

Arp-Hansen Holding A/S

Nybrovej 75

2820 Gentofte

CVR-nr. 25128303

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. april 2022



Direktør

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	12
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Egenkapitalopgørelse	22
Pengestrømsopgørelse	23
Noter	24

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Arp-Hansen Holding A/S Nybrovej 75 2820 Gentofte
	Telefon 4597 0500
	Telefax 4597 0501
	E-mail arp-hansen@arp-hansen.dk
	Hjemmeside www.arp-hansen.dk
	CVR-nr. 25128303
	Stiftelsesdato 23. december 1983
	Hjemsted Gentofte
	Regnskabsår 1. januar 2021 - 31. december 2021
Bestyrelse	Henning Arp-Hansen Birger Arp-Hansen Mark Thorsen Michael Serup
Direktion	Henning Arp-Hansen, Adm. direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	Følgende aktionærer er noteret som ejer af minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen: H. Arp-Hansen Holding ApS, Nybrovej 75, 2820 Gentofte Holdingselskabet af 12. juni 2019 ApS, Nybrovej 75, 2820 Gentofte B. Arp-Hansen Holding A/S, Bakkedal 15, 2900 Hellerup VSC Holding ApS, Bakkedal 15, 2900 Hellerup Dorte Krak Holding ApS, Bøgehaven 116, 3500 Værløse
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Erhvervscenter København Vesterbrogade 8 0900 København K

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Arp-Hansen Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 17. marts 2022

Direktion



Henning Arp-Hansen
Adm. direktør

Bestyrelse



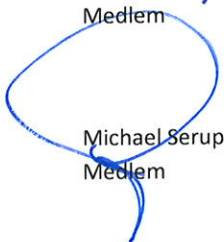
Henning Arp-Hansen
Medlem



Birger Arp-Hansen
Medlem



Mark Thorsen
Medlem



Michael Serup
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Arp-Hansen Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Arp-Hansen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- * Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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.

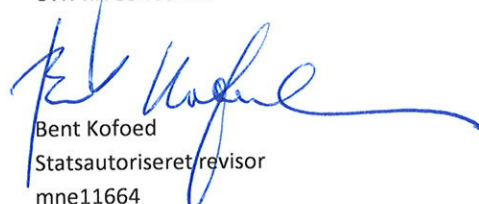
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 17. marts 2022

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113


Bent Kofoed
Statsautoriseret revisor
mne11664

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernen er en væsentlig deltager i det storkøbenhavnske hotelmarked med i alt 12 hoteller og 2 hostels. Hotellerne er alle klassificeret efter den internationale Hotel Star Union. Koncernen har således 7 hoteller, der er klassificeret med 4 stjerner, 1 hotel er klassificeret med 3 stjerner og 4 hoteller er klassificeret med 2 stjerner garni superior.

Inden for de enkelte stjerne kategorier har koncernens hoteller både garni og star superior-kategorien, som afhænger af det enkelte hotels udbud af service og faciliteter. Koncernen dækker således hele spektret fra luksushostel samt 2- til 4-stjernet superior inden for hotelkategorien.

Samlet rådede koncernen pr. 31.12.2021 over 5.058 værelser, hvoraf de 4.645 findes på 10 hoteller og 2 hostels i det centrale København, 98 værelser på 1 hotel i Storkøbenhavn samt 315 værelser på 1 hotel i Aarhus. Værelsesandelen i København udgør ca. 21% af det samlede antal hotelværelser i København og ca. 10% af det samlede antal hotelværelser i Aarhus.

Det er koncernens mål, at den reelle markedsandel skal overstige værelsesandelen, og kun i korte perioder, hvor der ekspanderes kraftigt i koncernens kapacitet, er dette mål ikke opfyldt.

Koncernen har som vision og mål ved godt købmandskab og løbende udvikling at indtage positionen som Danmarks mest lønsomme og interessante hotelvirksomhed målt på produktoplevelser, kunde- og gæsterelationer og medarbejdertilfredshed. Primært strategisk fokusområde er uændret København, men også det århusianske hotelmarked betragtes som interessant og attraktivt forretningsmæssigt.

Konkret arbejder koncernen med 3 strategiske forretningsområder alle med udspring i koncernens filosofi for hoteldrift og dens idégrundlag:

1. Bygge, udvikle og drive hoteller i København og Aarhus på centrale beliggenheder.
2. Asset management for ejendomsporteføljen på i alt 14 ejendomme med centrale beliggenheder i København og Aarhus.
3. Udnytte Arp-Hansen Hotel Groups unikke viden og knowhow inden for hotelbyggeri og -drift på udvikling af destinationen København og af nye markedsområder.

Koncernen har med sine løbende udvidelser og nye projekter tegnet Københavns ekspansion de senere år, ligesom det er strategien fortsat at tilføre markedet nye og spændende hotelprojekter, der ligeledes er med til at udvikle København og Aarhus som destination.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I løbet af året 2021 steg værelseskapaciteten i København, da der åbnede flere nye hoteller. Koncernens eget Wakeup Borgergade blev udvidet med yderligere 272 værelser, ligesom koncernens andet hostel Next House Copenhagen åbnede med 433 værelser i december 2021.

Året 2021 har været meget præget af den verdensomspændende COVID-19-pandemi, hvor det meste af verden og således også Danmark har haft lukkede grænser, rejserestriktioner, forsamlingsbegrænsninger og periodevis lukning af restaurantaktiviteter. Antallet af overnatninger er dog i sammenligning med kriseåret 2020, der helt og aldeles stod i Covid-19s tegn, trods alt steget med 50,8% i København i 2021, således at antallet af solgte hotelovernatninger steg fra ca. 1,6 mio. i 2020 til 2,5 mio. overnatninger i 2021, svarende til 835.000 flere overnatninger end året før. Belægningen steg samlet ifølge Danmarks Statistik fra 23,9% i 2020 til 34,7% i 2021.

Koncernens forventning til 2021 var et fortsat konkurrencepræget marked, men med en større kontrol over COVID-19-pandemien i verden, således at der langsomt, men støt kunne komme en moderat positiv vækst i verdensøkonomien og dermed i efterspørgslen fra såvel leisure- som businesssegmentet. 2021 viste sig med nye pandemi-varianter at blive endnu et vanskeligt år for turismen og hotelbranchen.

Årets resultat

Koncernen fulgte samme udvikling som markedet, og er således også voldsomt påvirket af COVID-19. Koncernen har gjort brug af de kompensationsordninger for henholdsvis lønkomensation og faste omkostninger, som siden COVID19's start i marts 2020 har været stillet til rådighed for erhvervet.

Ledelsesberetning

EBITDA for 2021 er kr. 123,7 mio. mod kr. 17,7 mio. i 2020. EBIT for 2021 er positiv med kr. 44,9 mio. mod et negativt EBIT på kr. 62,1 mio. året før. Samlet er resultat før skat på positive kr. 11,3 mio. mod negative kr. 97,2 mio. i 2020. Resultatet betragtes som acceptabelt de helt ekstraordinære markedsmuligheder taget i betragtning, men er utilfredsstillende i forhold til selskabets normale indtjeningsniveau.

Som tidligere år, har koncernen valgt at lade en ekstern valuar med godt kendskab til hotelbranchen, foretage en vurdering af ejendomsporteføljen ud fra anerkendte internationale principper. Denne vurdering er baseret på en kapitalisering af en forventet nettoglejendtgægt ved udlejning til fremmed lejer/operatør, hvorved der ses bort fra goodwill. Koncernen har et regnskabsprincip om maksimalt at have en vis forskel mellem ekstern vurdering og intern bogføring af aktiverne.

I forbindelse med årsregnskabet for 2021 vurderes det at såvel koncernen som den eksterne valuar har et fornuftigt overblik over COVID19-pandemiens effekt på dels ejendomsmarkedet og dels hotelbranchen, og at der er taget skyldig hensyn dertil i årets vurdering.

Forventningen i analysen fra Colliers markedsrapport 2022 for det københavnske ejendomsmarked er at belægningsprocent og markedsattraktivitet vil stige i 2022, og at niveauet for turisme og forretningsrejsende vil stabiliseres yderligere i 2023. København har oplevet en del nye hotelåbninger og dermed udvidelse af kapaciteten i 2021 som har presset markedet.

Af Colliers Markedsrapport fremgår det at der i 2022-2023 kun er planlagt få hoteludvidelser og særligt internationale operatører efterspørger hotelejendomme i størrelsesordenen 5.000-10.000 m² i København. Dette er en vigtig indikator for, at forventningerne til markedet peger mod en stabilisering. Et øget placeringsbehov hos investorerne og et faldende afkast i andre ejendomssegmenter, herunder kontor, giver tro på et nedadgående pres på afkastet for hotelejendomme, når markedet og driften stabiliseres de kommende år.

Konkret skriver Colliers i deres markedsrapport for 2022: "Især blandt internationale investorer med større risikoappetit ses hoteller i højere grad at være i fokus på grund af det nuværende relativt høje merafkast, man kan opnå her sammenlignet med andre ejendomssegmenter"

Den samlede aktuelle vurdering af koncernens ejendomsportefølje overstiger markant den samlede bogførte værdi, hvorfor der er foretaget en opskrivning af ejendomsporteføljen i årets regnskab på 580 mio. kr. Vurderingen overstiger efter opskrivningen stadig pænt den samlede bogførte værdi og er aflagt i lighed med tidligere års regnskabspraksis.

En væsentlig begivenhed i 2021 er afslutningen af den omfattende ombygning af den tidligere kontorejendom Falck-huset i Bernstorffsgade, som nabo til selskabets Wakeup Hotel i Bernstorffsgade 37 i det centrale København. Ejendommen åbnedes således i december 2021 som et nyt luksushostel Next House med 433 værelser og 1667 sengepladser.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Corona - pandemien har fortsat sit greb om verdenssamfundet og forventes også i 2022 at betyde en fortsat afdæmpet rejse og mødeaktivitet, selvom der på nuværende tidspunkt opleves en stadig normalisering mod en markedsituation som før pandemien.

Senest er i februar 2022 udbrudt en storpolitisk konflikt omkring Ukraine, som alt andet lige må forventes at påvirke turisme og rejseindustrien særligt oversøisk på et eller andet niveau. Det er dog for nuværende for tidligt at sige noget om omfanget og længden af situationens effekt på selskabets aktiviteter.

Forventninger til fremtiden

Ved regnskabsafslutning april 2022 forventes verdensturismen og det danske hotelmarked langsomt at indstille sig på en verden og et marked post COVID-19. Verdensturismen har fået et markant tilbageslag efter mange års positiv og konstant vækst i efterspørgslen i absolutte tal. Hertil kommer særligt for København, at der i 2021 er åbnet nye hoteller med i alt ca. 2.900 flere værelser. Det er for nuværende for tidligt at sige noget sikkert omkring effekterne af Corona-virusen strukturelt for rejsemønstret på lang sigt, men det er koncernens vurdering, at både leisure og forretningssegmentet har et opsøret rejse- og mødebehov.

Et optimistisk scenarie er at epidemien i takt med at vacciner udvikles og implementeres, langsomt men støt vil finde et mere kontrollerbart niveau i løbet af 2. halvår af 2022 i takt med at vaccineudrulningen får effekt i ind- og udland. Det er koncernens forventning, at det vil være nærmarkedsturisme og ikke de oversøiske markeder, der først vil komme i gang med at rejse til Danmark på det korte sigt, men forventes at komme langsomt tilbage i andet halvår af 2022.

Ledelsesberetning

Et mere negativt scenarie er at epidemien vil få en dybere negativ effekt på hele 2022 og 2023 trods at København netop i år skal være værtsby for et par større kongresser og events, herunder ikke mindst Tour de France-depart i juli 2022. Koncernen følger situationen nøje og tager de fornødne foranstaltninger i driften.

Konkret forventes derfor for 2022 et både stigende prisniveau og pænt stigende belægning, om end fra et historisk lavt udgangspunkt.

København har med sin høje absolutte momssats og dermed høje prisniveau som hotelby og destination vist sig at have vanskelig ved at bevare sin konkurrencedygtighed i forhold til andre europæiske storbyer særligt i forhold til overnatninger af mere turismepræget karakter. Det er en konstant udfordring for destinationen at holde sig attraktiv i den europæiske konkurrence om de store kongres- og eventbegivenheder. Dette forhold er ikke blevet mindre relevant ovenpå en corona-krise, der har sat hele verdens turisme og alle destinationer under pres.

Koncernen fokuserer på at sikre at København som destination er konkurrencedygtig og ser tilførslen af nye, attraktive hoteller til byen - egne såvel som konkurrerende hoteller - som en væsentlig parameter i den sammenhæng. Kun ved at København opleves som en spændende og interessant destination med gode faciliteter til såvel kongresser som events inden for sport og kultur, kan byen udbygge sin position i konkurrencen blandt europæiske storbyer. Royal Arena i Ørestaden og fra 2021 udvidelsen af Bella Centerets kongresfaciliteter ses ligeledes som en styrkelse af Københavns attraktivitet som destination.

En genstart af Københavns Lufthavne og igangsættelse af flyruter til København er ligeledes en væsentlig parameter for at skabe øget tilgang af overnattende gæster til København.

Aarhus har som hoteldestination ligeledes været markant præget af corona-krisen, om end i lidt mindre dybt omfang. Med en relativ større andel af indenlandske rejsende, forventes byen også at kunne genrejse sig hurtigere end København. Koncernens hotel i M.P. Bruuns Gade Wakeup Aarhus har siden åbningen i kulturbyåret 2017 oplevet en støt stigende markedsandel og gæstetilfredshed.

Det er koncernens forventning at følge med markedsudviklingen i 2022 og at koncernens samlede markedsandel konsolideres med belægningsniveauer over byens gennemsnit qua større markedsappeal med interessante hotelprodukter, særlig kunde- og gæsteservice og unikke beliggenheder. Resultatforventningen er derfor markant mere positiv end resultatet i 2021.

Vidensressourcer

For en hotel- og restaurationsvirksomhed er medarbejderen den væsentligste ressource i serviceleverancen, hvorfor det er koncernens filosofi og mål at skabe og værne om et godt og sundt arbejdsmiljø. For koncernen er det afgørende at kunne fastholde og rekruttere medarbejdere med et højt uddannelsesniveau. For at understøtte denne filosofi gennemføres løbende kompetenceudviklingsprogrammer i koncernen omfattende medarbejdere på forskellige niveauer.

I de seneste år har koncernen endvidere intensiveret indsatsen yderligere for at tiltrække og rekruttere de bedste medarbejdere i branchen gennem et større HR og employer branding program. I 2020 og 2021 har det været et helt afgørende fokus for koncernen at bevare så mange arbejdspladser som muligt. Det har været et klart fokus og stærk prioritering fra koncernens ejerkreds at bevare så mange af koncernens viden-ressourcer og loyale medarbejdere i troen på, at koncernen dels hurtigere vil kunne genstarte og dels på det lange sigte vil stå endnu stærkere i den fremtidige konkurrence om kunder, gæster og medarbejderressourcer.

Risikoforhold

Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Koncernens politik for at påtage sig kreditrisici indebærer, at alle større kunder og samarbejdspartnere løbende kreditvurderes.

Valutarisici

Koncernen har ikke væsentlige valutarisici, da pengestrømmene primært foregår i dansk valuta.

Renterisici

Koncernens finansieringsstruktur på ejendommene er i hovedtræk, at disse belånes med 60% realkredit og resten med egenkapital. Realkreditbelåningen er hovedsagelig baseret på lån med fast rente i fem år. Ca. en femtedel af lånene refinansieres hvert år.

Udviklingsaktiviteter

Koncernen udvikler til stadighed sin knowhow indenfor hotelbyggeri og -drift. Denne aktivitet vil fortsætte i de kommende år.

Ledelsesberetning

Environment - miljødata

Koncernens hoteller er alle certificeret med Horesta's miljøcertificering Den Grønne Nøgle som direkte resultat af koncernens filosofi om miljøbevidsthed og energistyring.

I 2020 præsenterede koncernen sin første bæredygtighedsstrategi, ligesom koncernen har lanceret en udvidet bæredygtighedsindsats fra 2021

Selv om koncernen, grundet den globale pandemi, har haft udfordrende arbejdsvilkår, har koncernen været tro mod sine ambitioner, om at drive forretning med FN's Verdensmål, med særligt fokus på Verdensmål 6, 8 & 12, som ledestjerne.

The Square, Gentofte Hotel og alle Wakeup-hoteller er nu certificerede med det økologiske spisemærke i bronze. Overordnet har koncernen en højere økologi procent, og det er selskabets klare forventning via vedvarede fokus på økologi at få endnu flere enheder certificerede i 2022.

Fra 2022 vil koncernen arbejde med klimakompasset, for at måle CO₂-aftrykket af vores drift. For at komme i mål med dette er i 2021 gennemført en målrettet indsats for at kortlægge behovet for valide data. Målet er således detaljerede data på koncernens forbrug af energi, gas, fjernkøl- og varme med henblik på fremover at kunne lave rapportering og mål på de enkelte forbrugskategorier.

Derudover kollaborerer koncernen med centrale leverandører og samarbejdspartnere, således at CO₂-belastningen for vores samarbejde bedst kan minimeres. Allerede nu haves gode løsninger med renovationselskaber og vaskeri/linnedleverandør, som vurderes at være blandt de væsentligste aktører.

I 2021 blev der også truffet en beslutning, som i den grad bidrager til at nedbringe koncernens CO₂-aftryk. Fra 2022 køber koncernen udelukkende certificeret grøn strøm fra danske vindmøller. Koncernen er tilfreds med sin bæredygtige indsats for 2021, og med en opdateret bæredygtigheds-strategi og fornyede Green Key kriterier, er det koncernens klare ambition at fortsætte dette vigtige arbejde.

Det er endvidere koncernens hensigt at stræbe efter at fremtidige byggeprojekter og eventuelle renoveringer af eksisterende ejendomme lever op til regelsættet i den internationale DGNB-certificering. DGNB måler blandt andet livscyklus af byggematerialer, transport, forbrug af energi og vand under og efter byggeriet, holdbarhed, tilgængelighed og indeklima.

Koncernens nye hostel Next House Copenhagen, der huses i den tidligere kontorejendom Falck-huset på Bernstorffsgade er endvidere ombygget og tilbygget med sigte på at opnå en fin DGNB-certificering. DGNB bygger på FN's definition af bæredygtighed. I DGNB-systemet evalueres et byggeri ud fra seks hovedområder: Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet. Med assistance fra både procesrådgivere og ingeniører, er der i Next House i såvel materialevalg samt inventar og klimaløsninger taget hensyn til bæredygtighed.

Konkret valgte koncernen således også at investere et større millionbeløb i at miljørense den tidligere kontorejendom i langt større omfang end krævet af bygningsreglementet.

Next House Copenhagen afventer i skrivende stund den endelige certificering

Sociale data

Koncernens væsentligste ressource er kompetente medarbejdere. Det er derfor koncernens mål, at rekruttere de bedst egnede bestyrelsesmedlemmer, direktører og andre ledende medarbejdere uanset køn. Koncernens kompetenceudviklingsprogram understøtter denne praksis.

Koncernens fuldtidsarbejdsstyrke (FTE) i 2021 er på 475 medarbejdere fordelt med en kønsdiversitet på 48% kvinder og 52% mænd. Blandt koncernens afdelingsledere er 53% kvinder og 47% mænd. Dette er et udtryk for den måde og kultur, som koncernen drives efter snarere end en bevidst målsætning omkring balance mellem kønnene.

Lønforskellen mellem køn (pr. FTE) er på 1,03 målt på forskellen på median mandlig løn i forhold til median kvindelig løn.

2021 har været et ganske unormalt år grundet COVID19, hvorfor medarbejderomsætningshastigheden på 28,3% vurderes at være unormal høj. Sammenlignes med Dansk Erhvervs statistikker ligger servicebranchen (2020) dog generelt på ca. 30%.

Sygefraværet (inkl. Corona) har i 2021 været i gennemsnit 8,5 dage pr medarbejder. Corona alene tilskrives ca 1,5 dag pr. medarbejder.

I det videre arbejde på de sociale og medarbejdermæssige dimensioner af koncernens virke, vil ovenstående data og tal følges nøje og med den klare intention at sikre en arbejdsplads med fuld diversitet og lighed på alle lag i organisationen.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar

Forretningsmodel

Koncernens væsentligste aktivitet er at bygge, udvikle og drive hoteller i København og Aarhus. Koncernen råder således over ca. 21% af værelsesandelen i København og ca. 10% i Aarhus. Det er koncernens mål at være en af de førende hotelvirksomheder på disse markeder.

Væsentlige risici i relation til samfundsansvar

Koncernen opdaterer jævnligt en kortlægning af risici forbundet med koncernens drift og udvikling. Vurderingen består i at sammenholde sandsynligheden og effekten af en række definerede emner og aspekter for samfundsansvar.

For indeværende periode er følgende forhold identificeret og vurderet som værende relevante:

- Arbejdsmiljø og medarbejderforhold, herunder medarbejdersikkerhed og tiltrækning af kvalificeret arbejdskraft.
- Miljø og klima, herunder optimering af energirigtigt og spildreducerende udstyr.

Etik og menneskerettigheder

Gennem udarbejdede politikker og tiltag arbejdes der på at overholde FN's retningslinjer for menneskerettigheder og erhvervsliv.

Omsættelse af politikker til handling

Der arbejdes løbende og kontrolleret med arbejdspladsvurderinger og sikkerhedsgrupper, således at arbejdsmiljøet vurderes i tæt dialog med koncernens medarbejdere. For optimal udnyttelse af medarbejdernes ressourcer sættes i høj grad på rotation af medarbejdere på tværs af hotellerne i koncernen.

Opnåede resultater

Det er koncernens erfaring, at den løbende evaluering af arbejdsmiljø og støtte til uddannelsesprogrammer øger den enkelte medarbejders motivation og tilknytning gennem forlænget anciennitet i koncernen.

Rapportering af måltal og politikker for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen

Koncernens væsentligste ressource er kompetente medarbejdere. Det er derfor koncernens mål, at rekruttere de bedst egnede bestyrelsesmedlemmer, direktører og andre ledende medarbejdere uanset køn. Arp-Hansen Hotel Groups kompetenceudviklingsprogram understøtter denne praksis.

Måltal og politikker vedrørende det underrepræsenteret køn

Måltal for bestyrelsen

Koncernen har sat som mål, at fordelingen i bestyrelsen skal være på et niveau omkring 60/40% i de kommende år. Den øverste ledelse, som er bestyrelsen i Arp-Hansen Holding A/S består p.t. af 4 medlemmer, som alle er mænd. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til sidste år. Bestyrelsen vil fremadrettet så vidt det er muligt indstille egnede kvindelige kandidater for at nå målet.

Politik for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen

Traditionelt har koncernen sigtet mod en ligestilling mellem kønnene idet den bedst egnede person er blevet valgt til den pågældende opgave. Denne politik fastholdes og måltallene for den kønsmæssige sammensætning forventes opfyldt.

Hoved- og nøgletal

Koncernens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATOPGØRELSE					
Omsætning	619.707	379.727	1.342.775	1.298.119	1.228.775
Resultat før afskrivninger, renter og skat	123.651	17.698	454.404	459.375	506.806
Driftsresultat	44.882	-62.110	375.537	381.646	435.430
Finansielle poster	-33.585	-35.122	-48.684	-41.744	-68.949
Resultat før skat	11.297	-97.232	326.853	340.102	366.481
Årets resultat	10.328	-75.893	254.906	265.775	286.226
BALANCEPOSTER					
Anlægsaktiver	7.786.384	7.042.133	6.526.776	6.162.598	5.985.322
Omsætningsaktiver	377.787	268.349	493.455	375.381	360.195
Samlede aktiver	8.164.171	7.310.482	7.020.231	6.537.979	6.345.517
Egenkapital	3.019.529	2.556.710	2.392.690	2.318.738	2.203.382
Hensættelser	871.935	743.331	697.012	647.938	617.400
Langfristede gældsforpligtelser	4.033.362	3.764.963	3.656.439	3.309.869	3.272.865
Kortfristede gældsforpligtelser	239.347	245.478	274.090	261.434	251.870
Samlede passiver	8.164.171	7.310.482	7.020.231	6.537.979	6.345.517
ØVRIGE POSTER					
Investering i materielle anlægsaktiver	243.387	287.583	435.626	252.488	424.471
PENGESTRØMME					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	100.443	-63.764	373.474	364.809	340.150
Pengestrømme fra investeringsaktiver	-240.807	-287.485	-595.370	-252.076	-201.082
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	272.565	104.433	348.649	-110.604	85.179
Årets likviditetsvirkning	132.201	-246.816	126.753	2.129	224.247
REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL					
Overskudsgrad (%)	7	-16	28	29	35
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	0	-3	11	12	13
Afkastningsgrad (%)	1	-1	6	6	7
Likviditetsgrad	158	109	180	144	143
Soliditetsgrad (%)	37	35	34	35	35
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	475	523	627	594	580

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Arp-Hansen Holding A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutadisponeringer anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Arp-Hansen Holding A/S og dattervirksomheder, hvori Arp-Hansen Holding A/S direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammenlægges regnskabsposterne i moderselskabet med de tilsvarende poster i datterselskabet. Der foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede tilknyttede virksomheder udlignes med moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Nyerhvervede tilknyttede virksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostpris og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 10 år. Resterende negative forskelsbeløb indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Positive forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder som følge af ændringer i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Afskrivning på goodwill allokteres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwill relaterer sig til.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som berører afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af værelser, lokaleudlejning, restaurationsomsætning m.v. indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoen overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Rettigheder	7-20 år
Bygninger	90 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	15-20 år

Der afskrives ikke på grunde

Kunstværker som ikke erhverves som førstegangshandel måles til kostpris og afskrives ikke. Kunstværker indgår i posten, tekniske anlæg, driftsmateriel og inventar.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med danske dattervirksomheder.

Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat herunder som følge af ændring i skattesats indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Rettigheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Kostprisen for egenproducerede anlægsaktiver omfatter løn- og materialeomkostninger mv., der direkte er medgået til produktionen samt en andel af de produktionsomkostninger, der indirekte kan henføres hertil.

Desuden indregnes renteomkostninger på lån til finansiering af fremstillingen af sådanne aktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, i kostprisen.

På hotelejemdomme indhentes hvert år eksternt vurdering, som danner grundlag for ledelsens vurdering af dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelse i forbindelse med operationel leasing og øvrige leje aftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventuel forpligtelser.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Varebeholdninger

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af øvrige tilgodehavender som ikke stammer fra salg af varer og tjenesteydelser.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Aktuelle skatteforpligtelser

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}}$
Afkastningsgrad (%)	=	$\frac{(\text{Driftsresultat} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$
Soliditetsgrad (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Nettoomsætning	1	619.707	379.727	0	0
Andre driftsindtægter	2	136.152	190.286	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-32.672	-22.120	0	0
Andre eksterne omkostninger		-362.503	-292.501	-171	-96
Bruttoresultat		360.684	255.392	-171	-96
Personaleomkostninger	3	-237.033	-237.694	-3.278	0
Af- og nedskrivninger		-78.769	-79.808	0	0
Driftsresultat		44.882	-62.110	-3.449	-96
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		0	0	12.946	-75.911
Finansielle indtægter	4	6.360	3.089	102	163
Finansielle omkostninger	5	-39.945	-38.211	-10	-42
Resultat før skat		11.297	-97.232	9.589	-75.886
Skat af årets resultat	6	-969	21.339	739	-7
Årets resultat	7	10.328	-75.893	10.328	-75.893

Balance 31. december 2021

	Note	Koncern 2021 tkr.	2020 tkr.	Moderselskab 2021 tkr.	2020 tkr.
Aktiver					
Rettigheder	8	9.800	10.860	0	0
Immaterielle anlægsaktiver		9.800	10.860	0	0
Grunde og bygninger	9	7.549.101	6.365.853	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	200.953	176.482	0	0
Indretning af lejede lokaler	11	26.141	32.029	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	12	0	456.523	0	0
Materielle anlægsaktiver		7.776.195	7.030.887	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13, 14	0	0	3.015.353	2.550.528
Deposita		389	386	0	0
Finansielle anlægsaktiver		389	386	3.015.353	2.550.528
Anlægsaktiver		7.786.384	7.042.133	3.015.353	2.550.528
Råvarer og hjælpematerialer		1.890	1.093	0	0
Varebeholdninger		1.890	1.093	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.751	5.874	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		429	3.588	574	4.314
Udsudte skatteaktiver		0	0	739	0
Andre tilgodehavender		7.433	75.798	0	0
Periodeafgrænsningsposter	15	40.976	10.889	0	0
Tilgodehavender		72.589	96.149	1.313	4.314
Andre værdipapirer og kapitalandele		282.099	156.350	0	0
Værdipapirer og kapitalandele	16	282.099	156.350	0	0
Likvide beholdninger		21.209	14.757	2.937	2.527
Omsætningsaktiver		377.787	268.349	4.250	6.841
Aktiver		8.164.171	7.310.482	3.019.603	2.557.369

Balance 31. december 2021

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Passiver					
Virksomhedskapital		1.000	1.000	1.000	1.000
Reserve for opskrivninger		1.701.548	1.261.479	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	2.934.296	2.468.971
Overført resultat		1.316.981	1.294.231	84.233	86.739
Egenkapital		3.019.529	2.556.710	3.019.529	2.556.710
Hensættelser til udskudt skat	17	871.935	743.331	0	0
Hensatte forpligtelser		871.935	743.331	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.753.877	3.552.883	0	0
Byggelån		269.269	212.080	0	0
Anden gæld		10.216	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	18	4.033.362	3.764.963	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		122.546	108.164	0	0
Forudbetalinger fra kunder		36.857	37.040	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.488	47.610	74	31
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	621
Selskabsskat		0	10	0	7
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		28.904	52.654	0	0
Periodeafgrænsningsposter	19	1.550	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		239.345	245.478	74	659
Gældsforpligtelser		4.272.707	4.010.441	74	659
Passiver		8.164.171	7.310.482	3.019.603	2.557.369
Eventualforpligtelser	20				
Sikkerhedsstillelser og pantstætninger	21				
Nærtstående parter	22				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	23				

Egenkapitalopgørelsen

Moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000	2.468.971	86.739	2.556.710
Overført primo ved fusion	0	-112	112	0
Overført via resultatdisponering	0	12.946	-2.618	10.328
Opskrivning ejendomme	0	580.117	0	580.117
Udskudt skat på opskrivninger	0	-127.626	0	-127.626
Egenkapital 31. december 2021	1.000	2.934.296	84.233	3.019.529

Koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000	1.261.479	1.294.231	2.556.710
Overført via resultatdisponering	0	0	10.328	10.328
Opskrivning ejendomme	0	580.117	0	580.117
Udskudt skat på opskrivninger	0	-127.626	0	-127.626
Årets afskrivning på opskrivninger	0	-12.422	12.422	0
Egenkapital 31. december 2021	1.000	1.701.548	1.316.981	3.019.529

Pengestrømsopgørelse

	2021 tkr.	2020 tkr.
Årets resultat	10.937	-75.893
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	78.769	79.808
Regnskabsmæssig avance ved salg af driftsmidler	-2.096	-99
Regulering af skat af årets resultat	0	10
Regulering af udskudt skat	969	-21.349
Øvrige reguleringer	9	0
Ændring i varebeholdninger	-797	1.173
Ændring i tilgodehavender	24.141	-29.774
Ændring i leverandørgæld mv.	-11.482	-26.426
Pengestrømme fra ordinær drift	100.450	-72.550
Betalt selskabsskat	-7	8.786
Pengestrøm fra driftsaktivitet	100.443	-63.764
Køb af materielle anlægsaktiver	-243.387	-287.583
Salg af materielle anlægsaktiver	2.583	106
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-3	-8
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-240.807	-287.485
Afdrag realkreditinstitutter	-34.624	-105.265
Optagelse af byggelån	57.189	212.080
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	-2.382
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	250.000	0
Udbetalt udbytte	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	272.565	104.433
Ændringer i likvider og værdipapirer	132.201	-246.816
Likvider, primo	171.107	417.923
Likvider, ultimo	303.308	171.107
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	21.209	14.757
Værdipapirer medtaget som likvider	282.099	156.350
Likvider i alt	303.308	171.107

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
1. Nettoomsætning				
Omsætning, hotel og restauration	610.487	370.208	0	0
Omsætning, andet	9.220	9.519	0	0
	619.707	379.727	0	0
2. Andre driftsindtægter				
Kompensation Covid-19	128.684	184.122	0	0
Driftstabserstatning	5.372	6.065	0	0
Avance ved salg af materielle anlægsaktiver	2.096	99	0	0
	136.152	190.286	0	0
3. Personaleomkostninger				
Lønninger	216.352	215.759	3.278	0
Pensioner	15.614	16.727	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4.961	5.052	0	0
Andre personaleomkostninger	106	156	0	0
	237.033	237.694	3.278	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	475	523	1	0
Samlet vederlag til bestyrelse og direktion udgør t.kr. 10.690.				
4. Finansielle indtægter				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	72	80	102	163
Andre finansielle indtægter	6.288	3.009	0	0
	6.360	3.089	102	163
5. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	39.945	38.211	10	18
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	24
	39.945	38.211	10	42
6. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	0	10	0	7
Regulering af udskudt skat	969	-21.349	-739	0
	969	-21.339	-739	7
7. Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	12.946	-75.911
Overført resultat	10.328	-75.893	-2.618	18
	10.328	-75.893	10.328	-75.893

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
8. Rettigheder				
Kostpris primo	21.207	21.207	0	0
Kostpris ultimo	21.207	21.207	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-10.347	-9.287	0	0
Årets afskrivninger	-1.060	-1.060	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-11.407	-10.347	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.800	10.860	0	0
9. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	4.950.215	4.497.050	0	0
Tilgang i årets løb	7.723	4.222	0	0
Afgang i årets løb	-80	-20	0	0
Overført fra materielle anlægsaktiver under opførelse	623.669	448.963	0	0
Kostpris ultimo	5.581.527	4.950.215	0	0
Opskrivninger primo	1.708.938	1.401.357	0	0
Årets opskrivninger	580.117	307.581	0	0
Opskrivninger ultimo	2.289.055	1.708.938	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-293.300	-267.991	0	0
Årets afskrivninger	-28.249	-25.326	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	68	17	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-321.481	-293.300	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.549.101	6.365.853	0	0
Nettoværdi uden opskrivninger	5.367.629	4.748.573	0	0
Årets finansielle omkostninger indregnet i kostprisen	6.116	0	0	0

Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2021	2020	2021	2020
10. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	571.257	599.766	0	0
Tilgang i årets løb	13.373	13.787	0	0
Afgang i årets løb	-7.746	-42.296	0	0
Overførsler i året til andre poster	55.090	0	0	0
Kostpris ultimo	631.974	571.257	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-394.775	-389.647	0	0
Årets afskrivninger	-43.516	-47.420	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	7.270	42.292	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-431.021	-394.775	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	200.953	176.482	0	0
11. Indretning af lejede lokaler				
Kostpris primo	111.954	111.429	0	0
Tilgang i årets løb	55	525	0	0
Kostpris ultimo	112.009	111.954	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-79.925	-73.923	0	0
Årets afskrivninger	-5.943	-6.002	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-85.868	-79.925	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.141	32.029	0	0
12. Materielle anlægsaktiver under udførelse				
Kostpris primo	456.523	636.437	0	0
Tilgang i årets løb	222.236	269.049	0	0
Overførsel til grunde og bygninger	-678.759	-448.963	0	0
Kostpris ultimo	0	456.523	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	456.523	0	0
Årets finansielle omkostninger indregnet i kostprisen	0	5.033	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo			81.557	81.557
Afgang i årets løb			-500	0
Kostpris ultimo			81.057	81.557
Opskrivninger primo			2.468.971	2.304.969
Andel af opskrivning af bygninger			452.491	239.913
Årets resultat			12.946	-75.911
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger			-112	0
Opskrivninger ultimo			2.934.296	2.468.971
Regnskabsmæssig værdi ultimo			3.015.353	2.550.528

14. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Koncern

Moderselskab

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Arp-Hansen Hotel Group A/S	Gentofte	100,00	3.015.353	12.946
			3.015.353	12.946

15. Periodeafgrænsningsposter

Licenser og abonnementer	3.345	2.467	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	37.631	8.422	0	0
Saldo ultimo	40.976	10.889	0	0

16. Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer	282.099	156.350	0	0
	282.099	156.350	0	0

Dagsværdiregulering optaget i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger t.kr. 3.308.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
17. Hensættelser til udskudt skat, specificeret				
Udskudt skat primo	743.331	697.012	0	0
Årets regulering, resultatopgørelse	969	-21.349	0	0
Øvrige reguleringer	9	0	0	0
Tilgang i forbindelse med fusion	0	0	0	0
Opskrivning ejendomme	127.626	67.668	0	0
Saldo ultimo	871.935	743.331	0	0
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver	2.156	2.389	0	0
Materielle anlægsaktiver	938.216	761.224	0	0
Omsætningsaktiver	1.734	1.067	0	0
Skattemæssigt underskud	-70.171	-21.349	0	0
	871.935	743.331	0	0

18. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.753.877	122.546	3.195.062
Gæld til kreditinstitut	269.269	0	269.269
Anden gæld	10.216	0	10.216
	4.033.362	122.546	3.474.547

19. Periodeafgrænsningsposter

Skyldig bonus	1.550	0	0	0
Saldo ultimo	1.550	0	0	0

20. Eventualforpligtelser

Selskabet har en forpligtelse til, efter særlige omstændigheder, at indløse B-aktier svarende til 10% af aktiekapitalen. Indløsningen sker til indre værdi korrigeret for forlods udbyttet. Værdien udgør kr. 271 mio. pr. 31. december 2021.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020

21. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Moderselskab

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Koncern

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 4.104.981, håndpant i ejerpantebreve nominelt t.kr. 514.897, samt skadesløsbreve nominelt t.kr. 16.811, med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 7.537.481.

Der er afgivet leje- og øvrige garantier for i alt t.kr. 28.981.

22. Nærtstående parter

Arp-Hansen Holding A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Selskabets hovedaktionær, H. Arp-Hansen Holding ApS (26,03%), Nybrovej 75, 2820 Gentofte, Holdingselskabet af 12. juni 2019 ApS (25%), Nybrovej 75, 2820 Gentofte, B. Arp-Hansen Holding A/S (13,97%), Bakkedal 15, 2900 Hellerup, VSC Holding ApS (25%) Bakkedal 15, 2900 Hellerup samt Dorte Krak Holding ApS (10%), Bøgehaven 116, 3500 Værløse.

Selskabets bestyrelse

Tilknyttede virksomheder jf. note 14.

23. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision	697	780	52	52
Erklæringsopgaver med sikkerhed	30	129	0	0
Skatterådgivning	70	62	15	15
Andre ydelser	129	96	25	25
	926	1.067	92	92