi.

Ejendommens værdi er baseret på hvad ledelsen i samarbejde med lokal ejendomsmægler har vurderet, at ejendommene kan sælges for i det nuværende marked og baseret på at omkostningerne til færdiggørelse af byggeriet kan holdes indenfor det opdaterede budget.

<u>2 Særlige poster</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Nedskrivning af ejendomme under opførelse og til videresalg	<u>-5.300.000</u>	<u>22.300.000</u>
I ALT	<u><u>-5.300.000</u></u>	<u><u>22.300.000</u></u>

Særlige poster er indregnet under under posten "Nedskrivning af omsætningsaktiver der overstiger normale nedskrivninger" i resultatopgørelsen.

<u>3 Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Finansielle omkostninger i øvrigt	6.800.581	4.248.878
Heraf aktiveret under ejendomme under opførelse og til videresalg	<u>-6.742.774</u>	<u>-4.136.991</u>
I ALT	<u><u>57.807</u></u>	<u><u>111.887</u></u>

4	Ejendomme under opførelse	31/12 2024	31/12 2023
	Kostpris pr. 1/1 2024	94.486.253	56.682.335
	Tilgang i året	32.206.914	37.803.918
	Afgang i året	-60.410.643	0
	KOSTPRIS PR. 31/12 2024	66.282.524	94.486.253
	Nedskrivninger pr. 1/1 2024	22.300.000	0
	Årets nedskrivninger	-5.300.000	22.300.000
	NEDSKR. PR. 31/12 2024	17.000.000	22.300.000
	REGN. VÆRDI PR. 31/12 2024	49.282.524	72.186.253
	Der er i året indregnet renter med	6.742.774	4.136.991
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>	31/12 2024	31/12 2023
	Anden gæld	28.609.999	0
	I ALT	28.609.999	0
	<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
	Anden gæld	0	0
	I ALT	0	0
	<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
	Anden gæld	0	0
	I ALT	0	0

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve, nom. t.kr. 65.000, i selskabets ejendomme under opførelse med en balanceværdi på t.kr. 49.283 er deponeret som sikkerhed for anden gæld med en bogført værdi på t.kr. 32.749 på statusdagen.

Likvide midler t.kr. 392 er stillet til sikkerhed for betalingsgaranti.

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.”

Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2025-05-16 11:08:13 UTC



Jan Severin Sølbæk

Bestyrelsesformand

Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-16 11:09:49 UTC



Stine Nagstrup Kjær

Direktør

Serienummer: 2dfc2fcb-8a7c-4bf0-ad1e-db385fab6438

IP: 188.180.xxx.xxx

2025-05-16 11:19:58 UTC



Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2025-05-16 11:34:12 UTC



Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 3572a006-2551-44b2-8ee5-a06c99bd10b6

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-05-16 12:12:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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: 93.164.xxx.xxx

2025-06-05 07:13:31 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.