

## **Artha Property Invest P/S**

Strandvejen 58, 3.  
2900 Hellerup

CVR-nr. 42885274

### **Årsrapport 2024**

1. januar 2024 - 31. december 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær generalfor-  
samling, den

---

Klaus Thorsten Wollesen Lund  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Partnerselskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# Partnerselskabsoplysninger

## Partnerselskab

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

CVR-nr.: 42885274

## Direktion

Klaus Thorsten Wollesen Lund

## 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 investering og udvikling af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af partnerselskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -22.303.580 mod DKK 723.833 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 169.282.958.

Ledelsen anser resultatet som forventet.

# Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. maj 2025

## I direktionen

---

Klaus Thorsten Wollesen Lund  
Direktør

## I bestyrelsen

---

Jan Severin Sølbæk  
Formand

---

Klaus Thorsten Wollesen Lund  
Bestyrelsesmedlem

---

Kristoffer Emil Eriksen  
Bestyrelsesmedlem

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til aktionærerne i Artha Property Invest P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Artha Property Invest P/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 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 partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 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 partnerselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

### 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 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 partnerselskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 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 9. maj 2025

inforevision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Sten Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne23408



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Eksterne omkostninger".

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## Indtægter af kapitalinteresser

Indtægter af kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af driftsresultatet i kapitalinteresserne reguleret for interne avancer og tab samt fratrukket årets afskrivninger på koncerngoodwill.

## Skat af årets resultat

Der er ikke indregnet skat af årets resultat, da partnerselskabet er skattemæssigt transparent, og den skattepligtige indkomst medregnes i aktionærernes indkomstopgørelse.

## 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 koncerngoodwill 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.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### 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.

### Passiver

#### Egenkapital

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

#### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-163.518</b>	<b>-131.938</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	3	-22.140.062	855.771
<b>Årets resultat</b>		<b>-22.303.580</b>	<b>723.833</b>

## Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	7.357.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.729.500	12.349.250
Overført til overført resultat	-34.390.080	-11.625.417
<b>Årets resultat</b>	<b>-22.303.580</b>	<b>723.833</b>

# Aktiver

	Note	31-12-2024	31-12-2023
		DKK	DKK
Kapitalinteresser	3	164.014.772	193.717.970
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>164.014.772</b>	<b>193.717.970</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>164.014.772</b>	<b>193.717.970</b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	5.133.364
Andre tilgodehavender		23.187	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.187</b>	<b>5.133.364</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.421.249</b>	<b>12.604.864</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.444.436</b>	<b>17.738.228</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>169.459.208</b>	<b>211.456.198</b>

# Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		26.275.000	26.275.000
Overført resultat		138.278.458	172.668.538
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.729.500	12.349.250
<b>Egenkapital</b>		<b><u>169.282.958</u></b>	<b><u>211.292.788</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	42.000
Anden gæld		131.250	121.410
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>176.250</u></b>	<b><u>163.410</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>176.250</u></b>	<b><u>163.410</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>169.459.208</u></b>	<b><u>211.456.198</u></b>
Nærtstående parter	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2023	26.275.000	184.293.955	10.299.800	220.868.755
Udbetalt udbytte		0	-10.299.800	-10.299.800
Overført via resultatdisponeringen		-11.625.417	12.349.250	723.833
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2024</b>	<b>26.275.000</b>	<b>172.668.538</b>	<b>12.349.250</b>	<b>211.292.788</b>
Ekstraordinært udbytte		7.357.000		7.357.000
Udbetalt udbytte		-7.357.000	-12.349.250	-19.706.250
Overført via resultatdisponeringen		-34.390.080	4.729.500	-29.660.580
<b>Egenkapital pr. 31. december 2024</b>	<b>26.275.000</b>	<b>138.278.458</b>	<b>4.729.500</b>	<b>169.282.958</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

### 2. Finansielle anlægsaktiver

	<u>Kapitalin-</u>	<u>I alt</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2024	250.015.160	250.015.160	250.000.000
Korrektion primo	0	0	15.160
<b>Kostpris pr. 31. december 2024</b>	<b><u>250.015.160</u></b>	<b><u>250.015.160</u></b>	<b><u>250.015.160</u></b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2024	-56.297.190	-56.297.190	-39.512.597
Årets nedskrivninger	-22.158.338	-22.158.338	0
Modtaget udbytte i året	-7.544.860	-7.544.860	-17.640.364
Tilbageførsel af nedskrivninger, tidligere år	0	0	855.771
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024</b>	<b><u>-86.000.388</u></b>	<b><u>-86.000.388</u></b>	<b><u>-56.297.190</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024</b>	<b><u>164.014.772</u></b>	<b><u>164.014.772</u></b>	<b><u>193.717.970</u></b>

## Noter, fortsat

### 3. Kapitalinteresser

	Ejerandel	Ifølge seneste årsrapport		Artha Property Invest P/S' andel	
		Årets resultat	Egenkapital	Årets resultatandel	Andel af egenkapital
		DKK	DKK	DKK	DKK
Holdingselskabet af 4. februar P/S, København	37,9%	-58.364.217	432.216.550	-22.159.481	164.003.071
Komplementarselskabet af 20. december ApS, København	37,9%	3.016	30.872	1.143	11.700
<b>I alt</b>				<b>-22.158.338</b>	<b>164.014.772</b>
<b>Der indregnes således:</b>					
Kapitalinteresser					164.014.772
<b>I alt</b>					<b>164.014.772</b>

### 4. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter følgende:

Komplementarselskabet Artha Toldbodhuse A/S, Strandvejen 58, 3., 2840 Holte

Der er indgået 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.”

## Kristoffer Emil Eriksen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2025-05-09 13:10:11 UTC



## Klaus Thorsten Wollesen Lund

Direktør

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2025-05-09 13:13:18 UTC



## Klaus Thorsten Wollesen Lund

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.180.xxx.xxx

2025-05-09 13:13:18 UTC



## Jan Severin Sølbæk (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: d746e9d5-ba9e-4950-b41e-cee7e08ac739

IP: 188.180.xxx.xxx

2025-05-09 13:18:04 UTC



## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

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

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-05-09 13:24:11 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### 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

2025-06-10 19:32:28 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.