

Almerhus ApS

Jægersborg Alle 37, 1. th., 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 21 25 48 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2016.

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 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 7. juni 2016

Direktion

Inge Almer Nielsen

Bestyrelse

Michael Mardahl Amstrup
formand

Søren Almer Nielsen

Karin Almer Nielsen

Inge 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 2015. 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. juni 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Rasmussen
statsautoriseret revisor

Sebastian With Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Almerhus ApS
Jægersborg Alle 37, 1. th.
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 21 25 48 35
Hjemsted: Hjemsted
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Michael Mardahl Amstrup, formand
Søren Almer Nielsen
Karin Almer Nielsen
Inge Almer Nielsen

Direktion

Inge Almer Nielsen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Modervirksomhed

Inge Almer Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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 41 lejligheder (lejemål), som består af udlejning til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -75 t.kr. mod -80 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.304 t.kr. mod 718 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. Forskelsbeløbet 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Almerhus ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Driftsresultat	-74.973	-80.050
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.702.446	1.016.735
2 Andre finansielle indtægter	2.701	21.487
3 Øvrige finansielle omkostninger	-9.290	-93.596
Resultat før skat	1.620.884	864.576
4 Skat af årets resultat	-316.522	-147.000
Årets resultat	1.304.362	717.576
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-187.553	-438.271
Overføres til overført resultat	1.491.915	1.155.847
Disponeret i alt	1.304.362	717.576

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>5.650.586</u>	<u>5.824.735</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.650.586</u>	<u>5.824.735</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.650.586</u>	<u>5.824.735</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.424.047</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.424.047</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>416.383</u>	<u>201.357</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.840.430</u>	<u>201.357</u>
	Aktiver i alt	<u>7.491.016</u>	<u>6.026.092</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	150.000	150.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	307.922	482.071
8	Overført resultat	6.416.874	4.924.959
	Egenkapital i alt	<u>6.874.796</u>	<u>5.557.030</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	31.654
	Gæld til associerede virksomheder	274.698	265.408
	Selskabsskat	316.522	147.000
	Anden gæld	25.000	25.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>616.220</u>	<u>469.062</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>616.220</u>	<u>469.062</u>
	Passiver i alt	<u>7.491.016</u>	<u>6.026.092</u>
9	Eventualposter		
10	Nærtstående parter		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Ejendomsinteressentskabet Ravsnæs Park	561.304	219.716
Ejendomsinteressentskabet Bistrup Park	-1.566	111.769
Ejendomsinteressentskabet Baunebakkevej	1.134.354	11.043
Ejendomsinteressentskabet Grønnehavehus	-15.816	260.299
Ejendomsinteressentskabet Farumhus	24.170	413.908
	<u>1.702.446</u>	<u>1.016.735</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Handelsrenter obligationer	0	21.487
Renter tilknyttede virksomheder	2.701	0
	<u>2.701</u>	<u>21.487</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	73.506
Renter associerede virksomheder	9.290	20.090
	<u>9.290</u>	<u>93.596</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	316.522	147.000
	<u>316.522</u>	<u>147.000</u>

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	5.342.664	5.342.664
Kostpris ultimo	5.342.664	5.342.664
Opskrivninger primo	482.071	920.342
Korrektion af tidligere opskrivninger	13.404	0
Andel af årets resultat	1.702.447	1.016.729
Årets hævninger	-1.890.000	-1.455.000
Opskrivninger ultimo	307.922	482.071
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.650.586	5.824.735
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsinteressentskabet Ravnsnæs Park	Klampenborg	30 %
Ejendomsinteressentskabet Bistrup Park	Klampenborg	20 %
Ejendomsinteressentskabet Baunebakkevej	Klampenborg	33 %
Ejendomsinteressentskabet Grønnehavehus	Klampenborg	50 %
Ejendomsinteressentskabet Farumhus	Klampenborg	50 %
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	150.000	150.000
	150.000	150.000
Selskabskapitalen er fordelt således: A-anparter, 15 stk. á nom. 1.000 kr. B-anparter, 135 stk. á nom. 1.000 kr.		
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	482.071	920.342
Resultatandel	-187.553	-438.271
Korrektion primo	13.404	0
	307.922	482.071

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	4.924.959	3.769.112
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.491.915</u>	<u>1.155.847</u>
	<u>6.416.874</u>	<u>4.924.959</u>

9. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Inge Almer Holding ApS, CVR-nr. 31082374 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

10. Nærtstående parter**Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Inge Almer Holding ApS, Jægersborg Alle 37, 1. th., 2920 Charlottenlund

Søren Almer Holding ApS, Jægersborg Alle 37, 1. th., 2920 Charlottenlund

Karin Almer Holding ApS, Jægersborg Alle 37, 1. th., 2920 Charlottenlund