

# **Almerhus ApS**

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

**CVR-nr. 21 25 48 35**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. februar 2019.

---

**Michael Amstrup**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 18. februar 2019

### **Direktion**

Søren Almer Nielsen

### **Bestyrelse**

Karin Almer Nielsen  
formand

Michael Mardahl Amstrup

Søren Almer Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i Almerhus ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Almerhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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

### **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 18. februar 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Brian Rasmussen**  
statsautoriseret revisor  
mne30153

**Sebastian With Hansen**  
statsautoriseret revisor  
mne36191

## Selskabsoplysninger

---

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

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

Ejendomsinteressentskaberne ejer tilsammen 37 lejligheder (lejemål), som består af udlejning til beboelse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -58 t.kr. mod -230 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 611 t.kr. mod 619 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **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 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 ubalance.



## 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.

### 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealisationsværdi.

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>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-58.199</b>	<b>-230.452</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	737.872	1.041.548
Andre finansielle indtægter	117.169	34.181
Øvrige finansielle omkostninger	-25.209	-40.823
<b>Resultat før skat</b>	<b>771.633</b>	<b>804.454</b>
1 Skat af årets resultat	-160.226	-185.042
<b>Årets resultat</b>	<b>611.407</b>	<b>619.412</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	611.407	619.412
<b>Disponeret i alt</b>	<b>611.407</b>	<b>619.412</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>4.613.436</u>	<u>4.775.564</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.613.436</u>	<u>4.775.564</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.613.436</u></b>	<b><u>4.775.564</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>65.551</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>65.551</u>	<u>0</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.053.565</u>	<u>2.070.330</u>
	Værdipapirer i alt	<u>2.053.565</u>	<u>2.070.330</u>
	Likvide beholdninger	<u>699.840</u>	<u>80.935</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.818.956</u></b>	<b><u>2.151.265</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.432.392</u></b>	<b><u>6.926.829</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	135.000	135.000
4	Overført resultat	7.044.128	6.432.721
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.179.128</b>	<b>6.567.721</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til associerede virksomheder	223.364	228.134
	Selskabsskat	0	100.276
	Anden gæld	29.900	30.698
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	253.264	359.108
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>253.264</b>	<b>359.108</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.432.392</b>	<b>6.926.829</b>

**5 Eventualposter**

## Noter

	2018	2017
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	160.226	185.042
	<b>160.226</b>	<b>185.042</b>
<b>2. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	5.342.664	5.342.664
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>5.342.664</b>	<b>5.342.664</b>
Nedskrivninger 1. januar 2018	-567.100	-358.648
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	737.872	1.041.548
Årets hævnninger	-900.000	-1.250.000
<b>Nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-729.228</b>	<b>-567.100</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>4.613.436</b>	<b>4.775.564</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendomsinteressentskabet Ravnsnæs Park	Klampenborg	30 %
Ejendomsinteressentskabet Bistrup Park	Klampenborg	20 %
Ejendomsinteressentskabet Baunebakkevej	Klampenborg	33 %
Ejendomsinteressentskabet Grønnehavehus	Klampenborg	50 %
Ejendomsinteressentskabet Farumhus	Klampenborg	50 %
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	135.000	150.000
Kapitalnedsættelse	0	-15.000
	<b>135.000</b>	<b>135.000</b>

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

Selskabet har i 2017 foretaget en kapitalnedsættelse, hvor egne anparter er annulleret.

**Noter**

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	6.432.721	6.830.044
Årets overførte overskud eller underskud	611.407	619.412
Overført fra virksomhedskapital ved kapitalnedsættelse	0	15.000
Køb af egne kapitalandele	<u>0</u>	<u>-1.031.735</u>
	<b><u>7.044.128</u></b>	<b><u>6.432.721</u></b>

**5. 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.