

Almerhus ApS

Vodroffsvej 2 A, 4. th., 1900 Frederiksberg C

CVR-nr. 21 25 48 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018.

Michael Amstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Almerhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 30. maj 2018

Direktion

Søren Almer Nielsen

Bestyrelse

Karin Almer Nielsen
formand

Michael Mardahl Amstrup

Søren Almer Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Almerhus ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Almerhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

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

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

København, den 30. maj 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30153

Sebastian With Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 36191

Selskabsoplysninger

Selskabet	Almerhus ApS Vodroffsvej 2 A, 4. th. 1900 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 21 25 48 35
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karin Almer Nielsen, formand Michael Mardahl Amstrup Søren Almer Nielsen
Direktion	Søren Almer Nielsen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø
Associerede virksomheder	Ejendomsinteressentskabet Ravsnæs Park, Klampenborg Ejendomsinteressentskabet Bistrup Park, Klampenborg Ejendomsinteressentskabet Baunebakkevej, Klampenborg Ejendomsinteressentskabet Grønnehavehus, Klampenborg Ejendomsinteressentskabet Farumhus, Klampenborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejerskab af kapitalandele i 5 ejendomsinteressentskaber.

Ejendomsinteressentskaberne er følgende:

- Ravnsnæs Park, ejerandel 30,0 %
- Bistrup Park, ejerandel 20,0 %
- Baunebakkevej, ejerandel 33,3 %
- Grønnehavehus, ejerandel 50,0 %
- Farumhus, ejerandel 50,0 %

Ejendomsinteressentskaberne ejer tilsammen 38 lejligheder (lejemål), som består af udlejning til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -230 t.kr. mod -78 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 619 t.kr. mod 105 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egne kapitalandele

Selskabet har i årets løb erhvervet egne kapitalandele på en nominal værdi på 15.000 kr. svarende til en ejerandel af den nominelle kapital på købstidspunktet på 10 %. Købsprisen på erhvervelsen udgjorde 1.031.735 kr. Årsagen til købet er forenkling af ejerstrukturen. Egne kapitalandele er efterfølgende annulleret ved en kapitalnedsættelse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Almerhus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I både koncernens og selskabets resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter..

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-230.452	-78.034
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.041.548	168.430
1 Andre finansielle indtægter	34.181	48.274
2 Øvrige finansielle omkostninger	-40.823	-8.188
Resultat før skat	804.454	130.482
3 Skat af årets resultat	-185.042	-25.234
Årets resultat	619.412	105.248
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-307.922
Overføres til overført resultat	619.412	413.170
Disponeret i alt	619.412	105.248

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	4.775.564	4.984.016
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.775.564</u>	<u>4.984.016</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.775.564</u>	<u>4.984.016</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.422.321
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>100.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.522.321</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.070.330	0
Værdipapirer i alt	<u>2.070.330</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>80.935</u>	<u>766.584</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.151.265</u>	<u>2.288.905</u>
Aktiver i alt	<u>6.926.829</u>	<u>7.272.921</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	135.000	150.000
6 Overført resultat	6.432.721	6.830.044
Egenkapital i alt	6.567.721	6.980.044
Gældsforpligtelser		
Gæld til associerede virksomheder	228.134	232.744
Selskabsskat	100.276	25.234
Anden gæld	30.698	34.899
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	359.108	292.877
Gældsforpligtelser i alt	359.108	292.877
Passiver i alt	6.926.829	7.272.921

7 Eventualposter

Noter

	2017	2016
1. Andre finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	34.181	48.274
	34.181	48.274
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	40.823	8.188
	40.823	8.188
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	185.042	25.234
	185.042	25.234
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	5.342.664	5.342.664
Kostpris 31. december 2017	5.342.664	5.342.664
Opskrivninger 1. januar 2017	-358.648	307.922
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.041.548	168.430
Årets hævnninger	-1.250.000	-835.000
Opskrivninger 31. december 2017	-567.100	-358.648
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	4.775.564	4.984.016
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsinteressentskabet Ravsnæs Park	Klampenborg	30 %
Ejendomsinteressentskabet Bistrup Park	Klampenborg	20 %
Ejendomsinteressentskabet Baunebakkevej	Klampenborg	33 %
Ejendomsinteressentskabet Grønnehavehus	Klampenborg	50 %
Ejendomsinteressentskabet Farumhus	Klampenborg	50 %

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	150.000	150.000
Kapitalnedsættelse	<u>-15.000</u>	<u>0</u>
	<u>135.000</u>	<u>150.000</u>

Anpartskapitalen udgør kr. 135.000 fordelt på 135.000 anparter af nom. kr. 1.

Selskabet har i årets løb foretaget en kapitalnedsættelse, hvor egne anparter er annulleret. Kapitalklasserne er herefter ophævet.

6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	6.830.044	6.416.874
Årets overførte overskud eller underskud	619.412	413.170
Overført fra virksomhedskapital ved kapitalnedsættelse	15.000	0
Køb af egne kapitalandele	<u>-1.031.735</u>	<u>0</u>
	<u>6.432.721</u>	<u>6.830.044</u>

Selskabet har i årets løb erhvervet egne kapitalandele på en nominel værdi på 15.000 kr. svarende til en ejerandel af den nominelle kapital på købstidspunktet på 10 %. Købsprisen på erhvervelsen udgjorde 1.031.735 kr. Årsagen til købet er forenkling af ejerstrukturen. Egne kapitalandele er i 2017 annulleret ved kapitalnedsættelse jf. note 5.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er udtrådt af sambeskatningen med Inge Almer Holding ApS, CVR-nr. 31082374 pr. 1. september 2017 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.