

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

CVR-nr. 21 25 48 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2020.

Michael Amstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 5. februar 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 5. februar 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne30153

Sebastian With Hansen
statsautoriseret revisor
mne36191

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 Stockholmsgade 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:

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -48 t.kr. mod -58 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 670 t.kr. mod 611 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 resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

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..

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttotab	-47.810	-58.199
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	422.745	737.872
Andre finansielle indtægter	479.177	117.169
Øvrige finansielle omkostninger	-10.829	-25.209
Resultat før skat	843.283	771.633
1 Skat af årets resultat	-173.558	-160.226
Årets resultat	669.725	611.407
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overføres til overført resultat	469.725	611.407
Disponeret i alt	669.725	611.407

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	4.456.181	4.613.436
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.456.181</u>	<u>4.613.436</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.456.181</u>	<u>4.613.436</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	65.551
Andre tilgodehavender	20.764	0
Tilgodehavender i alt	<u>20.764</u>	<u>65.551</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.540.273	2.053.565
Værdipapirer i alt	<u>3.540.273</u>	<u>2.053.565</u>
Likvide beholdninger	81.797	699.840
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.642.834</u>	<u>2.818.956</u>
Aktiver i alt	<u>8.099.015</u>	<u>7.432.392</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	135.000	135.000
4 Overført resultat	7.513.853	7.044.128
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Egenkapital i alt	<u>7.848.853</u>	<u>7.179.128</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til associerede virksomheder	218.316	223.364
Selskabsskat	2.908	0
Anden gæld	28.938	29.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>250.162</u>	<u>253.264</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>250.162</u>	<u>253.264</u>
Passiver i alt	<u>8.099.015</u>	<u>7.432.392</u>

Noter

	2019	2018
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	173.558	160.226
	173.558	160.226
2. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	5.342.664	5.342.664
Kostpris 31. december 2019	5.342.664	5.342.664
Nedskrivninger 1. januar 2019	-729.228	-567.100
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	422.745	737.872
Årets hævnninger	-580.000	-900.000
Nedskrivninger 31. december 2019	-886.483	-729.228
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	4.456.181	4.613.436
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 %
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	135.000	135.000
	135.000	135.000

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 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	7.044.128	6.432.721
Årets overførte overskud eller underskud	<u>469.725</u>	<u>611.407</u>
	<u>7.513.853</u>	<u>7.044.128</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>200.000</u>	<u>0</u>
	<u>200.000</u>	<u>0</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Almer Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Karin Almer Nielsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-523615700694

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-02-05 16:10:16Z

NEM ID 

Søren Almer Nielsen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-523615700694

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-02-05 16:11:20Z

NEM ID 

Søren Almer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-523615700694

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-02-05 16:11:20Z

NEM ID 

Michael Mardahl Amstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-679627448125

IP: 217.63.xxx.xxx

2020-02-05 16:21:14Z

NEM ID 

Sebastian With Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:20634699

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-02-05 16:49:29Z

NEM ID 

Brian Rasmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:87812280

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-02-05 20:46:01Z

NEM ID 

Michael Mardahl Amstrup

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-679627448125

IP: 217.63.xxx.xxx

2020-02-06 15:40:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 58NGX-1Y10K-ZJ82H-8JUD1-IUOML-NEEUB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>