

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 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. maj 2025

Henning Arp-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	19
Anvendt regnskabspraksis	20
Resultatopgørelse	26
Balance	27
Egenkapitalopgørelse	29
Pengestrømsopgørelse	30
Noter	31

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 21. oktober 1999
	Hjemsted Gentofte
	Regnskabsår 1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Henning Arp-Hansen Birger Arp-Hansen Thomas Donatzky Jensen Michael Serup
Direktion	Henning Arp-Hansen, Adm. direktør
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

Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 30. april 2025

Direktion

Henning Arp-Hansen
Adm. direktør

Bestyrelse

Henning Arp-Hansen
Medlem

Birger Arp-Hansen
Medlem

Thomas Donatzky Jensen
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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 regnskabsbrugere 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 koncernens og 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- * Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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, 30. april 2025

KRESTON CM

statsautoriseret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Bent Kofoed
Statsautoriseret revisor
mne11664

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Koncernen er en væsentlig deltager i det storkøbenhavnske hotelmarked med i alt 12 hoteller og 2 hostels. Hotellerne er ikke officielt klassificeret, men vurderes af samarbejdspartnere og gæster, således at gruppen har hoteller i alle kategorier fra 2-stjernede Wakeup-hoteller til den øverste del af det 4- stjernede segment som 71 Nyhavn Hotel, The Square og Phoenix Copenhagen. Hertil kommer gruppens to luksushostels Steel House og Next House.

Samlet rådede koncernen pr. 31.12.2024 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.

Forretningsmodel

Koncernens forretningsmodel bygger på dels at bygge og eje de ejendomme, der drives hoteldrift i og dels at drive attraktive hoteller og hostels i de ejede ejendomme.

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

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 været med til at tegne 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 2024 steg værelseskapaciteten i København med i alt ca. 401 værelser, svarende til ca. 5%, da der åbnede flere nye hoteller.

Antallet af solgte hotelovernatninger steg fra 5,5 mio. i 2023 til 5,8 mio. overnatninger i 2024, svarende til en stigning på 5%. Belægningen steg samlet ifølge Danmarks Statistik fra 68,3% i 2023 til 70,4% i 2024.

Koncernens forventning til 2024 var et generelt godt marked med positiv vækst i verdensøkonomien og dermed i efterspørgslen fra såvel leisure- som businesssegmentet. Dette viste sig også at holde stik og markedet for særlig fritidsrejsende fra USA, Tyskland og England prægede markedet med god efterspørgsel, mens særligt de traditionelle nærmarkeder fra Sverige og Norge stadig er mindre stærke om end stigende grundet en svækket valuta på disse markeder, som har gjort Danmark til et relativt dyrere rejsemål.

De oversøiske markeder fra særligt Asien mangler stadig at komme i gang igen både som følge af efterdønninger fra pandemien og som følge af manglende flyruter grundet udfordringer med at overflyve russisk luftrum.

Møde- og eventmarkedet i både København og Aarhus viste sig fra den meget positive side med flere store events og kongresser. Branchen oplever fortsat et stort behov for at mødes både som erhvervsvirksomheder, organisationer og private, hvilket har resulteret i en positiv vækst og interesse for overnatning og møder det meste af året.

Årets resultat

Ledelsesberetning

Koncernen oplevede samme udvikling som markedet, og er således positivt påvirket af at markedet generelt og virksomheden i sig selv, er tilbage på et aktivitetsniveau, der er over 2019 inden pandemien.

Koncernens samlede omsætning var 1.642 mia. kr., hvilket er historisk højt. EBITDA for 2024 er kr. 562,6 mio. mod kr. 549,9 mio. i 2023. EBIT for 2024 er kr. 459,3 mio. mod 450,3 mio. året før. Samlet er resultat før skat på kr. 361,2 mio. mod kr. 385,4 mio. i 2023. Resultatet betragtes som tilfredsstillende og som et resultat af en god udnyttelse af markedsmuligheder og -vilkår. Resultatet i 2023 var ekstraordinært positivt påvirket af salg af ejendom. Koncernen har i 2024 ikke foretaget nogle ejendomstransaktioner.

Omsætningen pr. medarbejder er også historisk høj og resultatet pr FTE er ligeledes tilbage på et fornuftigt niveau grundet en mere sund prisudvikling i markedet.

I lighed med tidligere år, har koncernen valgt at lade en ekstern valuar Colliers 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 nettolejeindtægt ved udlejning til fremmed lejer/operatør, hvorved der ses bort fra goodwill.

I forbindelse med årsregnskabet for 2024 vurderes det, at såvel koncernen som den eksterne valuar har et fornuftigt overblik over den generelle økonomiske udvikling inden for afkastkrav, renteudvikling og underliggende driftsafkast og effekten heraf på dels ejendomsmarkedet og dels hotelbranchen, og at der er taget skyldigt hensyn dertil i årets vurdering.

Colliers der har vurderet ejendomsporteføljen, skriver konkret i deres vurderingsnotat:

Vi oplever, at interessen for hotelinvesteringer for alvor er begyndt at vokse på ny, drevet af den solide og fortsat forbedrende underliggende drift i hotelsegmentet. Derudover er det sandsynligt, at forbedret driftsperformance vil skabe bedre lånevilkår fra realkreditinstitutterne, som tidligere har været tilbageholdende over for hotelinvesteringer. Vi oplever derfor, at flere investorer er villige til at betale en præmie når de investerer i hotelejendomme i København i det, at investorerne også ønsker at positionere sig i et marked, hvor et potentielt loft på antallet af hoteller, kan begrænse udbuddet og yderligere styrke de fundamentale nøgletal.

Der er i regnskabet for 2024 foretaget samlet opskrivning af ejendomsporteføljens samlede værdi svarende til kr. 470 mio.

København har oplevet en del nye hotelåbninger i årene 2019-2023, hvis kapacitet dog synes at være blevet fint absorberet i markedet, idet belægningsprocenten er tilbage på normal-niveauet omkring 70-72 %.

Forventningen i analysen fra Colliers markedsrapport 2025 for det københavnske ejendomsmarked er at belægningsprocent og markedsattraktivitet stadig har gode grundvilkår og kommer med et stærkt udgangspunkt med rekordmange overnatninger for 3. år i træk kombineret med historisk høj omsætning per værelse drevet af en vedvarende forbedring af værelsesbelægningen.

Det vurderes af koncernens ledelse, at flere usikkerhedsmomenter kan spille negativt ind. Dels om rejsetrangen, som hobede sig op under COVID-19 er ved at være brugt op og at turismen dermed vil bremse op. Dels om den økonomiske udvikling i Københavns store markeder, Tyskland, Sverige og Norge og i Eurozonen generelt vil blive så negativ, at det vil svække efterspørgslen på hotelovernatninger. Kan den store fremgang i særligt amerikanske gæster, som København oplevede i 2024 fortsætte med de noget mere usikre udsigter for den amerikanske økonomi. Flere flyruter åbnes løbende til USA, hvilket forventes at øge efterspørgslen fra amerikanske gæster med stærk valuta.

Af Colliers Markedsrapport fremgår det at der i 2025-2029 kun er planlagt få hoteludvidelser på samlet ca. 3.000 nye hotelværelser. Der er en forventning om, at ca. 1/5 af disse vil blive opført som hotellejligheder og at resten vil blive udviklet ved konvertering af eksisterende kontorejendomme til hoteldrift. Colliers forventer endvidere, at der de kommende år kommer flere projekter til, som der ikke er kendskab til i dag grundet markedets høje belægningsprocent, Københavns attraktivitet som destination og den store udenlandske interesse fra investorer.

Dette er en vigtig indikator for, at forventningerne til markedet peger mod en yderligere stabilisering. Der er stadig et stort placeringsbehov hos investorerne og forventning om et forholdsvis stabilt afkast for hotelejendomme i takt med at markedet og den underliggende drift i ejendommene stabiliseres og endda forbedres de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Corona - pandemien har sluppet sit greb om verdenssamfundet og det forventes også i 2025 at betyde en stigende turisme også fra oversøiske markeder som USA og på sigt også Asien. Trods krig i Ukraine og Mellemøsten, højere men stabiliserende rente og inflation og forøgede udgifter til energiomkostninger, forventes en yderligere stabilisering mod en mere normal markedssituation som før pandemien.

Ledelsesberetning

Forventninger til fremtiden

Ved koncernens generalforsamling april 2025 forventes verdensturismen og det danske hotelmarked fortsat at indstille sig på en mere og mere åben verden trods geopolitisk usikkerhed. Verdensturismen har fået et markant boom efter et par års tilbagegang grundet nedlukninger af dele af verden. Denne udvikling forventes at fortsætte selvom der både grundet digitalisering af eksempelvis mødeafholdelse og bæredygtigheds hensyn, uden tvivl vil være nogle strukturelle effekter for rejsemønsteret på sigt, særligt vedr. business-segmentet.

Det er dog koncernens vurdering, at både leisure og forretningssegmentet grundlæggende stadig har et stort rejse- og mødebehov. Positivt er det også at Københavns Lufthavn kan melde om flere nye ruter herunder også til oversøiske destinationer i USA og Asien, som alt andet lige vil kunne øge andelen af internationale rejsende til København og dermed til byens møde- og leisure-turisme.

Konkret forventes derfor for 2025 et både stabilt til stigende prisniveau og stigende belægning som fortsættelse af den udvikling København og Aarhus har oplevet i 2024, således at markedet normaliseres med belægnings-niveauer i København omkring 70 % og Aarhus omkring 65%.

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.

Koncernen fokuserer på at sikre at København som destination er konkurrencedygtig og ser tilførslen af nye og 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.

En udvidelse og yderligere styrkelse af Københavns Lufthavn og tiltrækningen af nye og flere flyruter til København er ligeledes en væsentlig parameter for at skabe øget tilgang af overnattende gæster til København.

Aarhus som hoteldestination har også haft et godt år med pæne stabile belægninger. Koncernens hotel i M.P. Bruuns Gade Wakeup Aarhus har siden åbningen i kulturbyåret 2017 oplevet en støt stigende markedsandel og gæstetilfredshed. Aarhus tilføres ca. 1000 nye værelser som hoteldestination, svarende til en udvidelse på ca. 30 % i 2026, hvilket stiller krav til alle aktører i byen for at tiltrække nye erhvervsvirksomheder og opbygge et mere udviklet leisure-marked og krydstogtssegment samt en bedre turismeinfrastruktur.

Det er koncernens forventning at følge med markedsudviklingen i 2025, og at koncernens samlede markedsandel konsolideres med belægningsniveauer over byens gennemsnit qua større markedsappeal med interessante hotelprodukter, særlig kunde- og gæsteservice og unikke beliggenheder.

Koncernens indtjening er som branchen generelt præget af stigende omkostninger til lønninger, underleverancer og vareforbrug samt renter, hvorfor resultatforventningen for 2025 trods øget omsætning forventes at blive lavere end resultatet i 2024 og lande i niveauet 200-300 mio. kr.

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 fagligt niveau. For at understøtte denne filosofi gennemføres løbende kompetenceudviklingsprogrammer i koncernen omfattende medarbejdere på forskellige niveauer, ligesom at koncernen løbende intensiverer indsatsen yderligere for at tiltrække og rekruttere de bedste medarbejdere i branchen gennem et større HR og employer-branding program. Koncernens omfattende arbejde på hele personale-området beskrives mere uddybende senere i nærværende rapport under afsnittet omkring bæredygtighed.

Risikoforhold

Generelle risici

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 kredittvurderes.

Valutarisici

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

Renterisici

Ledelsesberetning

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

Udviklingsaktiviteter

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

Bæredygtighed 2024

Koncernen arbejder dedikeret for at være en ansvarlig, konstruktiv og positiv bidragsyder, der tager medansvar i samfundet, og som skaber gode vilkår for medarbejdere, gæster og lokalsamfund.

Koncernen har således i mange år arbejdet aktivt og målrettet med bæredygtighed på tværs af afdelinger, hoteller og hostels. Allerede i 2009 opnåede koncernen Green Key-certificering på alle enheder som følge af en tidlig indsats særligt inden for energi, vand, bygninger m.m.

Koncernens arbejde med bæredygtighed er baseret på grundstenene *ansvarlighed* og *ordentlighed* og på en tilgang til bæredygtighed som værende grundlæggende del af den fælles samfundskontrakt. Som Københavns største hotelkæde ønsker koncernen således at gøre en forskel for mange ved at gøre bæredygtighed *enkelt*, så det er nemt for gæster og medarbejdere at træffe bæredygtige valg, og *tilgængeligt* for alle gæster uanset budget.

Koncernen udkom i oktober 2024 med *Arp-Hansen Hotel Groups ESG-strategi 2024-2030*, hvori koncernen sætter yderligere retning og mål for sit arbejde med bæredygtighed frem mod 2030. ESG-strategien er baseret på en gennemgående ESG-analyse fra 2023, der blandt andet viste, at de fleste initiativer i den foregående ESG-indsats, *Ansvarlighed i Arp-Hansen Hotel Group* fra 2021, allerede var succesfuldt gennemført.

Analysen viste desuden en række områder, som koncernen er stærke på - det gælder for eksempel på energi (elektricitet, fjernkøling, fjernvarme osv.) - og en retning for, hvor der med fordel kan sættes ind og skabes mest mulig værdi fremadrettet.

Forpligtet til SBTi

Koncernens ESG-kernemål er at blive CO₂e-neutrale (Net Zero) i koncernen og værdikæden for hoteldrift senest i 2050. Derfor har koncernen i forbindelse med udgivelsen af ESG-strategien tilsluttet sig Science Based Targets Initiative (SBTi), som er den højeste standard for virksomheder, der sætter sig bindende mål for CO₂e-reduktioner. Det er sket med henblik på at understøtte at arbejdet med den grønne omstilling bidrager til reel forandring og sker efter den nyeste videnskab og forskning inden for området.

Med en *commitment* til SBTi har koncernen forpligtet sig til at fastsætte og implementere yderligere videnskabsbaserede mål for reduktion af drivhusgasser, som er i overensstemmelse med Parisaftalen. Science Based Targets-initiativet er et globalt initiativ af United Nations Global Compact, WWF Verdensnaturfonden m.fl.

Reduktion Roadmap

Der er i dag en kløft mellem lovgivning og klimavidenskab i dansk byggeri. Hvis byggebranchen skal leve op til klimamålene i Paris-aftalen, skal nybyggeri udlede mindre end 5,8 kg CO₂e/m²/år i gennemsnit i 2025. Til sammenligning ligger det politiske emissionskrav i dag på 12,0.

Men byggebranchen er allerede langt under 12 kg CO₂e/m²/år. En gennemsnitlig bygning udleder kun 9,5 kg CO₂e/m²/år – og der er allerede nu talrige eksempler på bygninger, der udleder under 5,8. Desuden vil byggebranchen over de næste år opnå CO₂e-besparelser alene pga. klimaforbedringer i energisektoren, uden at der gennemføres praksisændringer i byggeriet.

Koncernen ønsker, at byggelovgivningen skal leve op til klimavidenskaben, så opgaven ikke bliver enkeltvirksomheders ansvar. Derfor er koncernen gennem Reduction Roadmap i 2024 gået sammen med byggebranchen om at opfordre politikerne til at stille mere ambitiøse klimakrav, der lever op til Parisaftalen.

Fokusområder og forpligtelser

Koncernen har en ambition om at passe på jordens ressourcer, og på koncernens gæster og naboer. Ikke mindst ønsker koncernen at fortsætte med at passe godt på sine medarbejdere, der er koncernens mest dyrebare ressource.

Koncernen arbejder derfor ikke kun med CO₂e-reduktion men arbejder med bæredygtighed inden for fire indsatsområder. For hvert indsatsområde har koncernen fire konkrete forpligtelser frem mod 2030. Med de i alt 4 indsatsområder og 16 forpligtelser adresserer koncernen sine væsentligste indvirkninger, samtidig med at forpligtelserne understøtter koncernen i at prioritere de indsatser, der skaber langsigtet værdi både for forretningen og samfundet.

ESG-mål og verdensmål

Koncernen har endvidere en række ESG-mål (KPI'er), der sikrer, at koncernen kan monitorere, at prioriterede indsatser bringer koncernen i den ønskede retning – også selvom vejen hen til målet ikke er kendt endnu.

Ledelsesberetning

Koncernen bidrager gennem sine ESG-indsatser mod 24 ud af FN's 169 delmål fordelt på 10 ud af 17 verdensmål (SDG'er). Det er her, koncernen bedst kan arbejde aktivt for FN's ambitioner om en mere bæredygtig fremtid. Et udsnit af koncernens ESG-mål fremgår nedenfor, mens definitioner af KPI'er fremgår af koncernens ESG-strategi 2024-2030.

Forberedelse til CSRD

Koncernen er som udgangspunkt omfattet af EU's Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) fra regnskabsåret 2025. Koncernen følger den aktuelle fremsættelse af EU's Omnibus-pakke i februar 2025, som hvis den bliver vedtaget, betyder at koncernen ikke er omfattet af CSRD-direktivet. Vedtages omnibus-pakken senere på året 2025, forbeholder koncernen sig ret til at justere sin ESG-strategi, bæredygtigheds prioritering og rapportering fremadrettet.

Som forberedelse til rapporteringskravet har koncernen i 2024 udarbejdet en *dobbelt væsentlighedsvurdering*.

Væsentlighedsvurderingen er en analyse af, hvordan koncernens aktiviteter og forretning påvirker en lang række miljø-, klima og sociale forhold. Ligeledes har koncernen i 2024 igangsat arbejdet med at overgå til langt mere automatiserede processer for CO2e- dataindsamling og CO2e-beregning i et dedikeret ESG software.

ESG-certificeringer – et nøgleredskab

Koncernen anser grønne og sociale certificeringer, som et værdifuldt redskab til at optimere processer og sikre kvalitet og ordentlige forhold for medarbejdere og samfund på tværs af organisationen og værdikæden. De rette certificeringer fungerer desuden som en rettesnor for koncernens medarbejdere, så de kan levere ensartede produkter og oplevelser af høj kvalitet til koncernens gæster.

Der arbejdes både med certificeringer på produktniveau og på virksomhedsniveau, og med certificeringer, der vedrører egen drift, indkøb og leverandører og deres forretning.

Certificeringerne er en del af den samlede indkøbsstrategi for koncernen, og skal løbende sikre fokus på bæredygtigt indkøb og troværdig kommunikation. Som ansvarlig virksomhed forholder koncernen sig kritisk til de certificeringer, der vælges. Derfor har koncernen taget aktiv stilling til, hvilke certificeringer, som koncernen anerkender (og medregner i målopnåelsen), hvor såkaldte type 1-certificeringer ifølge den internationale standard, ISO 14024, prioriteres højest.

Koncernen har i 2024 arbejdet med følgende certificeringer:

Green Key

Alle 14 hoteller og hostels i koncernen har opnået Horesta's miljøcertificering, Green Key. Certificeringen er den internationale turismes mest udbredte miljømærke. For at kunne opnå Green Key-certificering, skal man leve op til 160 krav på tværs af 13 områder, der tilsammen dækker koncernens totale energi- og ressourceforbrug samt en række øvrige miljø- og klimaforhold.

Det Økologiske Spisemærke

Det Økologiske Spisemærke viser, hvor stor en procentdel af alle føde- og drikkevarer, der produceres på spisestedet, der er økologiske. I 2024 har koncernen føjet yderligere 5 hoteller til listen over bronzemærkede enheder og har løftet sit første hotel til sølvmærket (Gentofte Hotel). Samlet set har 9 hoteller i koncernen bronzemærket, og yderligere et hotel har sølvmærket. I løbet af 2025 vil der forsat arbejdes målrettet mod at føje yderligere hoteller til listen.

Da målet er en fortsat positiv bevægelse mod flere økologiske produkter, udarbejdes månedlige økologiregnskaber for alle enheder. Disse regnskaber er et essentielt redskab til at styre, måle og overvåge arbejdet med økologi.

Refood

Koncernens hoteller og hostels har været certificeret med Refood siden 2014. Refood er en tillidsbaseret ordning for virksomheder og organisationer i fødevarer- og servicesektoren med fokus på at mindske madspild og fremme genanvendelse.

På dette område kan koncernen som hotel- og restaurantvirksomhed gøre en markant forskel, og der er derfor stort fokus på løbende optimeringer. Samtidig er det glædeligt, at det madaffald, det endnu ikke er lykket at eliminere, bliver genanvendt til gavn for danske forbrugere.

Grøn Strøm

Hoteldrift kræver strømforbrug. Derfor er et nøgleparameter for at nedbringe koncernens CO2-udledning, at efterspørgslen efter grøn strøm i el-nettet understøttes. Det gjorde koncernen i 2024 gennem et Grøn Strøm-certifikatet fra Energi Danmark. Dette sikrer, at 100% af koncernens samlede elforbrug i 2024 var dækket af energi fra vedvarende energikilder.

Koncernen har siden 2022 således udelukkende købt certificeret grøn strøm fra danske vindmøller, hvilket gav en CO2 besparelse på 6.237 tons i 2024.

I 2024 har koncernen truffet beslutning om at skifte ellevarandør til Norlys fra januar 2025. Aftalen om certifikat på grøn strøm er videreført.

Ledelsesberetning

Svanemærket og EU-Blomsten

Både Svanemærket og EU-blomsten er type-1-certificeringer. De er livscyklusbaserede og stiller høje krav i alle faser af produkters livscyklus - herunder krav til brugen af kemikalier. De steder, det er muligt, anvender koncernen derfor produkter, der har minimum ét af mærkerne.

Koncernens hovedleverandør af linned, arbejdstøj m.m., ELIS, er Svanemærket og anvender kun miljøvenlige vaskemidler. Derudover arbejder koncernen aktivt med at begrænse deres forbrug af vand- og energiresourcer.

En anden housekeeping-partner, De 5 stjerner A/S, er ligeledes Svanemærket og bruger udelukkende miljøgodkendte rengøringsmidler, skånsomme kemikalier og rengøringsmaskiner, der både sparer på vand og strøm.

Rainforest Alliance

Rainforest Alliance-mærket har fokus på at bevare dyrelivet i regnskoven, forbedre forhold for arbejderne og i lokalsamfundene samt at sikre en bæredygtig udvikling i regnskoven. Mærket er relevant for eksempelvis kaffe, som koncernen forbruger ganske meget af, hvorfor denne certificering kan gøre en positiv forskel. I 2024 var 92% af koncernens samlede forbrug af kaffe Rainforest Alliance- mærket.

Øvrige indsatsområder

Affaldssortering

Inden for affald og cirkulær økonomi arbejder koncernen med de seks R'er: Reduce, Repair, Reuse, Refill, Return og Recycle. Koncernen sigter mod at minimere mængden af affald og ressourceforbrug ved at genbruge og genanvende materialer og produkter, hvor muligt. Gennem en fokuseret indsats på nye, grundigere sorteringsprocesser reducerede koncernen i 2023 mængden af restaffald pr. overnatning med hele 14,1 %. De gode processer er fastholdt i 2024, og mængden af restaffald er reduceret med yderligere 1,9 %.

En af grundene er, at koncernen arbejder på at udfase engangspakninger og -service. Første store skridt tog koncernen i 2022, hvor små beholdere til sæbe, shampoo og lotions på værelserne blev udskiftet til større beholdere. Det sparede miljøet for ca. 1,35 millioner plastikbeholdere svarende til ca. 8 tons plastikemballage årligt og 17,6 tons CO₂e.

I 2024 har koncernen taget flere skridt, herunder udfaset en lang række engangspakninger på morgenmadsbuffeterne, for eksempel smørebrikker, syltetøjsbrikker, Nutella-brikker, honningbrikker, mælk og fløde i engangspakninger mv. Initiativet vil fra 2025 reducere koncernens affald med 3,2 millioner stykker pap og plastikemballage eller 3,3 tons ren emballage om året til en undgået CO₂e- udledning på 6,9 tons.

Koncernen har i 2024 også igangsat arbejdet med at udskifte engangsplastikglas til vaskbare flergangsglas. Det indebærer at installere yderligere opvaskefaciliteter og indsætte ekstra bemanning til indsamling og vask af glassene. Indsatsen vil reducere mængden af plastikaffald med 3,9 tons årligt, hvilket svarer til 8,5 tons undgået CO₂, og forventes fuldt indfaset på Next House Copenhagen og på Steel House Copenhagen medio 2025.

Der er fortsat fokus på at udvælge partnere, som tilbyder kloge, kreative og cirkulære genanvendelsesløsninger inden for eksempelvis bortskaffelse af batterier, genbrug af brugt IT-udstyr og ressourcebesparende dispenserteknologi, samt partnere der kan aftage brugt interiør, der kan gøre gavn andetsteds. Eksempelvis har koncernen i 2024 doneret ca. 780 sæt dyner og puder til ukrainske hospitaler, og der er planer om at sende yderligere cirka 650 sæt afsted i Q1 2025.

Rengøring med omtanke

Koncernen har rigtig mange gæster, der kun bruger deres hotelværelser i begrænset omfang. Det kan f.eks. være kongresgæster, som kun bruger deres værelse til at sove i.

Komplet daglig rengøring af et værelse, der stort set ikke har været brugt, og hvor der ikke er en udskiftning af gæster, er spild af både miljømæssige, menneskelige og økonomiske ressourcer, der kunne være bedre anvendt.

På langt de fleste af koncernens hoteller tilbydes gæster med flere overnatninger derfor, at de kvit og frit kan tilvælge rengøring frem for at fravælge det. Der gøres således kun rent hver dag, hvis gæsten ønsker det.

Denne indsats - som næsten er blevet en branchestandard - bifaldes af hovedparten af gæsterne, som udviser en stadig stigende interesse for at minimere miljøpåvirkningen af deres ophold.

God governance og Code of Conduct

Koncernen har mange forskellige typer af samarbejdspartnere i værdikæden. Fra større fødevarerproducenter, bryggerier og tekstilservice til små startup virksomheder og enkeltmandsfirmaer. Der er store forskelle på, hvor langt de hver især er med at

Ledelsesberetning

integre bæredygtighed i deres daglige praksis.

For at adressere den risiko, at koncernens ESG-forventninger ikke nødvendigvis er manifesteret ned i værdikæden, har koncernen i 2024 igangsat en proaktiv indsats for at synliggøre ESG-kravene i vores Adfærdskodeks for leverandører og samarbejdspartnere og samtidig øge koncernens viden om leverandørernes ESG-profiler, styrker og udfordringer. Konkret har koncernen igangsat arbejdet med at bede alle vores formaliserede samarbejdspartnerskaber om aktivt at tilslutte sig koncernens Adfærdskodeks for leverandører og samarbejdspartnere, og koncernen opretter et ESG-kartotek over partneres ESG-profiler.

Indsatsen har til formål at gøre det nemmere for koncernen at træffe de mest muligt bæredygtige indkøbsvalg vis-a-vis pris og kvalitet og sikre dokumentation og transparens omkring koncernens ESG-forventninger.

Risiko for korruption og bestikkelse

Koncernen har en klar nultolerancepolitik over for korruption og bestikkelse. Vi forpligter os til at drive forretning med integritet og i overensstemmelse med gældende lovgivning, herunder relevante antikorrupsionslove og -standarder. Alle medarbejdere, ledelsen og samarbejdspartnere skal undgå handlinger, der kan opfattes som korruption, herunder bestikkelse, returkommission og interessekonflikter. Vi har implementeret interne retningslinjer og kontroller for at forebygge og opdage uetisk adfærd, og vi opfordrer til åbenhed samt rapportering af eventuelle overtrædelser gennem koncernens whistleblower-ordning.

Konkret er over for leverandører formuleret et code of conduct der stiller krav om, at disse på ingen måde må indgå i ordninger eller udøve aktiviteter, der involverer bestikkelse, smørelse eller hvidvask, bidrager til eller involverer korruption, skattesvind eller anden økonomisk kriminalitet.

Ligeledes er over for koncernens medarbejdere i koncernens personalehåndbog formuleret en tilsvarende politik om, at man som medarbejder hos koncernen ikke må indgå i ordninger eller udøve aktiviteter, der involverer bestikkelse, smørelse eller hvidvask eller bidrager til eller involverer korruption, skattesvind eller anden økonomisk kriminalitet.

Koncernen er ikke bekendt med nogle tilfælde af overtrædelse af hverken leverandørernes code of conduct eller personalereglerne på området.

På baggrund af koncernens interne politikker og opmærksomhed mod disse områder er der ikke forekommet sager i 2024 inden for korruption og bestikkelse. Da koncernen endvidere primært opererer i Danmark, så vurderes der meget lav risiko for både menneskerettigheder og korruption og bestikkelse. Koncernen forventer at fortsætte dette arbejde i 2025.

Redegørelse vedrørende dataetik i henhold til årsregnskabslovens § 99d

Som koncern er Arp-Hansen Holding A/S yderst bevidste, om at der følger et stort ansvar ved databehandling og arbejder derfor med dataetiske principper som bygger på værdier og principper fremlagt af Dataetisk råd. Denne politik for dataetik supplerer de interne retningslinjer for overholdelse af databeskyttelseslovgivningen.

Politikken er vedtaget af ledelsen i koncernen og ledende medarbejdere forventes at agere efter politikken samt sikre at medarbejdere kender og efterlever politikken. Koncernens politik for dataetik bygger på følgende principper for god dataetik:

1. Gennemsigtighed og retssikkerhed

Koncernen skal så vidt muligt gøre behandlingen af data gennemsigtigt, og brugerne skal have adgang til egne data. Det betyder også at koncernen skal kunne forklare og retfærdiggøre alle bagvedliggende mønstre.

Koncernen skal derudover behandle alle data med respekt for grundlæggende retssikkerhedsmæssige garantier og retssikkerhedsniveauet i samfundet.

2. Sikkerhed

Koncernen stiller høje krav til datasikkerhed og alle data behandles sikkert og forsvarligt.

Medarbejderne i koncernen er derudover underlagt tavshedspligt i kraft af deres ansættelseskontrakt om alle forhold, som de stifter bekendtskab med som led i deres ansættelse. Tavshedspligten gælder også efter ansættelsesforholdets ophør.

3. Privatliv og værdighed

Koncernen skal behandle alle data med respekt for privatliv og under beskyttelse af personlige oplysninger.

Brugen af data kommunikerer derfor klart og tydeligt i forhold til hvilke data, der eventuelt måtte blive delt, hvem det deles med og til hvilket formål.

Ledelsesberetning

Koncernen skal derudover sikre, at data ikke anvendes til at skade det enkelte menneske, og at mennesker har den primære gavn af databehandlingen.

4. Lighed og frihed

Koncernen skal sikre, at databehandling ikke diskriminerer på baggrund af for eksempel etnicitet, seksualitet eller køn. Behandlingen skal desuden ske med respekt for grundlæggende frihedsrettigheder.

DGNB bygningsteknisk certificering med fokus på bæredygtighed

DGNB er en bæredygtighedscertificering målrettet bygninger og byområder. Certificeringen bruges som styreredskab og målsætning for nybygninger og renoveringsprojekter. I DGNB-systemet evalueres et byggeri ud fra seks hovedområder: Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og område-kvalitet.

Koncernens seneste tilføjelse, Next House Copenhagen fra 2021, blev renoveret baseret på DGNBs principper om at skabe mindst mulig klimabelastning i såvel etableringsfasen som i den efterfølgende drift. Derfor har Next House DGNB Guld-certificering med Diamant, som er et tillægsmærke under byggeri og renovering i DGNB.

Planet Copenhagen

Planet Copenhagen Manifest er et samarbejde mellem hovedstadens turismevirksomheder, der beskriver, hvordan København skal blive verdens mest bæredygtige destination for besøgende og de lokale borgere. Som medunderskriver har koncernen forpligtet sig til at tage medansvar i forhold til at søsætte nye initiativer og levere konkrete handlinger.

Moving Hospitality

Den grønne omstilling kun kan lykkes, hvis der handles i fællesskab. At indfri målene i Parisaftalen og målet om tab af biodiversitet frem mod 2030 kræver hårdt arbejde, åbenhed og samarbejdsvilje, både internt og eksternt.

Derfor er koncernen indgået i et branchefællesskab med Sinatur Hotel & Konference, Guldsmeden Hotels, Brøchner Hotels og Arthur Hotels. Initiativet er døbt Moving Hospitality. Fællesskabet har til formål at dele viden, erfaringer og gode løsninger for sammen at skabe en endnu mere bæredygtig hoteldrift.

Social (S) gruppens bæredygtighedsindsatser med socialt fokus

I koncernen er området sociale forhold hjerteblod. Familien Arp-Hansen startede med hoteldrift for mere end 60 år siden. Familiens grundlæggende værdier om ordentlighed og respekt for mennesker er stadig den dag i dag et bærende fundament for forretningen. Det er ganske enkelt en del af koncernens DNA, at medarbejderne behandles ordentligt.

At de fleste medarbejdere i daglig tale omtaler virksomheden som en familie, er en naturlig forlængelse af ejerskabet og det gennemgående fokus på ordentlighed. Netop familieværdierne anses også som en af de væsentligste årsager til den høje anciennitet i virksomheden, hvor 25-års jubilæer ikke er en sjældenhed.

Den høje anciennitet afspejler ikke mindst et stort fokus på at skabe gode udviklings- og karrieremuligheder for medarbejderne, og ledelsens store opmærksomhed på at honorere evner, vilje og motivation for at blive dygtigere.

FN's verdensmål nummer 8, der omhandler anstændige jobs og økonomisk vækst, er derfor et af de vigtigste pejlemærker for Arp-Hansen Hotel Groups drift og ledelse.

FTE, kønsdiversitet, lønforskel, medarbejderomsætning og sygefravær

Koncernens fuldtidsarbejdsstyrke (FTE) var i 2024 på 685 medarbejdere fordelt på 47% kvinder og 53% mænd. På afdelingslederniveau var 51 % kvinder og 49 % mænd.

Koncernen tilstræber en sund balance på fordelingen mellem kvindelige og mandlige medarbejdere, herunder også ift. løn. Lønforskellen mellem køn er i 2024 på 1,03 målt på forskellen mellem medianen for henholdsvis kvindelige og mandlige medarbejders løn, hvilket vurderes som værende tilfredsstillende.

I koncernen var medarbejderomsætningshastigheden i 2024 på 15,8%. Til sammenligning var den gennemsnitlige medarbejderomsætningshastighed i branchen i 2023 på godt over 40% (Kilde: DA's Jobskiftestatistik 2023). Det er en udvikling, koncernen er stolte af, da det er vurderingen, at de langvarige relationer skaber stor værdi for såvel medarbejdere som koncernen.

Sygefraværet var i gennemsnit på 9,7 dage per medarbejder i 2024. Korrigeret for langtidssygemeldinger over 3 måneder er tallet 7,7 dage. Begge tal anses som værende for høje, hvorfor sygefravær fortsat er et tema, der er fokus på i såvel HR,

Ledelsesberetning

ledergupperne, samarbejdsudvalget og arbejdsmiljøgrupperne i 2025. Til sammenligning havde branchen et gennemsnitligt sygefravær på 8,4 dage i 2023.

Koncernens ledelse følger udviklingen af alle S-nøgletal tæt med henblik på at sikre en arbejdsplads med lighed på alle lag i organisationen.

I 2022 tilsluttede koncernen sig Dansk Erhvervs Diversitetspagt. Pagten definerer 15 anbefalinger til bedre rammevilkår for diversitet. Selvom koncernen allerede har en god, balanceret kønsspredningen i arbejdsstyrken, er Diversitetspagten et godt værktøj til at identificere nye mulige indsatsområder for at løfte organisationen yderligere inden for andre områder af diversitet.

Foruden deltagelse i Diversitetspagten deltager koncernen i Diversitetsnetværket i Dansk Erhverv.

I 2025 fortsætter koncernen arbejdet med at danne et diversitetsudvalg bestående af medarbejdere, der repræsenterer forskellige aspekter af diversitet herunder bl.a. køn, etnicitet, alder. Dette udvalg vil kunne sikre, at der altid arbejdes aktivt med at styrke diversiteten og inklusionen i forretningen.

Tre grundlæggende værdier

I dagligdagen styrer koncernen efter tre værdier, som skaber den helt særlige kultur i koncernen.

Den første er **tillid**, som er både en familiemæssig værdi og en dansk kerneværdi. Koncernen tror på, at mennesker vokser, tager mere ansvar og får større arbejdsglæde, når de bliver vist tillid - og får hjælp, når de har brug for hjælp.

Den anden er **nærvær**, som ligger i direkte forlængelse af tillid. Nærvær handler om at være til stede og vise ægte interesse for de mennesker, man er i blandt. Det gælder uanset, om det er ens kolleger eller gæster.

Den tredje er **ambitiøs**, som er både en helt naturlig del af det at drive forretning og en del af livet i øvrigt. Koncernen synes ganske enkelt, at det er sjovere og mere givende at have en konstant fokus på at gøre tingene lidt bedre. At sætte et mål og lykkes med det, giver lige dele arbejdsglæde og livskvalitet.

Godt arbejdsmiljø er god forretning

Koncernen tegnes ganske vist udadtil af en række fysiske hotelbygninger, men det er medarbejderne inde i dem, der er Arp-Hansen Hotel Group. Trives medarbejderne ikke, trives virksomheden ikke.

Det skal selvfølgelig være trygt, sikkert og sjovt at gå på arbejde i koncernen. Det er det kun, hvis man er omgivet af kolleger, man kan føle sig tryk ved, og som man har det godt og sjovt sammen med.

Det er også en vigtig del af ledelsesopgaven at få skabt psykologisk tryghed leder og medarbejder imellem, og det er derfor noget der vil være fortsat fokus på i 2025.

Koncernen måler årligt på medarbejdernes trivsel i en trivselsundersøgelse, som hvert andet år er kombineret med en Arbejdspladsvurdering. Alle medarbejdere får mulighed for at evaluere koncernen som arbejdsplads på tværs af en lang række parametre. De dækker bl.a. generel jobtilfredshed, daglig ledelse, diversitet og inklusion, koncernledelse og såvel fysisk som psykisk arbejdsmiljø.

Undersøgelsens resultater følges op med konkrete indsatsområder for at fastholde og styrke det, der i forvejen gøres godt, og for at udvikle de områder, der kan forbedres.

I koncernen er et stort fokus på uddannelse i løfteteknik, hensigtsmæssige arbejdsstillinger, optimale arbejdsstationer osv. Koncernen har desuden eget fitnesscenter til fri afbenyttelse for de ansatte og en fastansat fysioterapeut. Derudover arbejdes kontinuerligt med teknologi, der kan nedbringe fysisk hårdt arbejde.

Alle medarbejdere har en sundhedsordning, og natarbejdere tilbydes løbende helbredstjek.

Også det psykiske arbejdsmiljø er en stor prioritet. Da organisationen først og fremmest arbejder med mennesker, kan det desværre ikke undgås, at der indimellem kan opstå situationer, der presser dens medarbejdere. Derfor haves et beredskab, der omfatter såvel forebyggelse som behandling inklusive krisehåndtering ved større hændelser. Som del af beredskabet tilbydes bl.a. uddannelse i konflikthåndtering og skulle en medarbejder have behov, tilbydes naturligvis psykologhjælp.

Som led i at sikre et sundt psykisk arbejdsmiljø, har der i 2024 også været fokus på grænser og god adfærd samt forebyggelse af krænkende handlinger. Det er koncernens ansvar at fremme en sund kultur, som alle bidrager til ved at tage aktivt del i at skabe optimale rammer som alle kan trives i. Det er derfor udarbejdet en politik med konkrete retningslinjer, så alle ved, hvordan de skal forholde sig i tilfælde af hændelser med krænkende adfærd, hvad end de kommer fra gæster, kunder eller kolleger.

Ledelsesberetning

Koncernen tror på, at sociale aktiviteter, som bringer medarbejdere og enhederne tættere på hinanden, er en rigtig god investering. Derfor arrangeres fx hvert år fælles fester, sportsarrangementer og lignende med stor tilslutning.

Whistleblower-ordning

Det er meget vigtigt, at alle med et tilhørsforhold til koncernen føler, at de trygt kan udtale sig om kritisable forhold uden, at de risikerer, at det får negative konsekvenser for dem.

Der er i 2021 indført en Whistleblower-ordning, hvor det er muligt for både medarbejdere, gæster, samarbejdspartnere m.fl. anonymt at indberette kritisable forhold.

Arbejdsskader

Som en naturlig forlængelse af koncernens fokus på menneskers trivsel, tryghed og velbefindende, haves et vedvarende fokus på at forebygge og undgå arbejdsskader. Det grundlæggende pejlemærke er, at ingen medarbejdere må opleve en arbejdsskade, hvis denne kunne være undgået med rettidig omhu og rette indsats. I 2024 er anmeldt 25 potentielle arbejdsskader, hvoraf 18 har været uden fravær. De mest almindelige skader er fald, vridninger samt mindre skæreulykker.

Uddannelse og udvikling

Et andet væsentligt fokusområde er uddannelse af fremtidens medarbejdere. Koncernen har et naturligt medansvar for at uddanne dets medarbejdere. Det sker på flere spor. Det helt primære spor er koncernens elevuddannelser, der omfatter bl.a. kokke-, receptionist- og tjenerlever.

Ved udgangen af 2024 havde koncernen 22 elever på tværs af studieretninger. Når man er elev i Arp-Hansen Hotel Group, inviteres man til koncernens interne elevskole. Her undervises eleverne på tværs af faggrupper i fx værtskab, salg, vin og gastronomi, og eleven deltager i relevante studiebesøg både internt og eksternt.

Hvert år kåres Årets Elev. Det sker gennem et sjovt og inkluderende forløb, hvor eleverne testes på forskellige færdigheder, og som kulminerer i en stor finaledag, hvor eleverne hyldes af deres kollegaer, hoteldirektører og den øverste ledelse.

For den yngre målgruppe har koncernen forsøgsbasis haft samarbejde med Københavns Kommunes Team Praktik og Højdevangens Skole omkring forløb for folkeskolepraktikanter med en spirende værtsskabsinteresse i maven. I 2025 stiller vi op som vært til et af studiebesøgene på det nye initiativ Årets Erhvervsdag, hvor alle 7. klasser i Københavns Kommune på en og samme dag besøger Københavns virksomheder.

Det er håbet, at forløbet styrker lysten og sår et frø hos flere praktikanter om at uddanne sig inden for hotel- og restaurationsbranchen, og koncernen byder dem gerne velkomne som elever på gruppens hoteller.

Af selvsamme årsag er koncernen i 2025 tiltrådt Ungeløftet, som er et nationalt partnerskab, der arbejder på at få flere unge, der ikke er i uddannelse eller arbejde, ind på arbejdsmarkedet samt give dem en god start på arbejdslivet.

Udover at tilbyde unge mulighed for erhvervspraktik, har koncernen indgået et samarbejde med Center for Hjerneskode samt flere jobcentre, som i 2024 resulterede i, at flere borgere var i virksomhedspraktik i op til 13 uger. Det gælder både på koncernens hoteller men også på koncernens hovedkontor. Det har i flere tilfælde endt ud i en fastansættelse efterfølgende.

Til de eksisterende medarbejdere tilbydes Arp Academy, som er koncernens uddannelsesakademi. Her er samlet en lang række brancherelevante uddannelses tilbud til ledere og medarbejdere. Arp Academy dækker alt fra lederuddannelser til kurser i Office-pakken, gastronomi, godt værtskab, konflikthåndtering, kulturforståelse og sprog.

I 2025 vil der blive udbudt færre brancherelevante kurser til fordel for kurser og oplæring i de nye systemer, som implementeres på tværs af enhederne i løbet af 2025. Der er et stærkt fokus på forandringsledelse for at sikre en smidig og vellykket digital transformation, hvor medarbejderne oplever engagement og tager ejerskab, og som understøtter både medarbejdere og ledere gennem hele processen.

I 2024 dimiterede 30 assisterende ledere, supervisorer og souschefer på det 2-årige uddannelsesforløb Leading Myself - Personal Power, og 16 ledere gennemførte den obligatoriske lederuddannelse Leading Others - Oplevelsesledelse. Der er derudover mulighed for akademiuddannelser og HD.

Totalt blev der i 2024 gennemført over 30 forskellige kurser og uddannelser fordelt på over 900 kursusdage.

I 2024 blev der også introduceret flere kursustilbud på engelsk til ikke-dansktalende medarbejdere, og det er fortsat et fokusområde at tilbyde endnu flere kurser på engelsk i fremtiden.

Ledelsesberetning

2025 bliver også året, hvor koncernen introducerer e-learning for alle medarbejdere inden for flere områder, herunder IT-Awareness, GDPR og Hygiejne. Ambitionen er at udbyde endnu flere e-learningkurser i fremtiden.

Koncernens medarbejderudviklingssamtaler går under navnet Arp Review, som ledelsen anser, som en af årets allervigtigste HR-processer. På Arp Review drøftes medarbejderens performance, og der lægges udviklingsplaner for det kommende år.

Governance (G) god selskabsledelse og samfundsansvar

I koncernen er god selskabsledelse en paraply for indsatserne på miljø- og arbejdsmiljøområdet.

Som del af koncernens governance-fokus er der en række områder med særlige risici ift. at sikre en sund og lønsom forretning. For indeværende er det særligt tre hovedområder, der har ledelsens opmærksomhed. De er:

Arbejdsmiljø og medarbejderforhold inklusive medarbejdernes sikkerhed

Tiltrækning og fastholdelse af kvalificeret arbejdskraft

Miljø og klima med fokus på at minimere forbrug og fremme genanvendelse via brug af energirigtigt udstyr samt gode processer

Med ordentlighed som en del af koncernens DNA er det en selvfølge, at koncernen overholder FN's retningslinjer for menneskerettigheder og erhvervsliv. Det sker i praksis via politikker og forskellige tiltag, der sætter fokus på området, fx hvis der i FN-regi udvikles kampagner, der kan bakkes op om lokalt.

Som en naturlig del af samarbejdsaftaler med leverandører og andre partnere stiller vi krav om, at disse tilbyder deres medarbejdere løn og arbejdsvilkår, som følger dansk lovgivning. De skal ligeledes skrive under på, at de har overenskomst for de pågældende fagområder eller alternativt kan dokumentere, at medarbejdernes vilkår som minimum er på niveau med den relevante overenskomst.

Der føres løbende kontrol med de leverandører, hvis medarbejdere har deres daglige gang på hotellerne, og lever en leverandør ikke op til kravene, forbeholdes ret til at afslutte samarbejdet.

I koncernen findes de bedste løsninger ved at inddrage medarbejderne. Der skal blandt andet via faste og løbende arbejdspladsvurderinger og lokale arbejdsmiljøgrupper, hvor medarbejderne konkret og direkte er med til at vurdere arbejdsmiljøet og komme med forslag til optimeringer, hvis det skønnes nødvendigt.

Strukturerede og veldokumenterede processer er afgørende for en effektiv og ensartet drift. Standard Operating Procedure, Business Process Procedure og øvrige procesbeskrivelser sikrer kvalitet, compliance og kontinuitet på tværs af organisationen. Dette giver et solidt fundament for optimering, vækst og løbende forbedringer.

Måltal og politikker vedrørende det underrepræsenteret køn

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 fuldtidsarbejdsstyrke (FTE) i 2024 er på 685 medarbejdere fordelt med en kønsdiversitet på 47% kvinder og 53% mænd. Blandt koncernens afdelingsledere er 51% kvinder og 49% 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. I 2024 har medarbejderomsætningshastigheden været 15,8% og vurderes at være på et lavt niveau. Sammenlignes med DA's Jobskiftestatistik ligger servicebranchen (2023) generelt på ca. 40%.

Måltal for bestyrelsen

Den øverste ledelse, som er bestyrelsen i Arp-Hansen Holding A/S består p.t. af 4 medlemmer, som alle er mænd. Bestyrelsen vil fremadrettet så vidt det er muligt indstille egnede kvindelige kandidater for at nå målet. Selskabet har sat som mål senest ved udgangen af 2026 at have en kvinde i bestyrelsen svarende til en fordeling 80% mænd og 20% kvinder.

Bestyrelsen vil fremadrettet så vidt det er muligt indstille egnede kvindelige kandidater for at nå målene. Det har været og er fortsat koncernens vurdering, at bestyrelsen med sin nuværende sammensætning repræsenterer de kompetencer, der er essentielle for selskabets virke og ledelse, hvorfor der ej heller hidtil har været behov for udskiftning i sammensætningen.

Ledelsesberetning

Måltal for den kønsmæssige sammensætning af den øvrige koncernledelse

Den øvrige ledelse består af 2 kvinder og 2 mænd, hvoraf 1 kvinde udgør direktionen. Dette giver en fordeling af den øvrige ledelse på 50/50%. Dette giver en fordeling af samlede ledelse (bestyrelse, direktion og koncernledelse) på 77/23%. Det tilstræbes, at kønsfordelingen på begge ledelsesniveauer jævnes ud, når der på et tidspunkt opstår en ledig plads i bestyrelsen og/eller i koncernledelsen, dog med den forudsætning, at det er kompetencer og profil, der er afgørende for rekrutteringen.

Blandt koncernens hoteldirektører er sammensætningen kvinde/mand 54/46%, hvilket koncernen vurderer være meget tilfredsstillende.

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:

	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATOPGØRELSE					
Omsætning	1.641.761	1.566.059	1.384.089	619.707	379.727
Resultat før afskrivninger, renter og skat	562.591	549.935	405.405	123.651	17.698
Driftsresultat	459.329	450.296	310.380	44.882	-62.110
Finansielle poster	-98.070	-64.848	-51.957	-33.585	-35.122
Resultat før skat	361.259	385.448	258.423	11.297	-97.232
Årets resultat	281.158	298.457	201.495	10.328	-75.893
BALANCEPOSTER					
Anlægsaktiver	9.222.816	8.692.510	8.184.865	7.786.384	7.042.133
Omsætningsaktiver	739.195	716.054	574.078	377.787	268.349
Samlede aktiver	9.962.011	9.408.564	8.758.943	8.164.171	7.310.482
Egenkapital	4.213.377	3.665.659	3.447.202	3.019.526	2.556.710
Hensættelser	1.213.809	1.077.897	1.012.457	871.935	743.331
Langfristede gældsforpligtelser	4.217.978	4.349.184	3.998.923	4.033.362	3.764.963
Kortfristede gældsforpligtelser	316.847	315.824	300.361	239.347	245.478
Samlede passiver	9.962.011	9.408.564	8.758.943	8.164.171	7.310.482
ØVRIGE POSTER					
Investering i materielle anlægsaktiver	163.367	632.922	75.363	243.387	287.583
PENGESTRØMME					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	406.595	436.217	418.175	100.443	-63.764
Pengestrømme fra investeringsaktiver	-161.965	-572.902	-75.266	-240.807	-287.485
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-226.320	270.526	-131.336	272.565	104.433
Årets likviditetsvirkning	18.310	133.841	211.573	132.201	-246.816
REGNSKABSRELATEREDE NØGLETAL					
Overskudsgrad (%)	28	29	22	7	-16
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	7	8	6	0	-3
Afkastningsgrad (%)	5	5	4	1	-1
Likviditetsgrad	233	227	191	158	109
Soliditetsgrad (%)	42	39	39	37	35
Gns. antal fuldtidsmedarbejdere	685	673	641	475	523

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Arp-Hansen Holding A/S for 2024 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 allokeres 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 be- eller 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 risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre driftsindtægter

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

Eksterne omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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	Scrapværdi
Rettigheder	7-20 år	0%
Bygninger	90 år	80%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	15-20 år	0%

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.

Andre driftsomkostninger

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

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 deklarerer.

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 administrationselskab 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 kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 hotelejemomme 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.

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.

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

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.

Andre tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer 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 værdipapirernes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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 skatteaktiver 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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Selskabet hæfter som administrationselskab 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldigt sambeskatningsbidrag.'

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi i henhold til låneafvikling med kreditinstitutter.

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 (%)	=	$\frac{(\text{Driftsresultat} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$
Likviditetsgrad I	=	$\frac{\text{Omsætningsaktiver i alt}}{\text{Kortfristede forpligtelser}}$
Soliditetsgrad (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

Resultatopgørelse

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Nettoomsætning	1	1.641.761	1.566.059	0	0
Andre driftsindtægter	2	1.654	34.623	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-74.828	-74.727	0	0
Andre eksterne omkostninger		-614.355	-599.112	-195	-148
Bruttoresultat		954.232	926.843	-195	-148
Personaleomkostninger	3	-391.641	-376.905	0	-2.867
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-102.754	-99.639	0	0
Andre driftsomkostninger	4	-508	-3	0	0
Driftsresultat		459.329	450.296	-195	-3.015
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		0	0	281.416	302.199
Finansielle indtægter	5	21.334	37.399	241	109
Finansielle omkostninger	6	-119.404	-102.247	-326	-1.868
Resultat før skat		361.259	385.448	281.136	297.425
Skat af årets resultat	7	-80.101	-86.991	22	1.032
Årets resultat	8	281.158	298.457	281.158	298.457

Balance 31. december 2024

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Aktiver					
Rettigheder	9	6.620	7.680	0	0
Immaterielle anlægsaktiver		6.620	7.680	0	0
Grunde og bygninger	10	9.001.065	8.493.304	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	180.657	168.928	0	0
Indretning af lejede lokaler	12	14.355	14.470	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	13	19.210	7.701	0	0
Materielle anlægsaktiver		9.215.287	8.684.403	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14, 15	0	0	4.205.502	3.667.526
Deposita	16	909	427	0	0
Finansielle anlægsaktiver		909	427	4.205.502	3.667.526
Anlægsaktiver		9.222.816	8.692.510	4.205.502	3.667.526
Råvarer og hjælpematerialer		2.873	3.115	0	0
Varebeholdninger		2.873	3.115	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.064	38.986	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.716	1.297	2.619	1.297
Udskudte skatteaktiver		0	0	739	739
Tilgodehavende selskabsskat		0	0	0	1.032
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	0	17.600	0
Andre tilgodehavender		6.094	1.505	57	30
Periodeafgrænsningsposter	17	17.416	22.429	0	0
Tilgodehavender		69.290	64.217	21.015	3.098
Andre værdipapirer og kapitalandele		562.036	510.151	0	0
Værdipapirer og kapitalandele		562.036	510.151	0	0
Likvide beholdninger		104.996	138.571	3.854	3.717
Omsætningsaktiver		739.195	716.054	24.869	6.815
Aktiver		9.962.011	9.408.564	4.230.371	3.674.341

Balance 31. december 2024

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
Passiver					
Virksomhedskapital		963	963	963	963
Reserve for opskrivninger		2.353.813	1.987.253	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	4.124.445	3.476.469
Overført resultat		1.858.601	1.577.443	87.969	88.227
Udbytte for regnskabsåret		0	100.000	0	100.000
Egenkapital		4.213.377	3.665.659	4.213.377	3.665.659
Hensættelser til udskudt skat	18	1.213.809	1.077.897	0	0
Hensatte forpligtelser		1.213.809	1.077.897	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		4.206.712	4.338.235	0	0
Anden gæld		11.266	10.949	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	19	4.217.978	4.349.184	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		131.533	126.647	0	0
Forudbetalinger fra kunder		43.958	50.817	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.874	98.531	150	94
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	8.588
Selskabsskat		16.838	162	16.838	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		36.058	37.008	6	0
Periodeafgrænsningsposter	20	5.586	2.659	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		316.847	315.824	16.994	8.682
Gældsforpligtelser		4.534.825	4.665.008	16.994	8.682
Passiver		9.962.011	9.408.564	4.230.371	3.674.341
Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	21				
Eventualforpligtelser	22				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	23				
Nærtstående parter	24				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	25				

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	963	3.476.469	88.227	100.000	3.665.659
Betalt udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Overført via resultatdisponering	0	281.416	-258	0	281.158
Opskrivning ejendomme	0	469.949	0	0	469.949
Udskudt skat på opskrivinger	0	-103.389	0	0	-103.389
Egenkapital 31. december 2024	963	4.124.445	87.969	0	4.213.377

Koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	963	1.987.253	1.577.443	100.000	3.665.659
Betalt udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Overført via resultatdisponering	0	0	281.158	0	281.158
Opskrivning ejendomme	0	469.949	0	0	469.949
Udskudt skat på opskrivinger	0	-103.389	0	0	-103.389
Egenkapital 31. december 2024	963	2.353.813	1.858.601	0	4.213.377

Moderselskab

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2024	2023	2022	2021	2020
Saldo primo	963	963	1.000	1.000	1.000
Årets afgang	0	0	-37	0	0
Saldo ultimo	963	963	963	1.000	1.000

Pengestrømsopgørelse

	2024 tkr.	2023 tkr.
Årets resultat	281.158	298.457
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	102.754	99.639
Regnskabsmæssig avance ved salg af driftsmidler	-1.146	-34.383
Regulering af skat tidligere år	-886	0
Regulering af skat af årets resultat	47.578	0
Regulering af udskudt skat	33.409	65.829
Øvrige reguleringer	0	-2
Ændring i varebeholdninger	242	-161
Ændring i tilgodehavender	-5.073	-7.974
Ændring i leverandørgæld mv.	-20.539	14.812
Pengestrømme fra ordinær drift	437.497	436.217
Betalt selskabsskat	-30.902	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	406.595	436.217
Køb af materielle anlægsaktiver	-163.367	-632.922
Salg af materielle anlægsaktiver	1.884	60.055
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-482	-35
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-161.965	-572.902
Afdrag realkreditinstitutter	-126.637	-128.674
Langfristet gæld i øvrigt	317	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	479.200
Udbetalt udbytte	-100.000	-80.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-226.320	270.526
Ændringer i likvider og værdipapirer	18.310	133.841
Likvider, primo	648.722	514.881
Likvider, ultimo	667.032	648.722
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	104.996	138.571
Værdipapirer medtaget som likvider	562.036	510.151
Likvider i alt	667.032	648.722

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
1. Nettoomsætning				
Omsætning, hotel og restauration	1.640.240	1.550.883	0	0
Omsætning, andet	1.521	15.176	0	0
	1.641.761	1.566.059	0	0
2. Andre driftsindtægter				
Tilskud	0	240	0	0
Avance ved salg af materielle anlægsaktiver	1.654	34.383	0	0
	1.654	34.623	0	0
3. Personaleomkostninger				
Lønninger	352.622	339.891	0	0
Pensioner	30.813	28.879	0	2.867
Andre omkostninger til social sikring	7.735	7.913	0	0
Andre personaleomkostninger	471	222	0	0
	391.641	376.905	0	2.867
Gennemsnitligt antal beskæftigede	685	673	0	0
Samlet vederlag til koncernbestyrelse og -direktion udgør t.kr. 27.123.				
4. Andre driftsomkostninger				
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	508	3	0	0
	508	3	0	0
5. Finansielle indtægter				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	102	75	102	75
Andre finansielle indtægter	21.232	37.324	139	34
	21.334	37.399	241	109
6. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	119.404	102.247	180	80
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	0	146	1.788
	119.404	102.247	326	1.868

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
7. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	47.578	21.162	-22	-1.032
Regulering af udskudt skat	33.409	65.829	0	0
Regulering af skat vedr. tidligere år	-886	0	0	0
	80.101	86.991	-22	-1.032
8. Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	100.000	0	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	281.416	302.199
Overført resultat	281.158	198.457	-258	-103.742
	281.158	298.457	281.158	298.457
9. Rettigheder				
Kostpris primo	21.207	21.207	0	0
Kostpris ultimo	21.207	21.207	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-13.527	-12.467	0	0
Årets afskrivninger	-1.060	-1.060	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-14.587	-13.527	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.620	7.680	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
10. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	6.172.010	5.630.809	0	0
Overført fra indretning af lejede lokaler	0	4.075	0	0
Tilgang i årets løb	85.335	580.651	0	0
Afgang i årets løb	-919	-43.525	0	0
Kostpris ultimo	6.256.426	6.172.010	0	0
Opskrivninger primo	2.695.679	2.707.233	0	0
Årets opskrivninger	469.949	0	0	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger på afhændede aktiver	0	-11.554	0	0
Opskrivninger ultimo	3.165.628	2.695.679	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-374.385	-358.803	0	0
Årets afskrivninger	-47.130	-44.991	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	526	29.409	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-420.989	-374.385	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.001.065	8.493.304	0	0
Nettoværdi uden opskrivninger	6.011.928	5.945.544	0	0
Årets finansielle omkostninger indregnet i kostprisen	0	0	0	0

Grunde og bygninger er værdiansat til dagsværdi svarende til kapitalværdi. Ved opgørelsen af dagsværdien er der anvendt en ekstern valuar. Denne vurdering er baseret på en kapitalisering af en forventet nettolejeindtægt ved udlejning til fremmed lejer/operatør. Der er taget højde for lejeudvikling, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er diskonteringsssatsen (forretningskravet). Forretningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Forretningskravet vurderes for hver enkelt ejendom baseret på ejendommens anvendelse og forhold i øvrigt.

Koncernens ejendomme pr. 31. december 2024 består af hoteller i Københavnsområdet og Århus. Hotelejendommene er værdiansat på baggrund af afkastkrav i intervallet 4,75 % - 5,50%.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	692.750	653.494	0	0
Tilgang i årets løb	63.608	45.294	0	0
Afgang i årets løb	-77.567	-6.038	0	0
Kostpris ultimo	678.791	692.750	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-523.822	-479.270	0	0
Årets afskrivninger	-51.532	-50.587	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	77.220	6.035	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-498.134	-523.822	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	180.657	168.928	0	0
12. Indretning af lejede lokaler				
Kostpris primo	59.228	112.690	0	0
Tilgang i årets løb	2.915	630	0	0
Overført til grunde og bygninger	0	-54.092	0	0
Kostpris ultimo	62.143	59.228	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-44.758	-91.774	0	0
Overført til grunde og bygninger	0	50.017	0	0
Årets afskrivninger	-3.030	-3.001	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-47.788	-44.758	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.355	14.470	0	0
13. Materielle anlægsaktiver under udførelse				
Kostpris primo	7.701	1.354	0	0
Tilgang i årets løb	11.509	6.347	0	0
Kostpris ultimo	19.210	7.701	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.210	7.701	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024 tkr.	2023 tkr.	2024 tkr.	2023 tkr.
14. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo			81.057	81.057
Kostpris ultimo			81.057	81.057
Opskrivninger primo			3.586.469	3.464.270
Andel af opskrivning af bygninger			366.560	0
Årets resultat			281.416	302.199
Udlodning udbytte			-110.000	-180.000
Opskrivninger ultimo			4.124.445	3.586.469
Regnskabsmæssig værdi ultimo			4.205.502	3.667.526

15. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Koncern

Moderselskab

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Arp-Hansen Hotel Group A/S	Gentofte	100,00	4.205.502	281.416
			4.205.502	281.416

16. Deposita

Kostpris primo	427	392	0	0
Tilgang i årets løb	482	35	0	0
Kostpris ultimo	909	427	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	909	427	0	0

17. Periodeafgrænsningsposter

Licenser og abonnementer	9.557	7.386	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	7.859	15.043	0	0
Saldo ultimo	17.416	22.429	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
18. Hensættelser til udskudt skat, specificeret				
Udskudt skat primo	1.077.897	1.012.457	0	0
Årets regulering, resultatopgørelse	33.409	65.829	0	0
Øvrige reguleringer	-886	-389	0	0
Opskrivning ejendomme	103.389	0	0	0
Saldo ultimo	1.213.809	1.077.897	0	0

Udskudt skat vedrører:

Immaterielle anlægsaktiver	1.456	1.690	0	0
Materielle anlægsaktiver	1.366.131	1.093.036	0	0
Omsætningsaktiver	0	459	0	0
Skattemæssigt underskud	-153.778	-17.288	0	0
	1.213.809	1.077.897	0	0

19. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

	Forfald efter 1 år		Forfald indenfor 1 år		Forfald efter 5 år	
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Gæld til kreditinstitutter	4.206.712		131.533		3.221.055	
Anden gæld	11.266		0		0	
	4.217.978		131.533		3.221.055	

20. Periodeafgrænsningsposter

Skyldig bonus	5.586	2.659	0	0
Saldo ultimo	5.586	2.659	0	0

21. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen
Koncern		
Børsnoterede værdipapirer	562.036	51.884

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.

22. Eventualforpligtelser

Selskabet har en forpligtelse til, efter særlige omstændigheder, at indløse B-aktier svarende til 6,55% af aktiekapitalen. Indløsningen sker til indre værdi korrigeret for forlods udbyttet. Værdien udgør kr. 134,7 mio. pr. 31. december 2024.

Incitamentprogrammer til direktion og ledende medarbejdere i Arp-Hansen Hotel Group A/S omfatter muligheden for i perioden 2025 - 2027 at købe op til 0,85% af den nuværende aktiekapital i Arp-Hansen Holding A/S. Der kan i perioden indtil 2027 maksimalt købes nom. kr. 8.186,6 til kurs 301.953, svarende til en kursværdi på i alt t.kr. 24.720. Forpligtelsen udgør pr. 31.12.2024 t.kr. 11.094.

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

Koncern:

Koncernen har indgået leje og leasingkontrakter for t.kr. 32.622 heraf forfalder t.kr. 32.622 inden for 12 måneder.

23. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Moderselskab

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Koncern

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 5.014.819 håndpant i ejerpantebrev nominelt t.kr. 236.897, samt skadesløsbrev nominelt t.kr. 16.811, med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 8.992.493.

Der er afgivet leje- og øvrige garantier for i alt t.kr. 18.587.

24. Nærtstående parter

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

Selskabets hovedaktionær:

H. Arp-Hansen Holding ApS (20,47%), Nybrovej 75, 2820 Gentofte, Holdingselskabet af 12. juni 2019 ApS (25,96%), Nybrovej 75, 2820 Gentofte,

B. Arp-Hansen Holding A/S (14,50%), Bakkedal 15, 2900 Hellerup, VSC Holding ApS (25,96%) Bakkedal 15, 2900 Hellerup samt Pinot Holding ApS (13,11%), Nybrovej 75, 28200 Gentofte.

Selskabets bestyrelse

Tilknyttede virksomheder jf. note 14/15.

25. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Lovpligtig revision	1.341	844	131	70
Skatterådgivning	75	73	10	7
Andre ydelser	176	131	20	23
	1.592	1.048	161	100

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henning Arp-Hansen

Direktør

Serienummer: b7692bcd-7b39-4eff-8de6-c979cd9984cd

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-05-13 12:46:00 UTC



Henning Arp-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b7692bcd-7b39-4eff-8de6-c979cd9984cd

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-05-13 12:46:00 UTC



Michael Serup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 993c4fd1-ab15-41e8-80ec-d51f52ad34c3

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-13 13:05:09 UTC



Thomas Donatzky Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ca71526c-31e2-4392-8f29-f17688d263c6

IP: 80.199.xxx.xxx

2025-05-13 14:57:22 UTC



Bent Lind Kofoed

Kreston CM Statsautoriseret Revisions interessentskab CVR: 39463113

Statsautoriseret revisor

Serienummer: f79408e6-a9d1-4406-9ec4-324563ca22a5

IP: 31.3.xxx.xxx

2025-05-15 12:34:50 UTC



Henning Arp-Hansen

Dirigent

Serienummer: b7692bcd-7b39-4eff-8de6-c979cd9984cd

IP: 62.107.xxx.xxx

2025-05-17 13:31:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.