

## **ALTHOFF A/S**

Fridtjof Nansens Plads 5, 4. tv.  
2100 København Ø  
CVR-nr. 16923036

## **Årsrapport 01.05.2016 - 30.04.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.09.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Keld Althoff

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.04.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

ALTHOFF A/S

Fridtjof Nansens Plads 5, 4. tv.

2100 København Ø

CVR-nr.: 16923036

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.05.2016 - 30.04.2017

### **Bestyrelse**

Jane Mejse Rentsch, Formand

Keld Althoff

Mina Althoff

### **Direktion**

Keld Althoff

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 for ALTHOFF 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. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 29.09.2017

### Direktion

Keld Althoff

### Bestyrelse

Jane Mejse Rentsch  
Formand

Keld Althoff

Mina Althoff

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i ALTHOFF A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ALTHOFF A/S for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 29.09.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens-Ole Bøgild

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom, investering samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er som forventet.

Driften af selskabets ejendomme er forløbet som forventet.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.938.446</b>	<b>2.116.072</b>
Af- og nedskrivninger	1	(524.046)	(480.714)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.414.400</b>	<b>1.635.358</b>
Andre finansielle indtægter		1.421	801
Andre finansielle omkostninger		(1.148.572)	(1.377.119)
<b>Resultat før skat</b>		<b>267.249</b>	<b>259.040</b>
Skat af årets resultat	2	(64.498)	(40.220)
<b>Årets resultat</b>		<b>202.751</b>	<b>218.820</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		202.751	218.820
		<b>202.751</b>	<b>218.820</b>



**Balance pr. 30.04.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		58.200.000	51.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>58.200.000</u></b>	<b><u>51.200.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>58.200.000</u></b>	<b><u>51.200.000</u></b>
Andre tilgodehavender		0	90.281
Periodeafgrænsningsposter		92.344	90.064
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>92.344</u></b>	<b><u>180.345</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.183.277</u></b>	<b><u>1.789.658</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.275.621</u></b>	<b><u>1.970.003</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>59.475.621</u></b>	<b><u>53.170.003</u></b>

## Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		21.585.421	15.796.148
Overført overskud eller underskud		<u>(1.905.398)</u>	<u>(2.189.154)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>20.180.023</u></b>	<b><u>14.106.994</u></b>
Udskudt skat		4.518.492	2.798.274
Andre hensatte forpligtelser		<u>220.582</u>	<u>184.106</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>4.739.074</u></b>	<b><u>2.982.380</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.191.393	30.557.776
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		645.742	749.595
Anden gæld		<u>1.617.515</u>	<u>2.846.514</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>32.454.650</u></b>	<b><u>34.153.885</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	536.347	362.692
Deposita		896.779	918.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		129.351	156.902
Anden gæld		176.876	141.141
Periodeafgrænsningsposter		<u>362.521</u>	<u>347.069</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.101.874</u></b>	<b><u>1.926.744</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>34.556.524</u></b>	<b><u>36.080.629</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>59.475.621</u></b>	<b><u>53.170.003</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	15.796.148	(2.189.154)	14.106.994
Årets opskrivninger	0	7.422.145	0	7.422.145
Øvrige egenkapitalposter	0	0	103.853	103.853
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(1.632.872)	(22.848)	(1.655.720)
Årets resultat	0	0	202.751	202.751
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>21.585.421</b>	<b>(1.905.398)</b>	<b>20.180.023</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	524.046	455.979
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	24.735
	<b>524.046</b>	<b>480.714</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	64.498	40.220
	<b>64.498</b>	<b>40.220</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	34.339.328	402.972
Tilgange	101.901	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.441.229</b>	<b>402.972</b>
Opskrivninger primo	20.251.472	0
Årets opskrivninger	7.422.145	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>27.673.617</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.390.800)	(402.972)
Årets afskrivninger	(524.046)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.914.846)</b>	<b>(402.972)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>58.200.000</b>	<b>0</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	398.127	270.426	30.191.393	28.936.700
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	645.742	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	0	0
Anden gæld	138.220	92.266	1.617.515	974.000
	<b>536.347</b>	<b>362.692</b>	<b>32.454.650</b>	<b>29.910.700</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Der er indgået en renteswap med Nykredit til udløb den 30.12.2021. Hovedstolen forrentes med en variabel rente CIBOR 6M og tilbagebetales med en fast rente på 3,06%. Markedsværdien pr. 30.04.2017 udgør 645.742 kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Althoff Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2016/17 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbrev nom. 2.500.000 kr. i ejendommen Toftebovej 5, Gilleleje samt ejerpantebrev på 12.496.000 kr. med pant i Falkonergårdsvej 2, 1959 Frederiksberg C.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 58.000.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettohusleje for udlejningsejendomme. Nettohuslejen opgøres som bruttohuslejen fratrukket omkostninger vedrørende lejemål i form af reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter og afgiftet samt andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter nettohuslejen for udlejningsejendomme. Nettohuslejen omfatter bruttohuslejen med fradrag af ejendommenes faste omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger vedrørende lejemål i form af reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter og afgiftet samt andre omkostninger.

### 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, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med 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 anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningens vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning revurderes hvert år på grundlag af en intern vurdering/estimering af dagsværdien, herunder bl.a. på en afkastbaseret model.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger	75 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter beløb hensat til indvendig vedligeholdelse, jf. LL § 22.

### 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 indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.