

---

# *Arborethusene A/S*

Arboretvej 2, 2970 Hørsholm

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 38 61 93 30

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/3 2019

Niels Heering  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Arborethusene 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 19. marts 2019

## Direktion

Per Michael Voetmann  
adm. direktør

## Bestyrelse

Helene Kähler Hjenner  
formand

Peter Engberg Jensen

Niels Heering

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Arborethusene A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Arborethusene A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

## 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 endvidere 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.

København, den 19. marts 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Gert Fisker Tomczyk  
statsautoriseret revisor  
mne9777

Anders Storm Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne9379

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Arborethusene A/S  
Arboretvej 2  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 38 61 93 30  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Hørsholm

**Bestyrelse**

Helene Kähler Hjenner, formand  
Peter Engberg Jensen  
Niels Heering

**Direktion**

Per Michael Voetmann

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Arborethusene A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Væsentligste aktiviteter

Arborethusene A/S formål er at opføre to bygninger på henholdsvis 550 kvm. og 85 kvm. til brug for udlejning.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på DKK 22.666, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 24.821.331.

Selskabets bygninger blev ibrugtaget i efteråret 2018 med indvielse den 25. september 2018.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>530.712</b>	<b>111.500</b>
Andre eksterne omkostninger		-460.713	-311.309
<b>Bruttoresultat</b>		<b>69.999</b>	<b>-199.809</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-86.592	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-16.593</b>	<b>-199.809</b>
Finansielle omkostninger		-8.695	-6
<b>Resultat før skat</b>		<b>-25.288</b>	<b>-199.815</b>
Skat af årets resultat	1	2.622	43.812
<b>Årets resultat</b>		<b>-22.666</b>	<b>-156.003</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat m.v		-22.666	-156.003
		<b>-22.666</b>	<b>-156.003</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bygninger		24.105.247	10.879.262
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		583.051	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>24.688.298</b>	<b>10.879.262</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.688.298</b>	<b>10.879.262</b>
Andre tilgodehavender		269.298	1.403.879
Udskudt skatteaktiv		46.434	43.812
Periodeafgrænsningsposter		4.649	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>320.381</b>	<b>1.447.691</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>6.046.556</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>320.381</b>	<b>7.494.247</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.008.679</b>	<b>18.373.509</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		750.000	500.000
Overført resultat m.v		24.071.331	14.343.997
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>24.821.331</b>	<b>14.843.997</b>
Kreditinstitutter		7.385	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		179.963	3.529.512
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>187.348</b>	<b>3.529.512</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>187.348</b>	<b>3.529.512</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.008.679</b>	<b>18.373.509</b>
Anvendt regnskabspraksis	4		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>emission</u>	<u>resultat m.v</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	0	14.343.997	14.843.997
Kontant kapitalforhøjelse	250.000	9.750.000	0	10.000.000
Årets resultat	0	0	-22.666	-22.666
Overført fra overkurs ved emission	0	-9.750.000	9.750.000	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>750.000</b>	<b>0</b>	<b>24.071.331</b>	<b>24.821.331</b>

# Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-2.622	-43.812
	<u><b>-2.622</b></u>	<u><b>-43.812</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Bygninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	10.879.262	0
Tilgang i årets løb	13.297.824	597.804
Kostpris 31. december	<u>24.177.086</u>	<u>597.804</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	71.839	14.753
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>71.839</u>	<u>14.753</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>24.105.247</b></u>	<u><b>583.051</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 750.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2018	2017
	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	250.000	0
Kapitalnedsættelse	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>750.000</b>	<b>500.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arborethusene A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i danske kroner.

De anførte sammenligningstal i resultatopgørelse, balance og noter for 2017 vedrører perioden 2. maj 2017 - 31. december 2017.

### Generelt om indregning og måling

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder vedligeholdelse samt kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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 klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver uden blivende værdi for selskabet omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### 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 rengøring, kontorhold mv.



# Noter til årsregnskabet

## 4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.