

Artha Orangerierne P/S

Strandvejen 58, 3.
2900 Hellerup

CVR-nr. 41954914

Årsrapport 2025

1. januar 2025 - 31. december 2025

Fremlagt og godkendt på ordinær generalfor-
samling, den 26. marts 2026

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Partnerselskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Partnerselskabsoplysninger

Partnerselskab

Artha Orangerierne P/S
Strandvejen 58, 3.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 41954914

Direktion

Stine Nagstrup Kjær

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk
Klaus Thorsten Wollesen Lund
Kristoffer Emil Eriksen

Revisor

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

Sten Pedersen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle en byggegrund til boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af partnerselskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -6.610.033 mod DKK -6.745.971 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK -13.817.572.

Resultat er positivt påvirket af, at der i året er tilbageført 8 mio.kr. af tidligere års hensættelse til tab. Selskabets salg af ejendomme har givet et tab på 9 mio.kr. i året, før regulering af tidligere års hensættelse til tab.

Selskabets negative egenkapital skyldes i høj grad konkursen i 2023 hos den totalentreprenør, der skulle stå for byggeriet af selskabets boliger, hvilket har medført betydelige økonomiske udfordringer for selskabet

Efter konkursen blev byggeriet videreført under en tilknyttet byggeleder, hvor arbejdet blev organiseret som fagentrepriser. De samlede byggeudgifter oversteg det oprindeligt aftalte totalentreprisetilbud, samtidig med at det var nødvendigt at rette op på en række mangler og fejl fra den tidligere entreprenør, hvilket har resulteret i yderligere økonomiske tab.

Byggeriet er afsluttet, og der blev i 2025 afholdt 1-års gennemgang.

Herudover har salget af de resterende boliger trukket ud, hvilket har medført højere renteudgifter og øvrige driftsudgifter end forventet for 2025. I alt er 22 boliger i Orangerierne overdraget til køberne, hvoraf 8 boliger blev solgt og overdraget i 2025. Ved udgangen af 2025 er der 5 boliger tilbage i projektet, som endnu ikke er solgt.

Den forventede udvikling

I 2026 er der indgået købsaftaler om salg af yderligere to boliger. Den ene handel er fortsat betinget af købers eget salg, mens den anden handel er endelig, og boligen overdrages i maj 2026.

Såfremt begge handler gennemføres, vil der herefter være tre usolgte boliger tilbage i projektet.

Provenuet fra boligsalget anvendes til delvis indfrielse af selskabets lån.

Som følge af den negative egenkapital forventes det ikke, at juniorlångiverne vil opnå fuld tilbagebetaling af hovedstol og påløbne renter. Det forventes at øvrige långivere indfries i 2. kvartal 2026, og juniorlånet vil være det eneste resterende lån.

Det endelige provenu til selskabets juniorlångivere afhænger af salget af de resterende boliger og er forbundet med usikkerhed. Selskabets fortsatte drift forudsætter, at långiverne undlader at kræve deres tilgodehavender indfriet og i stedet afventer salget af boligerne i overensstemmelse med den fastlagte plan. Selskabets kapitalejere og långivere er orienteret herom.

Selskabet er forpligtet til at afholde 5 årsgennemgang i 2029.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Artha Orangerierne P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 6. marts 2026

I direktionen

Stine Nagstrup Kjær
Direktør

I bestyrelsen

Jan Severin Sølbæk
Formand

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Kristoffer Emil Eriksen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i Artha Orangerierne P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Artha Orangerierne P/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 partnerselskabet 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 er 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 oprettholder 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 partnerselskabets 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 væsentligt 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 6. marts 2026

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne23408

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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 amortisering 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 eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "Nettoomsætning", "Direkte omkostninger", "Ejendomsomkostninger" og "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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 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

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

Andre hensatte forpligtelser

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 resourcer. Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

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 kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Bruttotab		-9.740.056	-11.996.993
Nedskrivning af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger		8.000.000	5.300.000
Resultat af primær drift		-1.740.056	-6.696.993
Finansielle indtægter	3	1.792	8.829
Finansielle omkostninger	4	-4.871.769	-57.807
Årets resultat		<u>-6.610.033</u>	<u>-6.745.971</u>
Særlige poster	1		

Resultatdisponering

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-6.610.033	-6.745.971
Årets resultat	<u>-6.610.033</u>	<u>-6.745.971</u>

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
		DKK	DKK
Projekt- og handelsejendomme		21.966.241	49.282.524
Varebeholdninger	5,7	21.966.241	49.282.524
Andre tilgodehavender		0	847.773
Tilgodehavender		0	847.773
Likvide beholdninger		1.897.480	5.504.189
Omsætningsaktiver		23.863.721	55.634.486
Aktiver i alt		23.863.721	55.634.486

Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		24.000.000	24.000.000
Overført resultat		-37.817.572	-31.207.538
Egenkapital		-13.817.572	-7.207.538
Andre hensatte forpligtelser		180.000	0
Hensatte forpligtelser		180.000	0
Anden gæld		0	28.609.999
Langfristede gældsforpligtelser	6	0	28.609.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser		478.956	726.782
Anden gæld		37.022.337	33.505.243
Kortfristede gældsforpligtelser		37.501.293	34.232.025
Gældsforpligtelser		37.501.293	62.842.024
Passiver i alt		23.863.721	55.634.486
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2024	24.000.000	-24.461.567	-461.567
Overført via resultatdisponeringen		-6.745.971	-6.745.971
Egenkapital pr. 1. januar 2025	24.000.000	-31.207.539	-7.207.539
Overført via resultatdisponeringen		-6.610.033	-6.610.033
Egenkapital pr. 31. december 2025	24.000.000	-37.817.572	-13.817.572

Noter

1. Særlige poster

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Nedskrivning af ejendomme under opførelse og til videresalg	-8.000.000	-5.300.000
I alt	-8.000.000	-5.300.000

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

2. Personaleomkostninger

	<u>2025</u>
	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>

3. Finansielle indtægter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Andre finansielle indtægter	1.792	8.829
I alt	1.792	8.829

4. Finansielle omkostninger

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Øvrige finansielle omkostninger	4.871.769	57.807
I alt	4.871.769	57.807

Noter, fortsat

5. Varebeholdninger

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Der er i året indregnet renter med	0	6.742.774

6. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Anden gæld	0	28.609.999
I alt	<u><u>0</u></u>	<u><u>28.609.999</u></u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2025</u>	
	<u>Nominal værdi af sikker-</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u>
	<u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>af aktiver stillet til sikker-</u>
	DKK	<u>hed</u>
		DKK
Ejerpantebreve i selskabets projekt- og handelsejendomme deponeret som sikkerhed for anden gæld.	65.000.000	21.966.241