

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

ARTHA VAB II P/S

Strandvejen 58, 3.

2900 Hellerup

CVR-nr. 41 05 43 79

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 30/06- 2025

Klaus Lund
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Ledelsesberetning mv. | |
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2-3 |
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5-7 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8-10 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024 | 11 |
| Balance pr. 31. december 2024 | 12-13 |
| Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024 | 14 |
| Noter | 15 |

Sagsnr. 930228

SP/SK

Selskab

Artha VAB II P/S
Strandvejen 58, 3.
2900 Hellerup

CVR-nummer 41 05 43 79

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Stine Nagstrup Kjær

Bestyrelse

Jan Severin Sølbæk

Kristoffer Emil Eriksen

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Revision

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

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

PEBmBccclblkummaenthogtjle6UIMZK-ZTBMWV-6PVOAV-R4EEBQYfR6GZSDJ9BMMO

Væsentligste aktiviteter

Selskabet er stiftet med det formål at foretage udlån til et byggeri i København.

Byggeriet er dels boligbyggeri og dels erhvervsbyggeri.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et væsentligt underskud på kr. -26.810.514.

Udlånet skulle oprindeligt være indfriet 15. januar 2022. Efter rekonstruktion blev låntager den 29. juni 2023 erklæret konkurs af Skifteretten i Odense.

Låntagers evne til at tilbagebetale lån og renter afhænger af, hvad byggeriet kan sælges for. Efter status-jf. nedenfor, er der underskrevet en hensigtserklæring om salg af ejendommen.

Københavns Kommune gav i april 2024 midlertidig ibrugtagningstilladelse til hotellejligheder i stueetagen af byggeriet, og der er således modtaget midlertidige ibrugtagningstilladelser for det opførte byggeri.

Herefter udestår byggeriet af 1.825 m² almene boliger.

Kommunen vil ikke give en endelig ibrugtagningstilladelse før sidste del er afleveret. Det er derfor nødvendigt, at der også skabes klarhed om byggeriet af de boliger, selvom de isoleret set ikke bidrager med noget salgsprovenu.

Det er i 2. halvår 2024 lykkedes konkursboet at indgå en trepartsaftale med den almene boligforening og totalentreprenør omkring opførelse. Som led i denne aftale frigøres konkursboet for sine forpligtelser mod til gengæld at dække forskellen på restbetalingen fra den almene boligforening og entreprisebeløbet, hvilket overstiger det budgetterede og medvirker til en forværring af sagsøkonomien.

Efter statusdagen har låntager underskrevet en hensigtserklæring om salg af ejendommen.

Baseret på salgsprisen iht. det underskrevne LOI har selskabet fra kurator i låntagers konkursbo modtaget en indikativ (foreløbig) beregning af, hvad selskabet modtager af provenu, dvs. efter modregning af udgifter til konkursbo, opførelse af det almene byggeri og indfrielse af 1. prioriteten.

Det resterende krav vil blive anmeldt som et simpelt krav i konkursboet. Der er ikke forventning om nogen dividende til restkravet.

På den baggrund er udlånet nedskrevet til det forventede indfrielsesbeløb, jf. den indikative (foreløbige) beregning fra låntagers konkursbo.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter statusdagen har låntager underskrevet en hensigtserklæring om salg af ejendommen.

Salget er fra købers side betinget af sædvanlig teknisk gennemgang af ejendommen, hvilke undersøgelser på tidspunktet for underskrivelse af dette regnskab ikke er endeligt afsluttede.

Salget og dermed salgsprisen og indfrielsesbeløbet er behæftet med usikkerhed. Der henvises i øvrigt til note 1 i årsrapporten.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 12. juni 2025

I direktionen

Stine Nagstrup Kjær
Direktør

I bestyrelsen

Jan Severin Sølbæk
Formand

Kristoffer Emil Eriksen
Bestyrelsesmedlem

Klaus Thorsten Wollesen Lund
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejerne i Artha VAB II P/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Artha VAB II 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.

Fremhævelser af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets tilgodehavender t.kr. 98.288. 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 fejl-information, 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 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.

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 12. juni 2025

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.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter årets nedskrivning af andre tilgodehavender.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**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

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

| Note | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|-------------|-----------|
| Andre eksterne omkostninger | -109.475 | -524.304 |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | -109.475 | -524.304 |
| Andre finansielle indtægter | 2.298.961 | 2.334.372 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | -29.000.000 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | -26.810.514 | 1.810.068 |

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

| | | |
|---------------------------------------|-------------|-----------|
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Overført resultat | -26.810.514 | 1.810.068 |
| ÅRETS RESULTAT | -26.810.514 | 1.810.068 |

PEBmBccclblkummaarhthogfjle6GUMZK-ZTBMWV-6PQCV-IR-LEEBQ2YF06MZSDJ9BAMC

| <u>Note</u> | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u> |
|-----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Andre tilgodehavender | <u>98.287.963</u> | <u>124.989.002</u> |
| TILGODEHAVENDER | <u>98.287.963</u> | <u>124.989.002</u> |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | <u>3.196</u> | <u>3.671</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | <u>98.291.159</u> | <u>124.992.673</u> |
| AKTIVER I ALT | <u><u>98.291.159</u></u> | <u><u>124.992.673</u></u> |

PEBmBccclblclummaenthoegfje6GIMZK-ZIBWVW-6PQOAV-R4LEBQ2YF06MZSDJ9BMMO

| <u>Note</u> | <u>31/12 2024</u> | <u>31/12 2023</u> |
|--|-------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | 96.055.884 | 122.866.398 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| EGENKAPITAL | 96.555.884 | 123.366.398 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 91.250 | 91.250 |
| Anden gæld | 1.644.025 | 1.535.025 |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE | 1.735.275 | 1.626.275 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 1.735.275 | 1.626.275 |
| PASSIVER I ALT | 98.291.159 | 124.992.673 |
| 1 Væsentlige usikkerheder ved indregning og måling | | |

PEBmBccclblkummaenthogtjel6GUMZK-ZTBMWV-6PQOAV-R-LEEBQ2VIF06MZSD998MVC

| | <u>Virksom- hedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte</u> | <u>I alt</u> |
|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Egenkapital pr. 1/1 2023 | 500.000 | 121.056.330 | 0 | 121.556.330 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overført via resultatdisponeringen | <u>0</u> | <u>1.810.068</u> | <u>0</u> | <u>1.810.068</u> |
| Egenkapital pr. 1/1 2024 | 500.000 | 122.866.398 | 0 | 123.366.398 |
| Kapitalnedsættelse | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overført via resultatdisponeringen | <u>0</u> | <u>-26.810.514</u> | <u>0</u> | <u>-26.810.514</u> |
| Egenkapital pr. 31/12 2024 | <u><u>500.000</u></u> | <u><u>96.055.884</u></u> | <u><u>0</u></u> | <u><u>96.555.884</u></u> |

1 Væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets andre tilgodehavender er indregnet til nominel værdi på t.kr. 98.288, og er udgør udlån til igangværende byggeprojekt.

Værdien er indregnet til forventet indfrielsesbeløb, hvilket er en væsentlig nedskrivning af værdien i forhold til 2023. Indfrielsen er baseret på indikativ (foreløbig) beregning modtaget fra låntagers konkursbo.

Der er knyttet en betydelig usikkerhed til salgsprovenuet forbundet med salg af det færdige byggeri. Der er indgået en betinget hensigtserklæring om salg.

Usikkerheder er tillige beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil der henvises.

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: 188.180.xxx.xxx

2025-06-30 11:47:47 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.