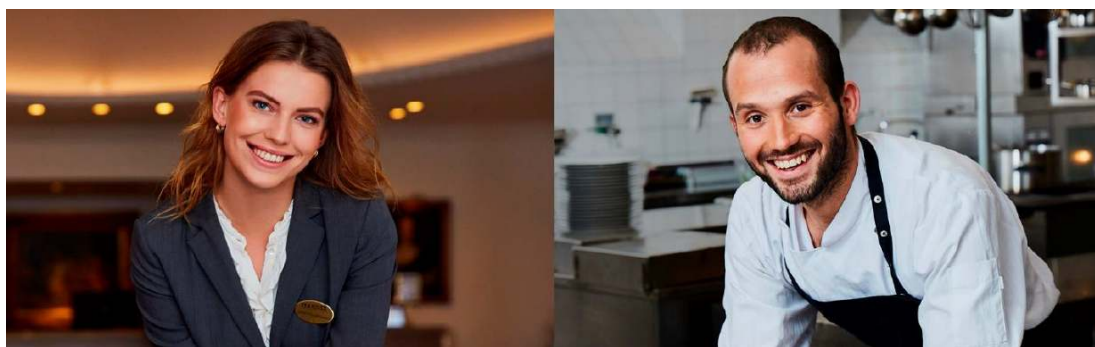


---

# *Arp-Hansen Hotel Group A/S*

Nybrovej 75, 2820 Gentofte

## Årsrapport for 2024



---

CVR-nr. 54 39 92 19

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 2/4 2025

Michael Serup  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                               | <u>Side</u> |
|-----------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                            |             |
| Ledelsespåtegning                             | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning    | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger                           | 4           |
| Hoved- og nøgletal                            | 5           |
| Ledelsesberetning                             | 6           |
| <b>Årsregnskab</b>                            |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december    | 35          |
| Balance 31. december                          | 36          |
| Egenkapitalopgørelse                          | 38          |
| Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december | 39          |
| Noter til årsregnskabet                       | 40          |

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Arp-Hansen Hotel Group A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 2. april 2025

## Direktion

Dorte Krak  
Adm. direktør

## Bestyrelse

Henning Arp-Hansen  
formand

Lars Nørby Johansen  
næstformand

Jacob Erik Holm

Michael Pram Rasmussen

Thomas Donatzky Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Arp-Hansen Hotel Group A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Arp-Hansen Hotel Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 2. april 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anders Stig Lauritsen  
statsautoriseret revisor  
mne32800

Poul P. Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne34503

# Selskabsoplysninger

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | Arp-Hansen Hotel Group A/S<br>Nybrovej 75<br>2820 Gentofte<br><br>Telefon: 45970500<br>Email: arp-hansen@arp-hansen.dk<br>Hjemmeside: www.arp-hansen.dk<br><br>CVR-nr: 54 39 92 19<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 1. juli 1975<br>Hjemstedskommune: Gentofte |
| <b>Bestyrelse</b>    | Henning Arp-Hansen, formand<br>Lars Nørby Johansen, næstformand<br>Jacob Erik Holm<br>Michael Pram Rasmussen<br>Thomas Donatzky Jensen                                                                                                                                                  |
| <b>Direktion</b>     | Dorte Krak                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Revisor</b>       | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Strandvejen 44<br>2900 Hellerup                                                                                                                                                                                   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordea Bank Danmark A/S<br>Vesterbrogade 8<br>900 København K                                                                                                                                                                                                                           |

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

|                                          | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
|------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                          | TDKK      | TDKK      | TDKK      | TDKK      | TDKK      |
| <b>Hovedtal</b>                          |           |           |           |           |           |
| <b>Resultat</b>                          |           |           |           |           |           |
| Nettoomsætning                           | 1.641.761 | 1.566.059 | 1.384.089 | 619.707   | 379.727   |
| Dækningsbidrag / EBITDA                  | 562.278   | 552.950   | 405.518   | 127.100   | 17.807    |
| Resultat af primær drift                 | 459.524   | 453.311   | 310.493   | 48.331    | -62.001   |
| Resultat af finansielle poster           | -97.985   | -63.089   | -49.121   | -33.677   | -35.268   |
| Resultat før skat                        | 361.539   | 390.222   | 261.372   | 14.654    | -97.269   |
| Årets resultat                           | 281.416   | 302.199   | 203.795   | 12.946    | -75.920   |
| <b>Balance</b>                           |           |           |           |           |           |
| Balancesum                               | 9.956.384 | 9.412.108 | 8.858.363 | 8.160.805 | 7.304.367 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 163.367   | 632.922   | 75.363    | 243.387   | 287.583   |
| Egenkapital                              | 4.205.502 | 3.667.526 | 3.545.327 | 3.015.353 | 2.549.914 |
| Anlægsaktiver i alt                      | 9.222.816 | 8.692.510 | 8.184.865 | 7.786.384 | 7.042.136 |
| Hensættelser                             | 1.214.548 | 1.078.636 | 1.013.196 | 872.674   | 743.331   |
| Langfristede forpligtelser               | 4.217.978 | 4.349.184 | 3.998.923 | 4.033.362 | 3.764.963 |
| Kortfristede forpligtelser               | 318.356   | 316.762   | 300.917   | 239.416   | 246.157   |
| <b>Pengestrømme</b>                      |           |           |           |           |           |
| Pengestrømme fra:                        |           |           |           |           |           |
| - driftsaktivitet                        | 415.555   | 533.427   | 320.184   | 100.033   | -63.749   |
| - investeringsaktivitet                  | -161.965  | -572.902  | -75.266   | -240.807  | -287.485  |
| - finansieringsaktivitet                 | -235.417  | 170.526   | -31.335   | 272.565   | 104.433   |
| Årets forskydning i likvider             | 18.173    | 131.051   | 213.583   | 131.791   | -246.801  |
| Antal medarbejdere                       | 685       | 673       | 641       | 474       | 523       |
| <b>Nøgletal</b>                          |           |           |           |           |           |
| Overskudsgrad                            | 28,0%     | 28,9%     | 22,4%     | 7,8%      | -16,3%    |
| Afkastningsgrad                          | 4,6%      | 4,8%      | 3,5%      | 0,6%      | -0,8%     |
| Likviditetsgrad                          | 230,0%    | 227,0%    | 224,0%    | 156,0%    | 107,0%    |
| Soliditetsgrad                           | 42,2%     | 39,0%     | 40,0%     | 36,9%     | 34,9%     |
| Egenkapitalforrentning                   | 7,1%      | 8,4%      | 6,2%      | 0,5%      | -3,1%     |

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Arp-Hansen Hotel Group A/S er en væsentlig deltager i det storkøbenhavnske hotelmarked med i alt 12 hoteller og to 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 selskabet pr. 31. december 2024 over 5.058 værelser, hvoraf de 4.645 findes på ti hoteller og to hostels i det centrale København, 98 værelser på et hotel i Storkøbenhavn samt 315 værelser på 1 hotel i Aarhus.

Værelsesandelen udgør ca. 21% af det samlede antal hotelværelser i København og ca. 10% af det samlede antal hotelværelser i Aarhus.

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

Arp-Hansen Hotel Group A/S 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

Selskabets 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 selskabet med tre strategiske forretningsområder alle med udspring i selskabets filosofi for hoteldrift og dens idégrundlag/forretningsmodel:

1. Bygge, udvikle og drive hoteller i København og Aarhus på centrale beliggenheder.
2. Asset management af 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, Århus og af nye markedsområder.

Selskabet 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.

# Ledelsesberetning

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I løbet af året 2024 steg værelseskapaciteten i København med i alt ca. 401 værelser, svarende til ca. 1,8%, da der åbnede et par 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 ca. 5%. Belægningen steg samlet ifølge Danmarks Statistik fra 68,3% i 2023 til 70,4% i 2024.



71 Nyhavn Hotel, København

Selskabets 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 særligt 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.

# Ledelsesberetning

## Årets resultat

Arp-Hansen Hotel Group A/S 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 overstiger aktivitetsniveauet i 2019 inden pandemien.

Selskabets samlede omsætning var 1,642 mia. kr., hvilket er historisk højt. EBITDA for 2024 er kr. 562,3 mio. mod kr. 553,0 mio. i 2023. EBIT for 2024 er kr. 459,5 mio. mod 453,3 mio. året før. Samlet er resultat før skat på kr. 361,5 mio. mod kr. 390,2 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 fra salg af ejendom. Selskabet har i 2024 ikke foretaget nogle ejendomstransaktioner.

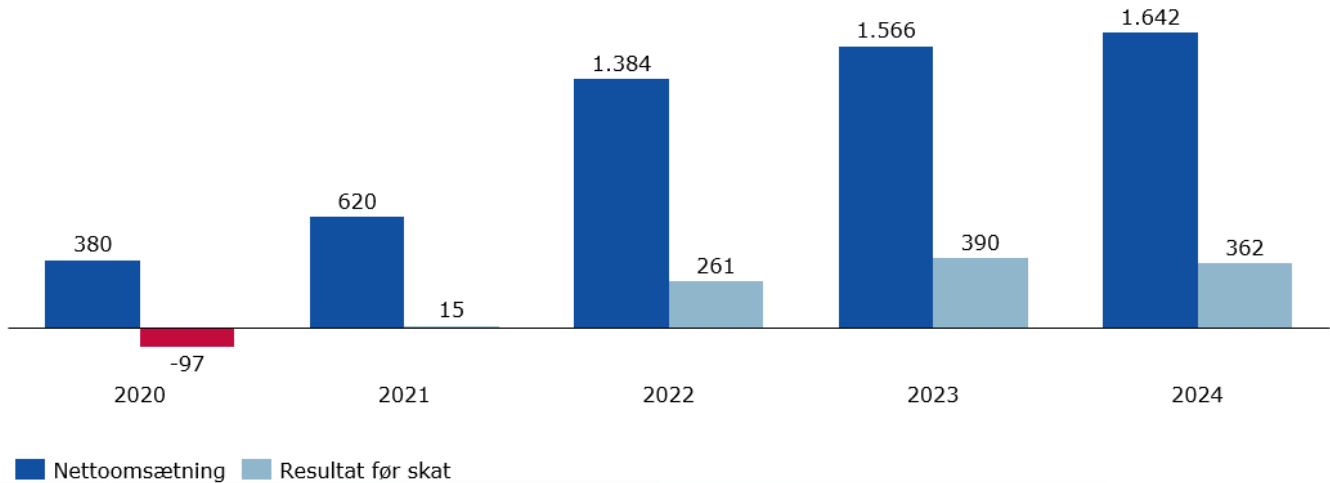


Copenhagen Island Hotel på Københavns havnefront

# Ledelsesberetning

## Omsætning og resultat 2020-2024

Mio. kr.

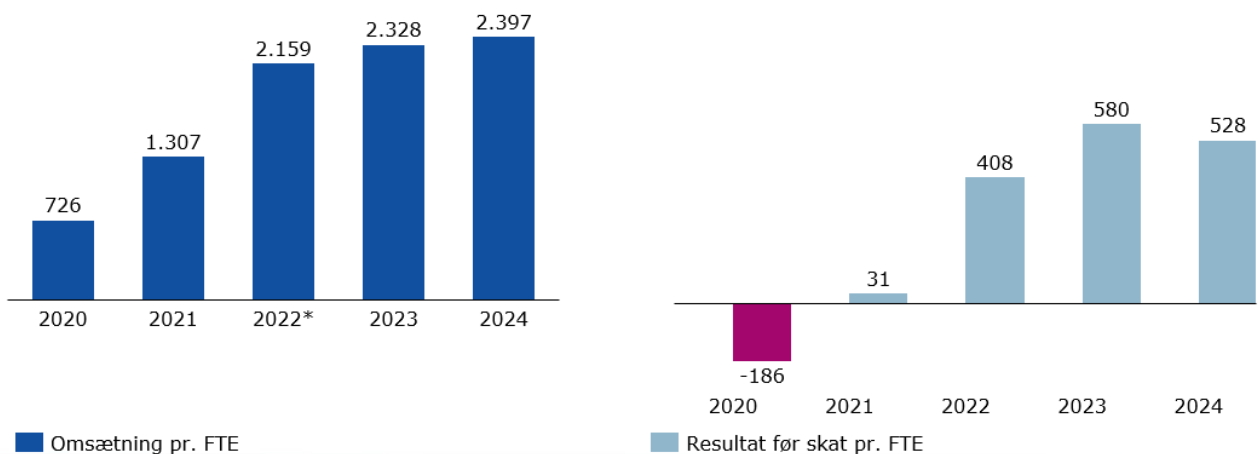


Omsætningen pr. medarbejder er også historisk høj og resultatet pr FTE fortsætter det fornuftigt høje niveau grundet en sund prisudvikling i markedet.

## Resultat pr. medarbejder 2020-2024

t. kr.

t. kr.



## Ledelsesberetning

I lighed med tidligere år, har virksomheden 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 selskabet 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 skyldig 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 %.

## Ledelsesberetning

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 værelsesbelægningsprocenten.

Det vurderes af selskabet 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



Next House luksushostel, Bernstorffsgade, København

## Forventninger til fremtiden

Ved selskabets 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 rejsemønstret på sigt, særligt vedr. business-segmentet.

Det er dog selskabets 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 let stigende prisniveau og stabil til stigende belægning som fortsættelse af den udvikling København og Aarhus har oplevet i 2024, således at markedet normaliseres med belægningsniveauer i København omkring 70-72 % og Aarhus omkring 65%.

## Ledelsesberetning



Phoenix Copenhagen selskabets hotel i Bredgade - lounge

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 turismepreget karakter. Det er en konstant udfordring for destinationen at holde sig attraktiv i den europæiske konkurrence om de store kongres- og eventbegivenheder.

Selskabet 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 Lufthavne 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 har som hoteldestination også haft et godt år med pæne stabile belægninger. Selskabets 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.

## Ledelsesberetning

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

Selskabets 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.



Wakeup Aarhus

### Vidensressourcer

For en hotel- og restaurationsvirksomhed er medarbejderen den væsentligste ressource i serviceleverancen, hvorfor det er Arp-Hansen Hotel Groups filosofi og mål at skabe og værne om et godt og sundt arbejdsmiljø. For selskabet er det afgørende at kunne fastholde og rekruttere medarbejdere med et højt fagligt niveau. For at understøtte denne filosofi gennemføres løbende kompetenceudviklingsprogrammer i selskabet omfattende medarbejdere på forskellige niveauer, ligesom at selskabet løbende intensiverer indsatsen yderligere for at tiltrække og rekruttere de bedste medarbejdere i branchen gennem et større HR og employer-branding program. Selskabets omfattende arbejde på hele personale-området beskrives mere uddybende senere i nærværende rapport under afsnittet omkring bæredygtighed.

### Risikoforhold

#### Generelle risici

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

# Ledelsesberetning

## Valutarisici

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

## Renterisici

Selskabets 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

Selskabet udvikler til stadighed sin know-how inden for hotelbyggeri og -drift. Denne aktivitet vil fortsætte i de kommende år.

## Bæredygtighed i Arp-Hansen Hotel Group

Arp-Hansen Hotel Group 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.

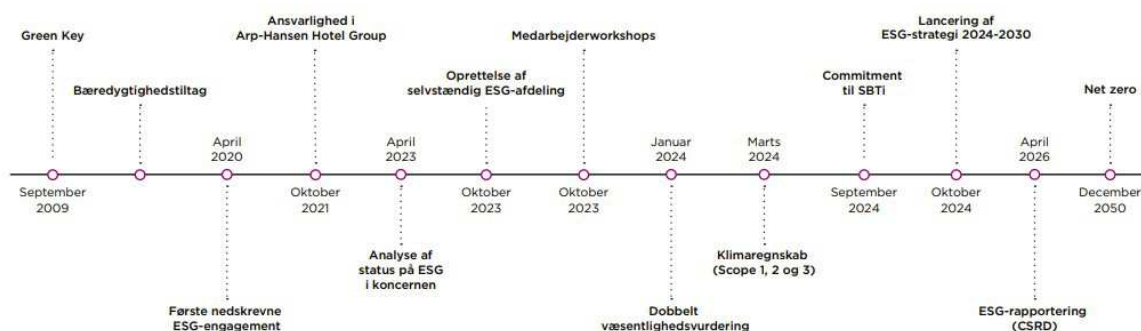
Selskabets forretningsmodel er givet under Selskabets væsentligste aktiviteter på side 6.

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

Selskabets 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 selskabet 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.

Selskabet udkom i oktober 2024 med *Arp-Hansen Hotel Groups ESG-strategi 2024-2030*, hvori selskabet 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 selskabet 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.

# Ledelsesberetning



ESG-tidslinje

## Forpligtet til SBTi

Selskabets ESG-kernemål er at blive CO<sub>2</sub>e-neutrale (Net Zero) i virksomheden og værdikæden for hoteldrift senest i 2050. Derfor har selskabet 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 CO<sub>2</sub>e-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 selskabet 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.

# Ledelsesberetning

## 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 CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/år i gennemsnit i 2025. Til sammenligning ligger det politiske emissionskrav i dag på 12,0.

Men byggebranchen er allerede langt under 12 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/år. En gennemsnitlig bygning udleder kun 9,5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/år – og der er allerede nu talrige eksempler på bygninger, der udleder under 5,8. Desuden vil byggebranchen over de næste år opnå CO<sub>2</sub>e-besparelser alene pga. klimaforbedringer i energisektoren, uden at der gennemføres praksisændringer i byggeriet. Selskabet ønsker, at byggelovgivningen skal leve op til klimavidenskaben, så opgaven ikke bliver enkeltvirksomheders ansvar. Derfor er selskabet gennem Reduction Roadmap i 2024 gået sammen med byggebranchen om at opfordre politikerne til at stille mere ambitiøse klimakrav, der lever op til Parisaftalen.

## Reduction Roadmap

Reduction Roadmap er et projekt, der – for første gang nogensinde – arbejder på at omsætte Paris-aftalen og Planetary Boundary for Climate Change til branchespecifikke reduktionsmål for nye danske boligprojekter.

Reduction Roadmap identificerer, hvor vi er i dag, hvor vi skal hen, og den hastighed, hvormed vi skal reducere vores emissioner for at nå et bæredygtigt niveau for planeten.

Resultatet er et videnskabsbaseret transformationsværktøj og en opfordring til handling for den danske bolig- og byggesektor, der sigter mod at bringe alle byggebranchens aktører på linje med forpligtelserne i Paris-aftalen.

## Fokusområder og forpligtelser

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

Selskabet arbejder derfor ikke kun med CO<sub>2</sub>e-reduktion men arbejder med bæredygtighed inden for fire indsatsområder. For hvert indsatsområde har selskabet fire konkrete forpligtelser frem mod 2030. Med de i alt 4 indsatsområder og 16 forpligtelser adresserer selskabet sine væsentligste indvirkninger, samtidig med at forpligtelserne understøtter selskabet i at prioritere de indsatser, der skaber langsigtet værdi både for forretningen og samfundet.

# Ledelsesberetning

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b><br><b>Ansvarligt indkøb</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vores partnerskaber er transparente, gensidigt værdiskabende og centreret omkring fælles ambitiøse mål</li> <li>Vores indkøb er baseret på en 360-graders vurdering af kvalitet, ESG-aftryk og totalomkostning</li> <li>Vi køber F&amp;B med omtanke og serverer planterige spiseoplevelser i særklasse</li> <li>Vi har færre vareleverancer og færre kørte kilometer på diesel og benzin</li> </ul> | <b>H</b><br><b>Hoteldrift og bygninger med holdning</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vi bruger miljøvenlig strøm og reducerer vand- og energiforbruget med vand- og energibesparende hardware, teknologi og rutiner</li> <li>Vi anvender miljøvenlige rengøringsmidler og -produkter, der er certificeret biologisk nedbrydelige og uden farlige kemikalier</li> <li>Vi respekterer jordens ressourcer ved at producere mindst muligt spild og ved at genbruge og genanvende, hvad vi kan</li> <li>Vi bygger energieffektive og holdbare bygninger af en høj kvalitet med lavt klimaaftryk</li> </ul> | <b>H</b><br><b>Hele mennesker</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vi skaber høj medarbejder-tilfredshed og -stolthed, der giver os alle lyst til at gøre en forskel for hinanden og vores gæster</li> <li>Vi er en relevant og attraktiv arbejdsplads, der fastholder, udvikler og tiltrækker kompetente medarbejdere</li> <li>Hos os føler alle sig velkomne, inkluderede, respekterede og hørt uanset hvem de er eller hvor de kommer fra</li> <li>Vi engagerer os i vores nærmiljø og gør en positiv forskel for vores naboer</li> </ul> | <b>G</b><br><b>God ledelse</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vi arbejder aktivt på at gøre vores værdikæde mere bæredygtig ved at stille tydelige krav til god adfærd, og vi tjener selv som et godt eksempel</li> <li>Vi udfører løbende due diligence, og vi forebygger og afbøder risici</li> <li>Vi inspirerer gennem ærlig og troværdig kommunikation</li> <li>Vi investerer i datasystemer og indarbejder ESG-data i vores samarbejder med henblik på at træffe de mest muligt bæredygtige valg</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Fokusområder og forpligtelser

### ESG-mål og verdensmål

Selskabet har endvidere en række ESG-mål (KPI'er), der sikrer, at selskabet kan monitorere, at prioriterede indsatser bringer selskabet i den ønskede retning – også selvom vejen hen til målet ikke er kendt endnu. Selskabet 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, selskabet bedst kan arbejde aktivt for FN's ambitioner om en mere bæredygtig fremtid. Et udsnit af selskabets ESG-mål fremgår nedenfor, mens definitioner af KPI'er fremgår af selskabets ESG-strategi 2024-2030.

|                                                          |                                                                    |                                                              |                                                          |                                              |                                                     |                                             |                                                            |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Ansvarligt indkøb</b> <div> </div>                    |                                                                    |                                                              |                                                          | <b>Hele mennesker</b> <div> </div>           |                                                     |                                             |                                                            |
| 100 %<br>af centrale leverandører har ESG-certificering  | 60 %<br>indkøbsvolumen hos top 10 leverandører er ESG-certificeret | 8,5 kg<br>CO <sub>2</sub> e fra indkøb per room night per år | 12 stk<br>ESG-certificerede produktkategorier            | 15 %<br>i medarbejder-omsætning              | 3,3<br>(ud af 4)<br>i trivselsscore                 | 62<br>i eNPS                                | 4,5<br>(ud af 5)<br>i kursevaluering                       |
| 50 %<br>planteprocent                                    | 2,2 kg<br>CO <sub>2</sub> e pr kg madindkøb                        | 100 %<br>af hoteller har Det Økologiske Spisemærke           | 70 %<br>grøn medarbejder-pending                         | 3,5<br>(ud af 4)<br>i psykologisk tryghed    | 3,5<br>(ud af 4)<br>inklusionsfølelse               | ≤ 8,5<br>sygedage per FTE per år            | 14<br>sammen-om-byen arrangementer                         |
| <b>Hoteldrift og bygninger med holdning</b> <div> </div> |                                                                    |                                                              |                                                          | <b>God ledelse</b> <div> </div>              |                                                     |                                             |                                                            |
| 10 %<br>lavere energintensitet                           | 15 %<br>lavere vandintensitet                                      | 30 %<br>mindre affald per roomnight                          | 3,86 kg<br>CO <sub>2</sub> per kvm. per år i nyt byggeri | 100 %<br>leverandører har tilsluttet sig CoC | 100 %<br>medarbejdere har gennemført ESG e-learning | 50/50<br>kønsfordeling i ledelsen           | 80 %<br>samarbejdspartnere er blevet risikovurderet        |
| 30 %<br>mindre madaffald                                 | 100 %<br>certificeret kemi                                         | 80 %<br>genanvendelse                                        |                                                          |                                              | 100 %<br>indkøb fra kendt produktionsland           | 60 %<br>leverandørsspecifik emissionsfaktor | 4,0<br>(ud af 5)<br>gæsters oplevelse af vores ESG-indsats |

## Udvalgte ESG-mål

# Ledelsesberetning

*Note: Der tages forbehold for, at justeringer i måltal kan forekomme i takt med, at relevant lovgivning bliver endeligt udformet og vedtaget, at der etableres branchestandarder, at der udvikles ny teknologi og nye løsninger mv. Mål for CO2-udledning dækker hele selskabets drift af hoteller, eksklusive eventuelle fremtidige hotelbyggerier eller totalentreprise-renoveringer. Der arbejdes p.t. på reduktionsmål for entreprisedelen.*

## Forberedelse til CSRD

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

Som forberedelse til rapporteringskravet har selskabet i 2024 udarbejdet en *dobbelt væsentligheds-vurdering*. Væsentlighedsvurderingen er en analyse af, hvordan selskabets aktiviteter og forretning påvirker en lang række miljø-, klima og sociale forhold. Ligeledes har selskabet 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

Selskabet 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 selskabets medarbejdere, så de kan levere ensartede produkter og oplevelser af høj kvalitet til selskabets gæster.

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

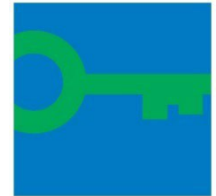
Certificeringerne er en del af den samlede indkøbsstrategi for koncernen, og skal løbende sikre fokus på bæredygtigt indkøb og troværdig kommunikation. Som ansvarlig virksomhed forholder selskabet sig kritisk til de certificeringer, der vælges. Derfor har selskabet taget aktiv stilling til, hvilke certificeringer,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

# Ledelsesberetning

Selskabet har i 2024 arbejdet med følgende certificeringer:

## Green Key

Alle 14 hoteller og hostels i Arp-Hansen Hotel Group har opnået Horestas miljøcertificering, Green Key. Certificeringen er den internationale turismes mest udbredte miljømærke. For at kunne opnå Green Key-certificering, skal man leve op til godt 160 krav på tværs af 13 områder, der tilsammen dækker selskabets 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 selskabet føjet yderligere fem 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 fortsat 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.



# Ledelsesberetning

## Refood

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

På dette område kan selskabet 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 lykkedes at eliminere, bliver genanvendt til gavn for danske forbrugere.



I 2024 har koncernens madaffald bidraget til



441.658 kg. danske gulerødder gødet



85.000 kg CO<sub>2</sub> sparet



10.704 dages opvarmning af en dansk husstand



9.550 liter biodiesel produceret

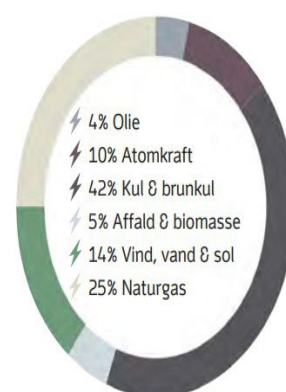
## Grøn Strøm

Hoteldrift kræver strømforbrug. Derfor er et nøgleparameter for at nedbringe selskabets CO<sub>2</sub>-udledning, at efterspørgslen efter grøn strøm i el-nettet understøttes. Det gjorde selskabet i 2024 gennem et Grøn Strøm-certifikat fra Energi Danmark. Dette sikrer, at 100% af selskabets samlede elforbrug i 2024 var dækket af energi fra vedvarende energikilder. Arp-Hansen Hotel Group har siden 2022 således udelukkende købt certificeret grøn strøm fra danske vindmøller, hvilket gav en CO<sub>2</sub> besparelse på 6.237 tons i 2024.

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



Din individuelle eldeklARATION  
Udledning af CO<sub>2</sub>: 0 g/kWh



Den generelle eldeklARATION 2022  
Udledning af CO<sub>2</sub>: 433 g/kWh

Kilde: Miljøvenlig El-certifikat fra Energi Danmark 2024

# 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 Arp-Hansen Hotel Group 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 virksomheden aktivt med at begrænse deres forbrug af vand- og energiressourcer.

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 Arp-Hansen Hotel Group samlede forbrug af kaffe Rainforrest Alliance- mærket.



## Øvrige indsatsområder

### Affaldssortering

Inden for affald og cirkulær økonomi arbejder selskabet med de seks R'er: Reduce, Repair, Reuse, Refill, Return og Recycle. Selskabet 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 selskabet 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 selskabet arbejder på at udfase engangspakninger og -service. Første store skridt tog selskabet 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 CO<sub>2</sub>e.

## Ledelsesberetning

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

Selskabet har i 2024 også igangsat arbejdet med at udskifte engangsplastikglas til vaskbare flergangsglas. Det indebærer at installere yderligere opvaskefaciliteter og indsætte ekstra bemanding til indsamling og vask af glassene. Indsatsen vil reducere mængden af plastikaffald med 3,9 tons årligt, hvilket svarer til 8,5 tons undgået CO<sub>2</sub>, 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 dispenser-teknologi, samt partnere der kan aftage brugt interiør, der kan gøre gavn andetsteds. Eksempelvis har selskabet 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

Arp-Hansen Hotel Group har rigtig mange gæster, der kun bruger deres hotelværelser i begrænset omfang. Det kan f.eks. være konferencegæster, 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 selskabets 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

Selskabet har mange forskellige typer af samarbejdspartnere i værdikæden. Fra større fødevaregrossister, bryggerier og tekstilservice til små startup virksomheder og enkeltmandsfirmaer. Der er store forskelle på, hvor langt de hver især er med at integrere bæredygtighed i deres daglige praksis.

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

# Ledelsesberetning

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

## Risiko for korruption og bestikkelse

Virksomheden 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 anti-korrupsionslove 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 selskabets 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, skattesvindel eller anden økonomisk kriminalitet.

Ligeledes er over for selskabets medarbejdere i selskabets personalehåndbog formuleret en tilsvarende politik om, at man som medarbejder hos Arp-Hansen Hotel Group ikke må indgå i ordninger eller udøve aktiviteter, der involverer bestikkelse, smørelse eller hvidvaske eller bidrager til eller involverer korruption, skattesvindel eller anden økonomisk kriminalitet.

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

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

## Redegørelse vedrørende dataetik i henhold til årsregnskabslovens § 99d

Som selskab er Arp-Hansen Hotel Group 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.

# Ledelsesberetning

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

## 1. Gennemsigtighed og retssikkerhed

Arp-Hansen Hotel Group A/S skal så vidt muligt gøre behandlingen af data gennemsigtigt, og brugerne skal have adgang til egne data. Det betyder også at selskabet skal kunne forklare og retfærdiggøre alle bagvedliggende mønstre.

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

## 2. Sikkerhed

Arp-Hansen Hotel Group A/S stiller høje krav til datasikkerhed og alle data behandles sikkert og forsvarligt. Medarbejderne i selskabet 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

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

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

Selskabet 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

Arp-Hansen Hotel Group A/S skal sikre, at databehandling ikke diskriminerer på baggrund af for eksempel etnicitet, seksualitet eller køn. Behandlingen skal desuden ske med respekt for grundlæggende frihedsrettigheder.

# Ledelsesberetning

## 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.

Selskabets 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 selskabet forpligtet sig til at tage medansvar i forhold til at søsætte nye initiativer og levere konkrete handlinger.

## Moving Hospitality

Den grønne omstilling kan kun 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 Arp-Hansen Hotel Group indgået i et branchefællesskab med Sinatur Hotel & Konferenc, Guldsmiden 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 Arp-Hansen Hotel Group 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.

## Ledelsesberetning

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.

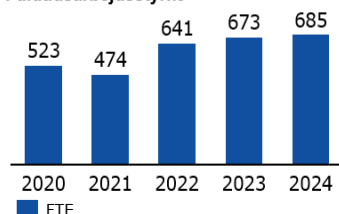


### FTE, kønsdiversitet, lønforskel, medarbejderomsætning og sygefravær

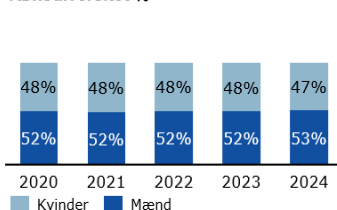
Koncernens fuldtidsarbejdsstyrke (FTE) var i 2024 på 685 medarbejdere fordelt på 47% kvinder og 53% mænd. På lederniveau var 51 % kvinder og 49 % mænd.

# Ledelsesberetning

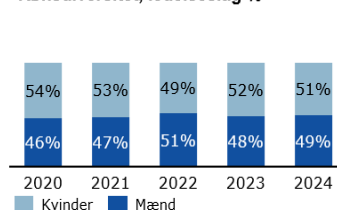
Fuldtidsarbejdsstyrke



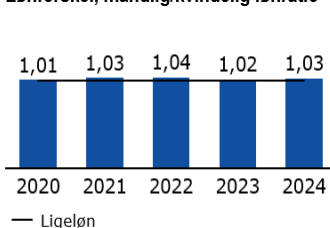
Kønsdiversitet %



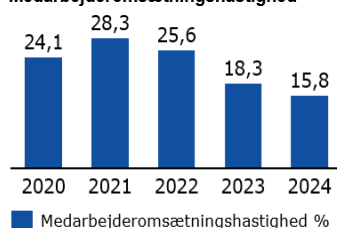
Kønsdiversitet, ledelseslag %



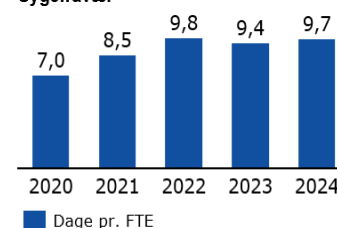
Lønforinkel, mandlig/kvindelig lønratio



Medarbejderomsætningshastighed



Sygefravær



Selskabet 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 Arp-Hansen Hotel Group 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, selskabet 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, ledergrupperne, samarbejdsudvalget og arbejdsmiljøgrupperne i 2025. Til sammenligning havde branchen et gennemsnitligt sygefravær på 8,4 dage i 2023.

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



# Ledelsesberetning

I 2022 tilsluttede Arp-Hansen Hotel Group sig Dansk Erhvervs Diversitetspagt. Pagten definerer 15 anbefalinger til bedre rammevilkår for diversitet. Selvom Arp-Hansen Hotel Group allerede har en god, balanceret kønsspredning 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 Arp-Hansen Hotel Group i Diversitetsnetværket i Dansk Erhverv.

I 2025 fortsætter selskabet arbejdet med at danne et diversitetsudvalg bestående af medarbejdere, der repræsenterer forskellige aspekter af diversitet herunder bl.a. køn, etnicitet og 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 selskabet efter tre værdier, som skaber den helt særlige kultur i Arp-Hansen Hotel Group.

Den første er **tillid**, som er både en familiemæssig værdi og en dansk kerneværdi. Selskabet 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 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. Selskabet 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

Virksomheden 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 Arp-Hansen Hotel Group. 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.

Selskabet måler årligt på medarbejdernes trivsel i en trivselsundersøgelse, som hvert andet år er kombineret med en Arbejdspladsvurdering. Alle medarbejdere får mulighed for at evaluere Arp-Hansen Hotel Group 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.

# Ledelsesberetning

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 Arp-Hansen Hotel Group 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 hjælpemidler, 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. Arp-Hansen Hotel Group 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 Arp-Hansen Hotel Group 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, er der 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 den rette indsats. I 2024 er anmeldt 25 arbejdsskader, hvoraf 18 har været uden fravær. De mest almindelige skader er fald, vridninger samt mindre skæreulykker.

# Ledelsesberetning

## Uddannelse og udvikling

Et andet væsentligt fokusområde er uddannelse af fremtidens medarbejdere. Arp-Hansen Hotel Group har et naturligt medansvar for at uddanne dets medarbejdere. Det sker på flere spor. Det helt primære spor er selskabets elevuddannelser, der omfatter bl.a. kokke-, receptionist- og tjener elever.

Ved udgangen af 2024 havde selskabet 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 værtsskab, 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 selskabet fortsat samarbejdet 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 Arp-Hansen Hotel Group 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 virksomheden indgået et samarbejde med Center for Hjernesgade 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 selskabets 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 spirog.

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 dimitterede 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.

## Ledelsesberetning

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.

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-learning kurser i fremtiden.

Selskabets 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 Arp-Hansen Hotel Group er god selskabsledelse en paraply for indsatserne på miljø- og arbejdsmiljøområdet.

Som del af selskabets 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**

# Ledelsesberetning

Med ordentlighed som en del af selskabets DNA er det en selvfølge, at selskabet 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. Dette arbejde forventer selskabet at fortsætte fremadrettet.

Arp-Hansen Hotel Group 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 underrepræsenterede køn

Arp-Hansen Hotel Groups væsentligste ressource er kompetente medarbejdere. Det er derfor selskabets mål at rekruttere de bedst egnede bestyrelsesmedlemmer, direktører og andre ledende medarbejdere uanset køn.

Selskabets fuldtidsarbejdsstyrke (FTE) i 2024 er på 685 medarbejdere fordelt med en kønsdiversitet på 47% kvinder og 53% mænd. Blandt selskabets ledere er 51% kvinder og 49% mænd. Dette er et udtryk for den måde og kultur, som selskabet 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 godt 40%.

## Måltal for bestyrelsen

Den øverste ledelse, som er bestyrelsen i Arp-Hansen Hotel Group består p.t. af 5 medlemmer, som alle er mænd, svarende til en fordeling 100% mænd og 0% kvinder. Bestyrelsessammensætningen er uændret i forhold til sidste år. Selskabet har sat som mål senest ved udgangen af 2026 at have 1 kvinde i bestyrelsen, svarende til en fordeling 83% mænd og 17% kvinder. Senest ved udgangen af 2028 er det målet at have 2 kvinder i bestyrelsen, svarende til en fordeling af 71% mænd og 29% kvinder.

## Ledelsesberetning

Bestyrelsen vil fremadrettet så vidt det er muligt indstille egnede kvindelige kandidater for at nå målene. Det har været og er fortsat selskabets 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.



### 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 den 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 selskabets hoteldirektører er sammensætningen kvinde/mand 54/46%, hvilket vi vurderer være meget tilfredsstillende

### Politik for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen

Traditionelt har Arp-Hansen Hotel Group 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                                   | Note | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
|                                                                   |      | TDKK           | TDKK           |
| Nettoomsætning                                                    | 1    | 1.641.761      | 1.566.059      |
| Andre driftsindtægter                                             | 2    | 1.654          | 34.623         |
| Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer                      |      | -74.828        | -74.727        |
| Andre eksterne omkostninger                                       |      | -614.160       | -598.964       |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>954.427</b> | <b>926.991</b> |
| Personaleomkostninger                                             | 3    | -391.641       | -374.038       |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -102.754       | -99.639        |
| Andre driftsomkostninger                                          | 4    | -508           | -3             |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>459.524</b> | <b>453.311</b> |
| Finansielle indtægter                                             | 5    | 21.239         | 39.078         |
| Finansielle omkostninger                                          | 6    | -119.224       | -102.167       |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>361.539</b> | <b>390.222</b> |
| Skat af årets resultat                                            | 7    | -80.123        | -88.023        |
| <b>Årets resultat</b>                                             | 8    | <b>281.416</b> | <b>302.199</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                              | Note      | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
|                                              |           | TDKK             | TDKK             |
| Erhvervede lignende rettigheder              |           | 6.620            | 7.680            |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>            | <b>9</b>  | <b>6.620</b>     | <b>7.680</b>     |
| Grunde og bygninger                          |           | 9.001.065        | 8.493.304        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |           | 180.657          | 168.928          |
| Indretning af lejede lokaler                 |           | 14.355           | 14.470           |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse     |           | 19.210           | 7.701            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>10</b> | <b>9.215.287</b> | <b>8.684.403</b> |
| Deposita                                     | 11        | 909              | 427              |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |           | <b>909</b>       | <b>427</b>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |           | <b>9.222.816</b> | <b>8.692.510</b> |
| Råvarer og hjælpematerialer                  |           | 2.873            | 3.115            |
| <b>Varebeholdninger</b>                      |           | <b>2.873</b>     | <b>3.115</b>     |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |           | 44.064           | 38.986           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |           | 0                | 8.588            |
| Andre tilgodehavender                        |           | 6.037            | 1.475            |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 12        | 17.416           | 22.429           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |           | <b>67.517</b>    | <b>71.478</b>    |
| Værdipapirer                                 | 13        | 562.036          | 510.151          |
| Likvide beholdninger                         |           | 101.142          | 134.854          |
| Omsætningsaktiver                            |           | 733.568          | 719.598          |
| <b>Aktiver</b>                               |           | <b>9.956.384</b> | <b>9.412.108</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|                                                   | Note | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                                   |      | TDKK             | TDKK             |
| Selskabskapital                                   |      | 30.000           | 30.000           |
| Reserve for opskrivninger                         |      | 2.331.527        | 1.987.253        |
| Overført resultat                                 |      | 1.743.975        | 1.540.273        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret               |      | 100.000          | 110.000          |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>4.205.502</b> | <b>3.667.526</b> |
| <br>                                              |      |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat                      | 14   | 1.214.548        | 1.078.636        |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>1.214.548</b> | <b>1.078.636</b> |
| <br>                                              |      |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 4.206.712        | 4.338.235        |
| Anden gæld                                        |      | 11.266           | 10.949           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 15   | <b>4.217.978</b> | <b>4.349.184</b> |
| <br>                                              |      |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 15   | 131.533          | 126.647          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               |      | 43.958           | 50.817           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 82.724           | 98.437           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 903              | 0                |
| Selskabsskat                                      |      | 17.600           | 1.194            |
| Anden gæld                                        | 15   | 36.052           | 37.008           |
| Periodeafgrænsningsposter                         | 16   | 5.586            | 2.659            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>318.356</b>   | <b>316.762</b>   |
| <br>                                              |      |                  |                  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>4.536.334</b> | <b>4.665.946</b> |
| <br>                                              |      |                  |                  |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>9.956.384</b> | <b>9.412.108</b> |
| <br>                                              |      |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 19   |                  |                  |
| Nærtstående parter                                | 20   |                  |                  |
| Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor       | 21   |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 22   |                  |                  |

# Egenkapitalopgørelse

|                                            | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>opskriv-<br>ninger | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt            |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------------------------------|------------------|
|                                            | TDKK                 | TDKK                              | TDKK                 | TDKK                                           | TDKK             |
| Egenkapital 1. januar                      | 30.000               | 1.987.253                         | 1.540.273            | 110.000                                        | 3.667.526        |
| Betalt ordinært udbytte                    | 0                    | 0                                 | 0                    | -110.000                                       | -110.000         |
| Årets opskrivning                          | 0                    | 469.949                           | 0                    | 0                                              | 469.949          |
| Skat af årets opskrivning                  | 0                    | -103.389                          | 0                    | 0                                              | -103.389         |
| Regulering af afskrivning på opskrivninger | 0                    | -22.286                           | 22.286               | 0                                              | 0                |
| Årets resultat                             | 0                    | 0                                 | 181.416              | 100.000                                        | 281.416          |
| <b>Egenkapital 31. december</b>            | <b>30.000</b>        | <b>2.331.527</b>                  | <b>1.743.975</b>     | <b>100.000</b>                                 | <b>4.205.502</b> |

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                      | Note | 2024            | 2023            |
|------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
|                                                      |      | TDKK            | TDKK            |
| Årets resultat                                       |      | 281.416         | 302.199         |
| Regulering                                           | 17   | 279.716         | 215.785         |
| Ændring i driftskapital                              | 18   | -16.391         | 99.338          |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> |      | <b>544.741</b>  | <b>617.322</b>  |
| <br>                                                 |      |                 |                 |
| Renteindbetalinger og lignende                       |      | 21.239          | 39.078          |
| Renteudbetalinger og lignende                        |      | -119.231        | -101.973        |
| <b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>                |      | <b>446.749</b>  | <b>554.427</b>  |
| <br>                                                 |      |                 |                 |
| Betalt selskabsskat                                  |      | -31.194         | -21.000         |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>              |      | <b>415.555</b>  | <b>533.427</b>  |
| <br>                                                 |      |                 |                 |
| Køb af materielle anlægsaktiver                      |      | -163.137        | -632.922        |
| Køb af finansielle anlægsaktiver mv.                 |      | -482            | -35             |
| Salg af materielle anlægsaktiver                     |      | 1.654           | 60.055          |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>        |      | <b>-161.965</b> | <b>-572.902</b> |
| <br>                                                 |      |                 |                 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter    |      | -126.637        | -128.674        |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder |      | 903             | 0               |
| Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt         |      | 317             | 0               |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter          |      | 0               | 479.200         |
| Betalt udbytte                                       |      | -110.000        | -180.000        |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>       |      | <b>-235.417</b> | <b>170.526</b>  |
| <br>                                                 |      |                 |                 |
| <b>Ændring i likvider</b>                            |      | <b>18.173</b>   | <b>131.051</b>  |
| <br>                                                 |      |                 |                 |
| Likvider 1. januar                                   |      | 645.005         | 513.954         |
| <b>Likvider 31. december</b>                         |      | <b>663.178</b>  | <b>645.005</b>  |
| <br>                                                 |      |                 |                 |
| Likvider specificeres således:                       |      |                 |                 |
| Likvide beholdninger                                 |      | 101.142         | 134.854         |
| Værdipapirer                                         |      | 562.036         | 510.151         |
| <b>Likvider 31. december</b>                         |      | <b>663.178</b>  | <b>645.005</b>  |

# Noter til årsregnskabet

|                                                  | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                  | TDKK             | TDKK             |
| <b>1. Nettoomsætning</b>                         |                  |                  |
| Aktiviteter                                      |                  |                  |
| Omsætning, hotel og restaurant                   | 1.640.240        | 1.550.883        |
| Omsætning, anden                                 | 1.521            | 15.176           |
|                                                  | <b>1.641.761</b> | <b>1.566.059</b> |
|                                                  |                  |                  |
|                                                  | 2024             | 2023             |
|                                                  | TDKK             | TDKK             |
| <b>2. Andre driftsindtægter</b>                  |                  |                  |
| Tilskud                                          | 0                | 240              |
| Avance ved salg af materielle anlægsaktiver      | 1.654            | 34.383           |
|                                                  | <b>1.654</b>     | <b>34.623</b>    |
|                                                  |                  |                  |
|                                                  | 2024             | 2023             |
|                                                  | TDKK             | TDKK             |
| <b>3. Personaleomkostninger</b>                  |                  |                  |
| Lønninger                                        | 352.622          | 339.734          |
| Pensioner                                        | 30.813           | 26.012           |
| Andre omkostninger til social sikring            | 7.735            | 7.913            |
| Andre personaleomkostninger                      | 471              | 379              |
|                                                  | <b>391.641</b>   | <b>374.038</b>   |
|                                                  |                  |                  |
| Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse | <b>27.123</b>    | <b>27.380</b>    |
|                                                  |                  |                  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere   | <b>685</b>       | <b>673</b>       |
|                                                  |                  |                  |
|                                                  | 2024             | 2023             |
|                                                  | TDKK             | TDKK             |
| <b>4. Andre driftsomkostninger</b>               |                  |                  |
| Tab ved salg af materielle anlægsaktiver         | 508              | 3                |
|                                                  | <b>508</b>       | <b>3</b>         |

## Noter til årsregnskabet

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                    | TDKK           | TDKK           |
| <b>5. Finansielle indtægter</b>                    |                |                |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder        | 146            | 1.788          |
| Andre finansielle indtægter                        | 10.917         | 37.290         |
| Valutakursreguleringer                             | 10.176         | 0              |
|                                                    | <b>21.239</b>  | <b>39.078</b>  |
|                                                    |                |                |
|                                                    | 2024           | 2023           |
|                                                    | TDKK           | TDKK           |
| <b>6. Finansielle omkostninger</b>                 |                |                |
| Andre finansielle omkostninger                     | 119.224        | 102.167        |
|                                                    | <b>119.224</b> | <b>102.167</b> |
|                                                    |                |                |
|                                                    | 2024           | 2023           |
|                                                    | TDKK           | TDKK           |
| <b>7. Skat af årets resultat</b>                   |                |                |
| Årets aktuelle skat                                | 47.600         | 22.194         |
| Årets udskudte skat                                | 33.409         | 65.829         |
| Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år | -886           | 0              |
|                                                    | <b>80.123</b>  | <b>88.023</b>  |
|                                                    |                |                |
|                                                    | 2024           | 2023           |
|                                                    | TDKK           | TDKK           |
| <b>8. Resultatdisponering</b>                      |                |                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                | 100.000        | 110.000        |
| Overført resultat                                  | 181.416        | 192.199        |
|                                                    | <b>281.416</b> | <b>302.199</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 9. Immaterielle anlægsaktiver

|                                    | Erhvervede<br>lignende<br>rettigheder |
|------------------------------------|---------------------------------------|
|                                    | <u>TDKK</u>                           |
| Kostpris 1. januar                 | 21.207                                |
| Kostpris 31. december              | <u>21.207</u>                         |
| <br>                               |                                       |
| Ned- og afskrivninger 1. januar    | 13.527                                |
| Årets afskrivninger                | 1.060                                 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>14.587</u>                         |
| <br>                               |                                       |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>6.620</u>                          |

# Noter til årsregnskabet

## 10. Materielle anlægsaktiver

|                                                           | Grunde og bygninger | Andre anlæg, drifts-materiel og inventar | Indretning af lejede lokaler | Materielle anlægsaktiver under udførelse |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|
|                                                           | TDKK                | TDKK                                     | TDKK                         | TDKK                                     |
| Kostpris 1. januar                                        | 6.172.010           | 692.750                                  | 59.228                       | 7.701                                    |
| Tilgang i årets løb                                       | 85.335              | 63.608                                   | 2.915                        | 11.509                                   |
| Afgang i årets løb                                        | -919                | -77.567                                  | 0                            | 0                                        |
| Kostpris 31. december                                     | 6.256.426           | 678.791                                  | 62.143                       | 19.210                                   |
| Opskrivninger 1. januar                                   | 2.695.679           | 0                                        | 0                            | 0                                        |
| Årets opskrivninger                                       | 469.949             | 0                                        | 0                            | 0                                        |
| Opskrivninger 31. december                                | 3.165.628           | 0                                        | 0                            | 0                                        |
| Ned- og afskrivninger 1. januar                           | 374.385             | 523.822                                  | 44.758                       | 0                                        |
| Årets afskrivninger                                       | 47.130              | 51.532                                   | 3.030                        | 0                                        |
| Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver          | -526                | -77.220                                  | 0                            | 0                                        |
| Ned- og afskrivninger 31. december                        | 420.989             | 498.134                                  | 47.788                       | 0                                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                 | <b>9.001.065</b>    | <b>180.657</b>                           | <b>14.355</b>                | <b>19.210</b>                            |
| Opskrivninger 31. december                                | 2.989.137           | 0                                        | 0                            | 0                                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b> | <b>6.011.928</b>    | <b>180.657</b>                           | <b>14.355</b>                | <b>19.210</b>                            |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris        | 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 nettoglejndtægt 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 diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er diskonteringssatsen (forretningskravet). Forrentningskravet 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 til årsregnskabet

## 11. Øvrige finansielle anlægsaktiver

|                                           | Deposita   |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           | TDKK       |
| Kostpris 1. januar                        | 427        |
| Tilgang i årets løb                       | 482        |
| Kostpris 31. december                     | 909        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>909</b> |

## 12. Periodeafgrænsningsposter

|                                  | 2024          | 2023          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
|                                  | TDKK          | TDKK          |
| Licenser og abonnementer         | 9.557         | 7.386         |
| Øvrige periodeafgrænsningsposter | 7.859         | 15.043        |
|                                  | <b>17.416</b> | <b>22.429</b> |

## 13. Værdipapirer til dagsværdi

|                       | Værdiregule-<br>ring, resultat-<br>opgørelse | Dagsværdi 31.<br>december |
|-----------------------|----------------------------------------------|---------------------------|
|                       | TDKK                                         | TDKK                      |
| Noterede værdipapirer | 51.884                                       | 562.036                   |

## Noter til årsregnskabet

|                                                  | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                  | TDKK             | TDKK             |
| <b>14. Hensættelse til udskudt skat</b>          |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar           | 1.078.636        | 1.013.196        |
| Primo regulering udskudt skat                    | -886             | 0                |
| Øvrige reguleringer                              | 0                | -389             |
| Opskrivning ejendomme                            | 103.389          | 0                |
| Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen      | 33.409           | 65.829           |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b> | <b>1.214.548</b> | <b>1.078.636</b> |
| <br>                                             |                  |                  |
| Immaterielle anlægsaktiver                       | 1.456            | 1.690            |
| Materielle anlægsaktiver                         | 1.185.658        | 1.093.036        |
| Omsætningsaktiver                                | 0                | 459              |
| Skattemæssigt underskud                          | 0                | -16.549          |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel           | 27.434           | 0                |
|                                                  | <b>1.214.548</b> | <b>1.078.636</b> |

|                                            | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------------|------|------|
|                                            | TDKK | TDKK |
| <b>15. Langfristede gældsforpligtelser</b> |      |      |

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

|                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| Efter 5 år       | 3.221.055        | 3.683.894        |
| Mellem 1 og 5 år | 985.657          | 654.341          |
| Langfristet del  | 4.206.712        | 4.338.235        |
| Inden for 1 år   | 131.533          | 126.647          |
|                  | <b>4.338.245</b> | <b>4.464.882</b> |

## Noter til årsregnskabet

|                                                           | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                           | TDKK           | TDKK           |
| <b>15. Langfristede gældsforpligtelser</b>                |                |                |
| Anden gæld                                                |                |                |
| Efter 5 år                                                | 0              | 10.949         |
| Mellem 1 og 5 år                                          | 11.266         | 0              |
| Langfristet del                                           | 11.266         | 10.949         |
| Øvrig kortfristet gæld                                    | 36.052         | 37.008         |
|                                                           | <b>47.318</b>  | <b>47.957</b>  |
|                                                           |                |                |
|                                                           | 2024           | 2023           |
|                                                           | TDKK           | TDKK           |
| <b>16. Periodeafgrænsningsposter</b>                      |                |                |
| Skyldig bonus                                             | 5.586          | 2.659          |
|                                                           | <b>5.586</b>   | <b>2.659</b>   |
|                                                           |                |                |
|                                                           | 2024           | 2023           |
|                                                           | TDKK           | TDKK           |
| <b>17. Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>            |                |                |
| Finansielle indtægter                                     | -21.239        | -39.078        |
| Finansielle omkostninger                                  | 119.224        | 102.167        |
| Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg   | 101.608        | 65.259         |
| Skat af årets resultat                                    | 80.123         | 88.023         |
| Andre reguleringer                                        | 0              | -586           |
|                                                           | <b>279.716</b> | <b>215.785</b> |
|                                                           |                |                |
|                                                           | 2024           | 2023           |
|                                                           | TDKK           | TDKK           |
| <b>18. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b> |                |                |
| Ændring i varebeholdninger                                | 242            | -161           |
| Ændring i tilgodehavender                                 | 3.961          | 85.112         |
| Ændring i leverandører mv.                                | -20.594        | 14.387         |
|                                                           | <b>-16.391</b> | <b>99.338</b>  |

# Noter til årsregnskabet

|                                                                      | 2024      | 2023      |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                                      | TDKK      | TDKK      |
| <b>19. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>         |           |           |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                   |           |           |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: |           |           |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på                  | 8.992.493 | 8.493.304 |

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 5.014.819, håndpant i ejerpantebreve nominelt t.kr. 236.897, samt skadeløsbreve 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.

## Leje- og leasingforpligtelser

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

## Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Arp-Hansen Holding A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

## 20. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

|                                                         | Grundlag      |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Bestemmende indflydelse</b>                          |               |
| Arp-Hansen Holding A/S                                  | Hovedaktionær |
| Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet: |               |
| Navn                                                    | Hjemsted      |
| Arp-Hansen Holding A/S                                  | Gentofte      |

Koncernrapporten for Arp-Hansen Holding A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Nybrovej 75  
2820 Gentofte

## Noter til årsregnskabet

|                                                        | <u>2024</u>  | <u>2023</u> |
|--------------------------------------------------------|--------------|-------------|
|                                                        | TDKK         | TDKK        |
| <b>21. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b> |              |             |
| <b>PricewaterhouseCoopers</b>                          |              |             |
| Revisionshonorar                                       | 1.210        | 785         |
| Skatterådgivning                                       | 65           | 55          |
| Andre ydelser                                          | 156          | 108         |
|                                                        | <u>1.431</u> | <u>948</u>  |

# Noter til årsregnskabet

## 22. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arp-Hansen Hotel Group A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

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

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

# Noter til årsregnskabet

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

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

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

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balance

### Immaterielle anlægsaktiver

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere.

Rettigheder afskrives over aftaleperioden, som udgør 7-20 år.

# Noter til årsregnskabet

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort på baggrund af 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 diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er diskonteringssatsen (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.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egen fremstillede 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 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.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| Grunde og bygninger                     | 90 år    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år  |
| Indretning af lejede lokaler            | 15-20 år |

# Noter til årsregnskabet

Scrapværdi for bygninger udgør 80%.

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

Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

## Varebeholdninger

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

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, 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, 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 lovbestemt eller fastsat i vedtægterne.

## Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

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.

## Pengestrømsopgørelse

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

### *Pengestrøm fra driftsaktivitet*

Pengestrømme 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 fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### *Pengestrøm fra investeringsaktivitet*

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

# Noter til årsregnskabet

## *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

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

## *Likvider*

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

|                        |                                                                                     |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Overskudsgrad          | $\text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$                |
| Afkastningsgrad        | $\text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$        |
| Likviditetsgrad        | $\text{Omsætningsaktiver} \times 100 / \text{Kortfristede forpligtelser}$           |
| Soliditetsgrad         | $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$              |
| Egenkapitalforrentning | $\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$ |