

# P/S Arc-En-Barrois

c/o Cobblestone A/S, Gammel Køge Landevej 57, 2500 Valby

CVR-nr. 33 36 23 07

## Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2026.

---

Jesper Bøggild Eriksen  
Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	19

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for P/S Arc-En-Barrois.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 4. maj 2026

**Direktion**

Finn Mortensen

**Bestyrelse**

Henrik Oksfeldt Enevoldsen  
Formand

Peter Storm  
Næstformand

Finn Mortensen

Helle Krogh Basse

Kenneth Stubban

**Til kapitalejerne i P/S Arc-En-Barrois****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Arc-En-Barrois for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

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

**Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet har stigende tilgodehavender vedrørende restancebeløb i regnskabsåret, der sluttede 31. december 2025. Dette forhold samt udmelding fra en del af aktionærkredsen om ophør af betaling til fællesbidrag indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

**Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af andre tilgodehavender, selskabets ejendom og langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2025.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig 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 årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 4. maj 2026

## Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Rasmus Sværke  
statsautoriseret revisor  
mne42871

<b>Selskabet</b>	P/S Arc-En-Barrois c/o Cobblestone A/S Gammel Køge Landevej 57 2500 Valby
	CVR-nr.: 33 36 23 07 Stiftet: 26. november 2010 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Oksfeldt Enevoldsen, Formand Peter Storm, Næstformand Finn Mortensen Helle Krogh Basse Kenneth Stubban
<b>Direktion</b>	Finn Mortensen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Château d'Arc-en-Barrois ApS
<b>Administrator</b>	Cobblestone A/S, Gl. Køge Landevej 57, 3. 2500 Valby
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Bankforbindelser</b>	Nordea Bank A/S BNP Paribas SA

**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at investere i, udvikle, udleje og administrere fast ejendom i Frankrig. Selskabet erhvervede i 2010 Chateau d'Arc-en-Barrois beliggende i Arc-en-Barrois kommune. Ejendommen indeholder 50 individuelle værelsesenheder samt fællesareal i form af opholdsrum, køkkener, haveanlæg, mv. Ved erhvervelse af en aktiepost på nom. 10 t.kr. i Partnerselskabet Arc-en-Barrois opnås en stedsevarende og eksklusiv brugsret til en bestemt værelsesenhed på slottet. Betalingen for brugsretten afhænger af værelsesenhedens markedsværdi.

Som komplementar i Partnerselskabet deltager komplementarselskabet Chateau d'Arc-en-Barrois ApS. Komplementaren ejer ingen del af partnerselskabet.

Finansieringen af ejendommens kostpris finder udelukkende sted ved aktionærernes betaling for brugsretten, der i Partnerselskabet Arc-en-Barrois bogføres som låneindskud fra selskabsdeltagere. Låneindskuddet ved førstegangssalg er uforandret i tilfælde af ejerskifte og aktionæren er forpligtet til at drage omsorg for, at indskudsbeløbet overgår til erhververen på uændrede vilkår. I relation til Partnerselskabet Arc-en-Barrois er der således tale om en langsigtet uforrentet finansiering, som på intet tidspunkt forfalder. I første omgang er hele kapitalen i Partnerselskabet Arc-en-Barrois indskudt af Ejendomsselskabet 23.08.1777 ApS, som endvidere har overdraget slottet for 46,6 mio. kr. mod et låneindskud på 46,1 mio. kr. i takt med at nye aktionærer i Partnerselskabet Arc-en-Barrois betaler for brugsretten for en bestemt værelsesenhed. I tilfælde af, at den samlede betaling for brugsretten for samtlige værelsesenheder ved nye aktionærer afviger fra den oprindelige fastsatte kostpris, reguleres denne, således at ejendommens regnskabsmæssige værdi svarer til det faktiske låneindskud.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ejendom er et slot opdelt i særskilte værelsesenheder. Der er et begrænset marked for lignende ejendomstyper. Den regnskabsmæssige værdi vil ikke nødvendigvis afspejle den faktiske markedsværdi på ethvert tidspunkt, idet seneste handler af aktier varierer væsentligt. Ledelsen har vurderet den regnskabsmæssige værdi samt muligt nedskrivningsbehov af det samlede slot i forhold til markedet og seneste handler pr. 31. december 2025. Som følge heraf er ejendommen behæftet med et betydeligt regnskabsmæssigt skøn ved vurdering af værdien.

Som følge af ovenstående er skyldigt langfristet låneindskud fra aktionærer tilsvarende omfattet af et betydeligt regnskabsmæssigt skøn.

Derudover er der væsentlig usikkerhed om værdien af andre tilgodehavender indregnet med 603 t.kr. Selskabets advokat varetager forsøg på inddrivelse, men inddrivelsen af hele beløbet eller delvist er forbundet med stor usikkerhed.

**Væsentlig usikkerhed om fortsat drift**

Selskabet har stigende restancebeløb samt stigende omkostninger til retssager mellem selskabets ledelse og ejere som kan påvirke selskabets finansielle stilling for 2026 og frem. Selskabets andre tilgodehavender som består af restancebeløb fra beboere på samlet 603 t.kr. pr. 31. december 2025 er akkumulerende i forhold til sidste år og belaster selskabets likviditet. Dette forhold samt udmelding fra en del af aktionærkredsen om ophør af betaling til fællesbidrag indikerer stigende restancebeløb i fremtiden.

Desuden er der svært at fastslå den præcise økonomiske konsekvens af de igangværende retssager for selskabet.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Bestyrelsen har i kalenderåret 2025 haft fokus på:

- *Drift og vedligehold som besluttet af Generalforsamlingen (GF)*
- *Opfølgning mv. på verserende forsikrings sag med bl.a. skader på tag som følge af haglstorm august 2023*
- *Verserende aktionærkonflikter og dertil anlagte retssager*
- *En række aktionærers vedvarende, manglende betaling af de af generalforsamlingen besluttede fællesudgifter og andre forbrugsafgifter i egen enhed*

Som vedtaget af GF er der i 2020 påbegyndt opsparing til renovering af tagrender. Arbejdet er påbegyndt efteråret 2022 og vil strække sig over en årrække i takt med, at der opspares de nødvendige midler. På grund af det ødelagte tag efter haglstorm i august 2023 og for at søge at opnå besparelser ved kombination af tag- og tagrende renovering, stod arbejdet i det store hele stille i 2024, men første etape kunne afsluttes i 2025.

Der viste sig i 2020 problemer med terrassedækket. Det er utæt, og der er skader i den underliggende konstruktion. En reparation eller renovering har ligget uden for budgettet 2025 og indgår derfor i den langsigtede vedligeholdelsesplan. En kraftig haglstorm den 24. august 2023 forårsagede store skader i byen Arc-en-Barrois herunder Partnerselskabets ejendom. Det omfatter i særlig grad væsentlig skade på tag på slottets bygninger. Skaderne er besigtiget og takseret af forsikringsselskabet AXA's taksator og senest konfirmeret ved den endelige og samlede skadesopgørelse modtaget den 16. december 2024. Aktionærerne er holdt orienteret om status på skadesagen hos AXA idet omfang, bestyrelsen har haft nye eller væsentlige oplysninger undervejs. Byggetilladelse til at påbegynde renoveringsarbejdet er dateret den 30. januar 2025 og blev modtaget den 3. februar 2025. Igangsætning af reparationsarbejdet afventede derefter, at der forelå endeligt forsikringstilsagn som blev modtaget 18. april 2025. Over sommeren 2025 blev tagfladen mod parken repareret. Der opstod en pause i renoveringsarbejdet i efteråret 2025 på grund af manglende betaling af entreprenøren fra forsikringsselskabets side, hvilket betød at der ikke blev udført yderligere arbejde i 2025. Forsikringsselskab AXA betalte primo 2026, hvorefter arbejdet er genoptaget.

Partnerselskabets nyhedsbrev, Le Courier, er i foregående år udsendt på dansk og engelsk 2-4 gange årligt og er en vigtig kommunikationsvej mellem bestyrelse, administration og aktionærer. I 2025 er Courier udsendt 1 gang. Derudover har der været udsendt særskilt information mv, efter behov, fx i forbindelse med forsikrings sag.

**Afsluttet retssag i 2025**

Østre Landsret stadfæstede den 26. maj 2025 en afgørelse af 5. april 2023 fra Retten på Frederiksberg i en sag anlagt af en aktionær mod selskabet. Aktionæren fik medhold i at være den retmæssige ejer af aktie i selskabet og skulle dermed optages i selskabets ejerbog. Aktionæren fik endvidere medhold i, at 4 konkrete bestemmelser i samejeaftale af 21. maj 2021 ikke kunne håndhæves af selskabet. Da aktionæren skylder et sekscifret beløb i manglende betaling af fællesudgifter, besluttede bestyrelsen efterfølgende på vegne af selskabet og efter at have indhentet ekstern advokatrådgivning at modregne de skyldige fællesudgifter i de sagsomkostninger, som aktionæren var tildelt ved Landsretten. Aktionæren indbragte herefter selskabet for Fogedretten. Ved efterfølgende behandling af kære i Østre Landsret fik aktionæren medhold i, at selskabets modregning var uberettiget, idet aktionæren bestrider,

Selskabet er desuden part i følgende 3 igangværende retssager:

Sag om påstået krav på erstatning for mistede lejeindtægter

Samme aktionær som i den afsluttede retssag i 2025 har i sommeren 2025 fremsendt kravsbreve til 5 nuværende bestyrelsesmedlemmer og 2 tidligere bestyrelsesmedlemmer med krav om erstatning for mistet indtægt på udlejning. Efterfølgende er to nuværende bestyrelsesmedlemmer stævnet. Selskabet har på ekstraordinær generalforsamling den 4. november 2025 påtaget sig at skadesløsholde de stævnedede bestyrelsesmedlemmer. Tidsplan for rettens behandling er ikke kendt.

Sag om påstået ugyldighed af beslutninger på ekstraordinær generalforsamling 4. november 2025

Selskabet er 8. december 2025 indstævnet i en sag med påstand om, at 2 konkrete beslutninger truffet på en ekstraordinær generalforsamling afholdt den 4. november 2025. Sagen er verserende. Selskabet har i svarskrift af 19. februar 2026 bl.a. gjort spørgsmålet om de navngivne sagsøgers opfyldelse af krav om retlig interesse på stævningstidspunktet til en del af sagen herunder anbringende om proformaoverdragelser af aktier.

Inddrivelsessager mod aktionærer for manglende betaling af fællesudgifter

Der er udsendt kravbreve til alle aktionærer i restance, og der er påbegyndt udtagelse af stævninger.

Bestyrelsen forventer at igangværende retssager falder ud til selskabets fordel. Bestyrelsen konstaterer samtidigt, at advokatombudsninger mv. og de store restancer fra flere aktionærer vil belaste selskabets økonomi betragteligt frem til sagernes afslutning.

Bestyrelsen har siden 2017 løbende overvåget slottets energiforbrug med henblik på at reducere, hvor det er muligt. Dette omfatter et data-abonnement, hvor selskabet leverer forbrugsdata (halv-times værdier). Der er særligt fokus på et forholdsmæssigt stort stand-by forbrug i vintermånederne. Forbruget følges løbende, så der kan sættes ind over for et atypisk forbrug.

Samarbejdet med selskabets administrator Cobblestone forløber tilfredsstillende. Cobblestone står fra juli 2024 alene for den økonomiske administration med regningsbetaling, bogføring og regnskab. Cobblestone har opsagt den del af administrationsaftalen, som indebærer direkte kontakt med aktionærer fx i forbindelse med rykkere for manglende betaling af fællesudgifter mv. Dette som følge af det forhøjede konfliktniveau med nogle aktionærer og deraf følgende mailudvekslinger mv. fra disse til Cobblestone. Administratorrolle blev i 2025 varetaget af FOCUS Advokater v. Morten Maagaard Rasmussen.

Selskabet blev i juli måned 2025 opsagt som kunde i sin franske bank BNP Paribas. BNP oplyste at det skete på baggrund af mail henvendelse fra navngivne kommanditaktionærer i selskabet.

Selskabets likvider er i 2025 faldet fra DKK 488.772 til DKK 95.544. Selskabets eneste indtægt til drift af ejendommen er de af generalforsamlingen besluttede fællesudgifter.

Personaleomkostninger indgår i det årlige budget. Det faste personale på deltid og sæsontilpasset består af Marie-Christine WAGNER og gartner Ludovic GERVASONI.

Ejendomsselskabet 23.08.1777 ApS har dags dato 1 aktie (312) som ikke har været handlet første gang og hvor indskudskapital derfor endnu ikke er fastsat.

Der tilkom i 2024 en ny type af aktionærer i P/S. Det er anonyme selskaber, som er registreret i USA, LLC, 'Limited Liability Company'. Det vil sige, at oplysninger om ejerkreds og tegningsberettigede i selskabet ikke er offentligt tilgængeligt. En række af disse selskaber mangler at fremlægge tilstrækkelig dokumentation om ejerforhold og tegningsret. Indtil den ubedte dokumentation er modtaget, noteres selskabet i ejerbogen med forbehold om manglende dokumentation.

Bestyrelsen identificerer ikke korrekt dokumenterede selskaber i rollen som kommanditaktionærer som en trussel mod Partnerselskabet. F.eks. ved at de øvrige aktionærer ingen viden har om, hvilke personer der anvender de enheder, hvor man har en eksklusiv brugsrettighed, og at det er et anonymt selskab, som har den økonomiske forpligtelse.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning	1.414.800	1.414.800
Andre eksterne omkostninger	-707.188	-298.718
Driftsomkostninger	-552.322	-487.183
<b>Bruttoresultat</b>	<b>155.290</b>	<b>628.899</b>
3 Personaleomkostninger	-178.467	-174.462
<b>Driftsresultat</b>	<b>-23.177</b>	<b>454.437</b>
Andre finansielle indtægter	588	835
Øvrige finansielle omkostninger	-634	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-23.223</b>	<b>455.272</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	455.272
Disponeret fra overført resultat	-23.223	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-23.223</b>	<b>455.272</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	24.344.098	24.344.098
Materielle anlægsaktiver i alt	24.344.098	24.344.098
5 Andre tilgodehavender	603.010	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	603.010	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.947.108</b>	<b>24.344.098</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
6 Andre tilgodehavender	0	256.790
7 Periodeafgrænsningsposter	4.915	0
Tilgodehavender i alt	4.915	256.790
8 Likvide beholdninger	95.545	488.773
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>100.460</b>	<b>745.563</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.047.568</b>	<b>25.089.661</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
9 Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	481.906	505.129
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>981.906</b>	<b>1.005.129</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Låneindsud fra aktionærer	23.844.098	23.844.098
Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.844.098	23.844.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser	173.556	171.760
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.387	31.716
Periodeafgrænsningsposter	33.621	36.958
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	221.564	240.434
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.065.662</b>	<b>24.084.532</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>25.047.568</b>	<b>25.089.661</b>

- 1 Væsentlig usikkerhed om fortsat drift
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	505.129	1.005.129
Årets overførte overskud eller underskud	0	-23.223	-23.223
	<b>500.000</b>	<b>481.906</b>	<b>981.906</b>

---

**1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift**

Selskabet har stigende restancebeløb samt stigende omkostninger til retssager mellem selskabets ledelse og ejere som kan påvirke selskabets finansielle stilling for 2026 og frem. Selskabets andre tilgodehavender som består af restancebeløb fra beboere på samlet 603 t.kr. pr. 31. december 2025 er akkumulerende i forhold til sidste år og belaster selskabets likviditet. Dette forhold samt udmelding fra en del af aktionærkredsen om ophør af betaling til fællesbidrag indikerer stigende restancebeløb i fremtiden.

Desuden er der svært at fastslå den præcise økonomiske konsekvens af de igangværende retssager for selskabet.

**2. Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ejendom er et slot opdelt i særskilte værelsesenheder. Der er et begrænset marked for lignende ejendomsstyper. Den regnskabsmæssige værdi vil ikke nødvendigvis afspejle den faktiske markedsværdi på ethvert tidspunkt, idet seneste handler af aktier varierer væsentligt. Ledelsen har vurderet den regnskabsmæssige værdi samt muligt nedskrivningsbehov af det samlede slot i forhold til markedet og seneste handler pr. 31. december 2025.

Som følge heraf er ejendommen behæftet med et betydeligt regnskabsmæssigt skøn ved vurdering af værdien.

Som følge af ovenstående er skyldigt langfristet låneindskud fra aktionærer tilsvarende omfattet af et betydeligt regnskabsmæssigt skøn.

Derudover er der væsentlig usikkerhed om værdien af andre tilgodehavender indregnet med 603 t.kr. Selskabets advokat fører sag omkring inddrivelse, men inddrivelsen af hele beløbet eller delvist er forbundet med stor usikkerhed.

**3. Personaleomkostninger**

	2025 kr.	2024 kr.
Lønninger og gager	<u>178.467</u>	<u>174.462</u>
	<b><u>178.467</u></b>	<b><u>174.462</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2025	<u>46.567.164</u>	<u>46.567.164</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>46.567.164</u></b>	<b><u>46.567.164</u></b>
Af - og nedskrivninger 1. januar 2025	<u>-22.223.066</u>	<u>-22.223.066</u>
<b>Af - og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b><u>-22.223.066</u></b>	<b><u>-22.223.066</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>24.344.098</u></b>	<b><u>24.344.098</u></b>

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid som er fastsat til til 24.344 t.kr. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen. Idet at restværdien udgør 24.344 t.kr. og den regnskabsmæssige værdi udgør 23.344 t.kr. er afskrivning ophørt.

En af- og nedskrivning modregnes af en tilsvarende beholdningsmæssig ændring af låneindskud fra aktionæren, og føres således ikke over driften i selskabet.

<b>5. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar 2025	0	0
Overførsler fra kortfristede aktiver	<u>603.010</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>603.010</u></b>	<b><u>0</u></b>
Nedskrivninger 1. januar 2025	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>603.010</u></b>	<b><u>0</u></b>

Der specificeres således:

Andre tilgodehavender	<u>603.010</u>	<u>0</u>
	<b><u>603.010</u></b>	<b><u>0</u></b>

Andre tilgodehavender består af restancebeløb hos beboere.

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Restance hos beboere	0	256.790
	<b>0</b>	<b>256.790</b>
<b>7. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring mv.	4.915	0
	<b>4.915</b>	<b>0</b>
<b>8. Likvide beholdninger</b>		
Nordea, DKK konto	27.186	373.738
BNP Paribas	60.935	39.450
Nordea, EUR konto	7.424	75.585
	<b>95.545</b>	<b>488.773</b>

	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
<b>9. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2025	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Selskabskapitalen består af 50 aktier á hver nom. 10.000 kr. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder.

**10. Låneindskud fra aktionærer**

Låneindskud fra aktionærer i alt	23.844.098	23.844.098
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Låneindskud fra aktionærer i alt</b>	<b>23.844.098</b>	<b>23.844.098</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Der er samlet låneindskud på 23.844 t.kr. i forbindelse med erhvervelse af brugsretter for bestemte lejligheder. Låneindskuddet er et mellemværende mellem aktionærerne.

Låneindskud fra aktionærer er uforrentet. I tilfælde af ejerskifte er aktionæren forpligtet til at drage omsorg for, at indskudsbeløbet overgår til erhververen på uændrede vilkår.

Der er således tale om en uforrentet gæld, som partnerselskabet ikke skal afdrage.

**11. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Der er i byretten en verserende sag vedrørende tvist om gyldigheden af to generalforsamlingsbeslutninger om skadesløsholdelse af to bestyrelsesmedlemmer vedrørende retssag om erstatningsansvar i kraft af deres stilling og selskabets intervention i disse sager. Det forventes, at selskabet får medhold. Den økonomiske konsekvens såfremt selskabet ikke får medhold er – udover sagsomkostninger - at bestyrelsesmedlemmer er forpligtet til at tilbagebetale den på tidspunktet afholdte skadesløsholdelse til selskabet, hvilket vil positivt påvirke selskabets økonomi. Sagsomkostninger kan ikke fastslås, da sagsværdien ikke er endelig opgjort. Frem til 31. december 2025 er selskabet dømt til at betale sagsomkostninger på 63 t.kr.

Årsrapporten for P/S Arc-En-Barrois er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

**Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Administrations- og driftsomkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration mv.

Driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende tilgodehavender, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der afsættes således ikke skat af selskabets resultat i årsrapporten.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid som er fastsat til 24.344 t.kr. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen. Idet at restværdien udgør 24.344 t.kr. og den regnskabsmæssige værdi udgør 23.344 t.kr. er afskrivning ophørt.

En af- og nedskrivning modregnes af en tilsvarende beløbsmæssig ændring af låneindskud fra aktionærer, og føres således ikke over driften i selskabet.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	23.344 t.kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

En nedskrivning modregnes af en tilsvarende beløbsmæssig ændring af låneindskud fra aktionærer, og føres således ikke over driften i selskabet.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansieringen af ejendommens kostpris finder udelukkende sted ved aktionærens betaling for brugsretten, der i Partnerselskabet Arc-en-Barrois er bogført som låneindskud fra aktionærer.

Låneindskuddet ved førstegangssalg er uforandret og i tilfælde af ejerskifte er aktionæren forpligtet til at drage omsorg for, at indskudsbeløbet overgår til erhververen på uændrede vilkår. I relation til Partnerselskabet Arc-en-Barrois er der således tale om en langfristet uforrentet finansiering, som på intet tidspunkt forfalder.

**Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.