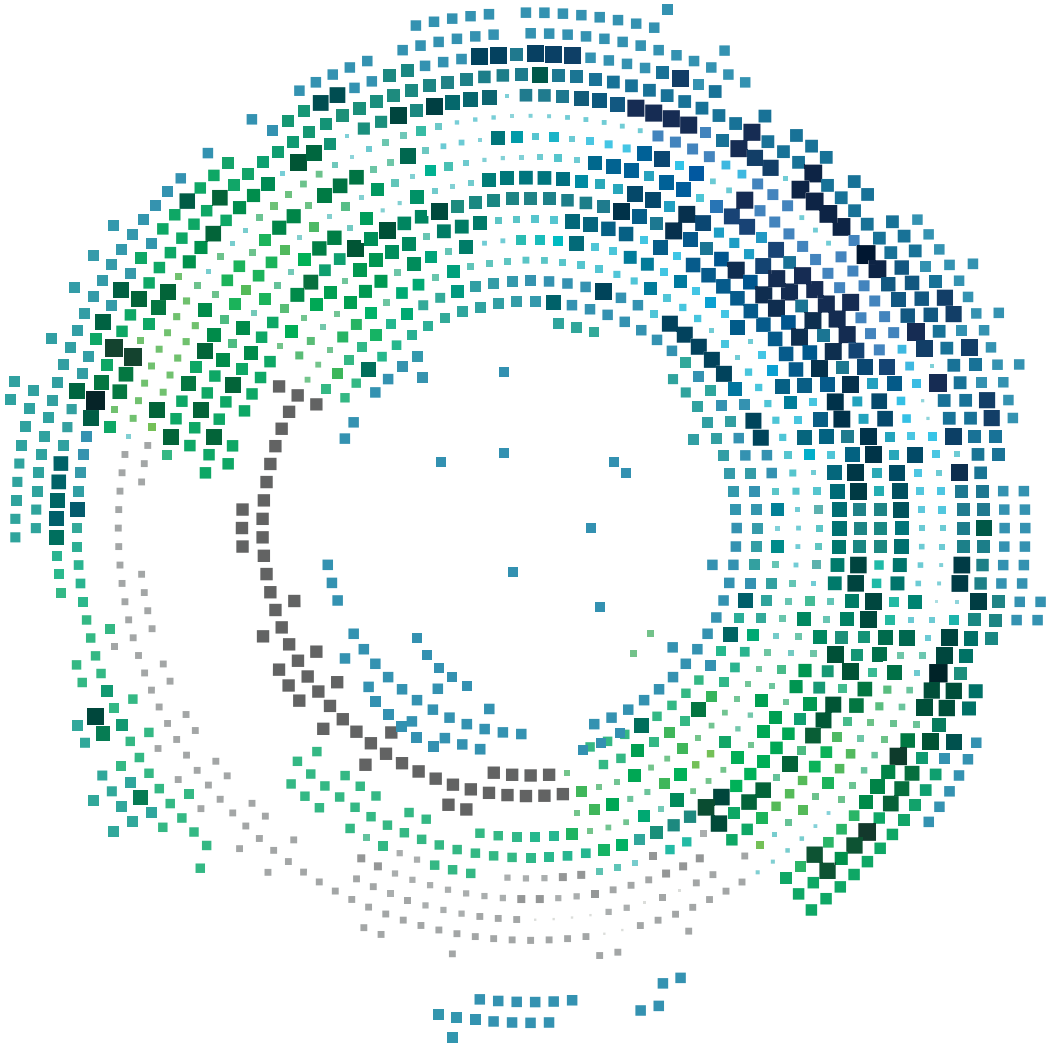
Deloitte.



Arva Ejendomme A/S

Brogårdsvej 44-46
2820 Gentofte
CVR-nr. 17283294

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.06.2022

Thomas Bendt Madsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger 2

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning 7

Resultatopgørelse for 2021 8

Balance pr. 31.12.2021 9

Egenkapitalopgørelse for 2021 11

Noter 12

Anvendt regnskabspraksis 14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Arva Ejendomme A/S
Brogårdsvej 44-46
2820 Gentofte

CVR-nr.: 17283294
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Kresten Krogsgaard-Jensen, formand
Maria Kristina Engelund Krogsgaard-Jensen
Jane Madsen
Thomas Bendt Madsen

Direktion

Thomas Bendt Madsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Arva Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 27.06.2022

Direktion

Thomas Bendt Madsen
direktør

Bestyrelse

Kresten Krogsgaard-Jensen
formand

Maria Kristina Engelund Krogsgaard-Jensen

Jane Madsen

Thomas Bendt Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Arva Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Arva Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

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

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

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

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

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er herudover 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.

Gentofte, den 27.06.2022

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Claus Jorch Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33712

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter drift og udlejning af ejendomme i Rødovre, Gentofte, Herlev, København, Birkerød og Ballerup til brug for drift af bilvirksomheden i søsterselskabet Krogsgaard-Jensen A/S.

Resultatet for 2021 udgør et overskud på 4.208 t.kr, hvilket vurderes tilfredsstillende.

Der forventes ligeledes et positivt resultat for 2022.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**11.025.752**	**11.008.233**
Af- og nedskrivninger		(4.931.119)	(4.931.119)
Driftsresultat		**6.094.633**	**6.077.114**
Andre finansielle indtægter	1	122.618	30.252
Andre finansielle omkostninger	2	(822.544)	(861.978)
Resultat før skat		**5.394.707**	**5.245.388**
Skat af årets resultat	3	(1.186.832)	(1.153.984)
Årets resultat		**4.207.875**	**4.091.404**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.207.875	4.091.404
Resultatdisponering		**4.207.875**	**4.091.404**

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		189.887.611	194.818.730
Materielle aktiver	4	**189.887.611**	**194.818.730**
Anlægsaktiver		**189.887.611**	**194.818.730**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.863.192	439.884
Tilgodehavender		**3.863.192**	**439.884**
Likvide beholdninger		**0**	**345.848**
Omsætningsaktiver		**3.863.192**	**785.732**
Aktiver		**193.750.803**	**195.604.462**

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		5.001.000	5.001.000
Reserve for opskrivninger		16.903.000	16.903.000
Overført overskud eller underskud		40.431.162	36.223.287
Egenkapital		**62.335.162**	**58.127.287**
Udskudt skat	5	11.072.074	10.791.994
Hensatte forpligtelser		**11.072.074**	**10.791.994**
Gæld til realkreditinstitutter		98.920.922	104.845.870
Bankgæld		4.377.999	6.920.478
Langfristede gældsforpligtelser	6	**103.298.921**	**111.766.348**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	8.559.878	8.431.202
Bankgæld		1.262.480	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.975.766	3.551.214
Skyldig skat		906.752	871.968
Anden gæld		3.339.770	2.064.449
Kortfristede gældsforpligtelser		**17.044.646**	**14.918.833**
Gældsforpligtelser		**120.343.567**	**126.685.181**
Passiver		**193.750.803**	**195.604.462**
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.001.000	16.903.000	36.223.287	58.127.287
Årets resultat	0	0	4.207.875	4.207.875
Egenkapital ultimo	**5.001.000**	**16.903.000**	**40.431.162**	**62.335.162**

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	122.618	30.252
	122.618	**30.252**

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	112.371	94.697
Renteomkostninger i øvrigt	631.422	688.530
Øvrige finansielle omkostninger	78.751	78.751
	822.544	**861.978**

3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	906.752	871.968
Ændring af udskudt skat	280.080	282.016
	1.186.832	**1.153.984**

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	240.094.894
Kostpris ultimo	**240.094.894**
Opskrivninger primo	35.478.975
Opskrivninger ultimo	**35.478.975**
Af- og nedskrivninger primo	(80.755.139)
Årets afskrivninger	(4.931.119)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(85.686.258)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**189.887.611**

5 Udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver	11.072.074	10.791.994
Udskudt skat i alt	**11.072.074**	**10.791.994**

Bevægelser i året	2021 kr.	2020 kr.
Primo	10.791.994	10.509.978
Indregnet i resultatopgørelsen	280.080	282.016
Ultimo	**11.072.074**	**10.791.994**

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.017.398	5.972.691	98.920.922	72.764.857
Bankgæld	2.542.480	2.458.511	4.377.999	953.406
	8.559.878	**8.431.202**	**103.298.921**	**73.718.263**

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KKJ Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautionserklæring over for bank vedrørende selskaberne Krogsgaard-Jensen A/S og Arva Holding A/S. Bankgælden udgør 10.514 t.kr. pr. 31.12.2021.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foretagne pantsætninger udgør 148.546 t.kr. i 2021 (2020: 148.546 t.kr.), mens den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 189.887 t.kr. i 2021 (2020: 194.819 t.kr.).

9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
KKJ Holding ApS, CVR-nr. 21 72 58 70, Brogårdsvej 44 – 46, 2820 Gentofte

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter, direkte omkostninger vedrørende ejendommenes drift samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, der vedrører regnskabsåret. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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

Virksomheden er sambeskattet med KKJ Holding ApS og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver
Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Belægninger mv.	10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.