

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2020**

**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 5. maj 2021

**Dirigent**

Allan Daugaard

# Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	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 2020 for Arkhus 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 30. april 2021

## 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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 30. april 2021  
**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Ole Rygaard Andersen  
registreret revisor  
mne32755

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Arkhus Holding A/S for regnskabsåret 2020 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, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### 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 ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse, administrator, drift mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

# 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 samt 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

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar 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:

- Bygninger: Brugstid 50 år. Restværdi 0-60%.
- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: Brugstid 5 år. Restværdi 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 dattervirksomheder

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Dattervirksomheder 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 dattervirksomhedens underbalance.

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

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominal 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationsværdi.

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 nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2020	2019
Bruttofortjeneste	447.786	93.734
1. Personaleomkostninger	0	-60.634
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-106.484	-89.620
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>341.302</b>	<b>-56.520</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.060.881	2.639.408
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.341
Andre finansielle indtægter	841.431	777.316
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-32.953	0
Øvrige finansielle omkostninger	-193.943	-426.719
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>3.016.718</b>	<b>2.936.826</b>
Skat af årets resultat	-232.429	-168.343
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.784.289</b>	<b>2.768.483</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.060.881	2.639.408
Forslag til udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Overført resultat	610.408	18.475
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.784.289</b>	<b>2.768.483</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	13.926.526	14.820.133
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.483	48.724
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.959.009</b>	<b>14.868.857</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.058.319	3.197.438
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.058.319</b>	<b>3.197.438</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>17.017.328</b>	<b>18.066.295</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	616.389	802.749
Skatteaktiv	390	0
Andre tilgodehavender	5.474	57.281
Periodeafgrænsningsposter	46.761	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>669.014</b>	<b>860.030</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.366.657	7.647.892
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>9.366.657</b>	<b>7.647.892</b>
Likvide beholdninger	1.657.916	411.132
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.657.916</b>	<b>411.132</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>11.693.587</b>	<b>8.919.054</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>28.710.915</b>	<b>26.985.349</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2020	2019
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	214.097	153.216
Overført resultat	17.017.542	14.407.134
Udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>17.844.639</u></b>	<b><u>15.170.950</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>670</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>670</u></b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.142.788</u>	<u>9.142.788</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.142.788</u></b>	<b><u>9.142.788</u></b>
Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.185
Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.170	170.166
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.057.906	836.320
Selskabsskat	66.727	382.220
Anden gæld	502.134	1.222.241
Periodeafgrænsningsposter	5.474	57.732
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>1.077</u>	<u>1.077</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.723.488</u></b>	<b><u>2.670.941</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>10.866.276</u></b>	<b><u>11.813.729</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>28.710.915</u></b>	<b><u>26.985.349</u></b>

- 4. Væsentlige aktiviteter
- 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6. Dagsværdireguleringer

## Egenkapitaloppgørelse

	2020	2019
<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	153.216	0
Årets resultatandel	2.060.881	2.639.408
Foreslået udbytte i datterselskaber	-2.000.000	-2.200.000
Korrektion til nettoopskrivning	0	-286.192
<b>Ultimo</b>	<b>214.097</b>	<b>153.216</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	14.407.134	11.902.467
Overført fra resultatdisponering	610.408	18.475
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	2.000.000	2.200.000
Korrektion til nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	286.192
<b>Ultimo</b>	<b>17.017.542</b>	<b>14.407.134</b>
<b>Udbytte</b>		
Primo	110.600	700.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Udbetalt udbytte	-110.600	-700.000
<b>Ultimo</b>	<b>113.000</b>	<b>110.600</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>17.844.639</b>	<b>15.170.950</b>

# Noter

	2020	2019
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	59.288
Andre udgifter til social sikring	0	1.346
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>60.634</b>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	1
<b>2. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	106.484	89.620
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>106.484</b>	<b>89.620</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

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

### 4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i drift af udlejningsejendomme samt formuepleje.

### 5. 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. 13.927.

### Børsnoterede aktier

### 6. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 31. december 2020	9.366.657
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	558.334

### 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.

## Allan Daugaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-148394375290  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2021 kl.: 11:14:43  
Underskrevet med NemID

## Allan Daugaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-148394375290  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2021 kl.: 11:14:43  
Underskrevet med NemID

## Allan Daugaard

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-148394375290  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2021 kl.: 11:14:43  
Underskrevet med NemID

## Marlene Albrecht Boitang

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-364356689649  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2021 kl.: 09:43:36  
Underskrevet med NemID

## Claus Vilhelm Brint Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-023029751723  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2021 kl.: 10:31:45  
Underskrevet med NemID

## Ole Andersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1232019820986  
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2021 kl.: 11:24:42  
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: 75690c67Nwu242283172