

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2021**

**Arkhus Holding A/S**

Sct. Knudsgade 1. D  
4100 Ringsted

CVR nr. 31255139

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 29. marts 2022

**Dirigent**

Allan Daugaard

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 for Arhus Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 25. marts 2022

## Direktion

Allan Daugaard

## Bestyrelse

Marlene Albrecht Boitang

Allan Daugaard

Claus Vilhelm Brint Hansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Til kapitalejerne i Arkhus Holding A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Arkhus Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Ringsted, den 25. marts 2022

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Ole Rygaard Andersen  
registreret revisor  
mne32755

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Arkhus Holding A/S for regnskabsåret 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter årets omkostninger til drift af udlejningsejendom, herunder ejendomskatter, forsikring, vedligeholdelse, administration, drift mv.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån, tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0-20%

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat. Kapitalandele fra disse virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som 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 tilknyttede virksomheders underbalance.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsrapporten fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### **Andre tilgodehavender**

Deposita måles til kostpris.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Unoterede værdipapirer måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien nedskrives til denne lavere værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Gældsforpligtelser**

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.

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

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste	63.481	447.786
1. Afskrivninger og nedskrivninger	-70.625	-106.484
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>-7.144</b>	<b>341.302</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.294.876	2.060.881
Andre finansielle indtægter	1.941.096	841.431
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-42.677	-32.953
Øvrige finansielle omkostninger	-233.731	-193.943
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>4.952.420</b>	<b>3.016.718</b>
Skat af årets resultat	-374.917	-232.429
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>4.577.503</b>	<b>2.784.289</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3.294.876	2.060.881
Udloddet á conto udbytte	415.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Overført resultat	753.227	610.408
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.577.503</b>	<b>2.784.289</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	14.041.059	13.926.526
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.242	32.483
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.057.301</b>	<b>13.959.009</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.353.195	3.058.319
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.353.195</b>	<b>3.058.319</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>18.410.496</b>	<b>17.017.328</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.368	5.474
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	950.004	616.389
Skatteaktiv	2.079	390
Andre tilgodehavender	299.662	0
Periodeafgrænsningsposter	0	46.761
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.255.113</b>	<b>669.014</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	13.028.252	9.366.657
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>13.028.252</b>	<b>9.366.657</b>
Likvide beholdninger	450.375	1.657.916
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>450.375</b>	<b>1.657.916</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>14.733.740</b>	<b>11.693.587</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>33.144.236</b>	<b>28.710.915</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	508.973	214.097
Overført resultat	20.770.769	17.017.542
Udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>21.894.142</u></b>	<b><u>17.844.639</u></b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.142.788	9.142.788
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.142.788</u></b>	<b><u>9.142.788</u></b>
Kreditinstitutter i øvrigt	1.185	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	311.279	90.170
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.009.021	1.057.906
Selskabsskat	275.426	66.727
Anden gæld	506.368	502.134
Periodeafgrænsningsposter	0	5.474
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.027	1.077
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.107.306</u></b>	<b><u>1.723.488</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>11.250.094</u></b>	<b><u>10.866.276</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>33.144.236</u></b>	<b><u>28.710.915</u></b>
3. Væsentlige aktiviteter		
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Dagsværdireguleringer		

## Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	500.000	500.000
<b>Ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>		
Primo	214.097	153.216
Årets resultatandel	3.294.876	2.060.881
Foreslået udbytte i datterselskaber	-3.000.000	-2.000.000
<b>Ultimo</b>	<b>508.973</b>	<b>214.097</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	17.017.542	14.407.134
Overført fra resultatdisponering	753.227	610.408
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	3.000.000	2.000.000
<b>Ultimo</b>	<b>20.770.769</b>	<b>17.017.542</b>
<b>Udbytte</b>		
Primo	113.000	110.600
Udloddet á conto udbytte	415.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Udbetalt udbytte	-528.000	-110.600
<b>Ultimo</b>	<b>114.400</b>	<b>113.000</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>21.894.142</b>	<b>17.844.639</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	70.625	106.484
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>70.625</b>	<b>106.484</b>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 9.177 efter 5 år.

### 3. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i drift af udlejningsejendomme samt formuepleje.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 9.177, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 14.041.

	Børsnoterede aktier	Børsnoterede obligationer
<b>5. Dagsværdireguleringer</b>		
Dagsværdi 31. december 2021	11.525.936	1.502.316
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	1.661.443	-47.144
Dagsværdiniveau	1	1

### Information om dagsværdiniveauer

#### Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

#### Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

#### Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Marlene Albrecht Boitang

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-364356689649  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 08:22:59  
Underskrevet med NemID

## Allan Daugaard

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-148394375290  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 08:28:46  
Underskrevet med NemID

## Allan Daugaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-148394375290  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 08:28:46  
Underskrevet med NemID

## Allan Daugaard

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-148394375290  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 08:28:46  
Underskrevet med NemID

## Claus Vilhelm Brint Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-023029751723  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 10:59:01  
Underskrevet med NemID

## Ole Rygaard Andersen

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-087053963385  
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2022 kl.: 11:54:31  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 113787pQRt247357474