

Almerhus ApS

Jægersborg Alle 37, 1. th., 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 21 25 48 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

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 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 31. maj 2017

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 2016. 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 31. maj 2017

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: Charlottenlund 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 |
| 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:

- 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 40 lejligheder (lejemål), som består af udlejning til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -78 t.kr. mod -75 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 105 t.kr. mod 1.304 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 og realiserede og urealiserede kursgevinster 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 i 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 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|----------------|------------------|
| Bruttotab | -78.034 | -74.973 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 168.430 | 1.702.446 |
| 1 Andre finansielle indtægter | 48.274 | 2.701 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -8.188 | -9.290 |
| Resultat før skat | 130.482 | 1.620.884 |
| 3 Skat af årets resultat | -25.234 | -316.522 |
| Årets resultat | 105.248 | 1.304.362 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -307.922 | -187.553 |
| Overføres til overført resultat | 413.170 | 1.491.915 |
| Disponeret i alt | 105.248 | 1.304.362 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Kapitalandele i associerede virksomheder | <u>4.984.016</u> | <u>5.650.586</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>4.984.016</u> | <u>5.650.586</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>4.984.016</u> | <u>5.650.586</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.422.321 | 1.424.047 |
| | Andre tilgodehavender | <u>100.000</u> | <u>0</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>1.522.321</u> | <u>1.424.047</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>766.584</u> | <u>416.383</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>2.288.905</u> | <u>1.840.430</u> |
| | Aktiver i alt | <u>7.272.921</u> | <u>7.491.016</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 5 | Selskabskapital | 150.000 | 150.000 |
| 6 | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0 | 307.922 |
| 7 | Overført resultat | 6.830.044 | 6.416.874 |
| | Egenkapital i alt | <u>6.980.044</u> | <u>6.874.796</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til associerede virksomheder | 232.744 | 274.698 |
| | Selskabsskat | 25.234 | 316.522 |
| | Anden gæld | 34.899 | 25.000 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>292.877</u> | <u>616.220</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>292.877</u> | <u>616.220</u> |
| | Passiver i alt | <u>7.272.921</u> | <u>7.491.016</u> |

8 Eventualposter

Noter

| | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Renter tilknyttede virksomheder | 48.274 | 2.701 |
| | 48.274 | 2.701 |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 8.188 | 9.290 |
| | 8.188 | 9.290 |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 25.234 | 316.522 |
| | 25.234 | 316.522 |
| 4. Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2016 | 5.342.664 | 5.342.664 |
| Kostpris 31. december 2016 | 5.342.664 | 5.342.664 |
| Opskrivninger 1. januar 2016 | 307.922 | 482.071 |
| Korrektion af tidligere opskrivninger | 0 | 13.404 |
| Andel af årets resultat | 168.430 | 1.702.447 |
| Årets hævninger | -835.000 | -1.890.000 |
| Opskrivninger 31. december 2016 | -358.648 | 307.922 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | 4.984.016 | 5.650.586 |
| 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 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 5. Selskabskapital | | |
| Selskabskapital 1. januar 2016 | 150.000 | 150.000 |
| | <u>150.000</u> | <u>150.000</u> |
| Selskabskapitalen er fordelt således: A-anparter, 15 stk. á nom. 1.000 kr. B-anparter, 135 stk. á nom. 1.000 kr. | | |
| 6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | |
| Reserve for opskrivninger 1. januar 2016 | 307.922 | 482.071 |
| Resultatandel | -307.922 | -187.553 |
| Korrektion primo | 0 | 13.404 |
| | <u>0</u> | <u>307.922</u> |
| 7. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2016 | 6.416.874 | 4.924.959 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 413.170 | 1.491.915 |
| | <u>6.830.044</u> | <u>6.416.874</u> |

8. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Inge Almer Holding ApS, CVR-nr. 31082374 som administrationselskab 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 kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.