

**Almerhus ApS**  
Vodroffsvej 2 A, 4. th., 1900 Frederiksberg C  
CVR-nr. 21 25 48 35  
**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2023.

---

**Michael Amstrup**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<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 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 15. marts 2023

### 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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 15. marts 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Sebastian With Raunstrup**

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

### Kapitalinteresser

I/S Vandtårnsvej 1 - 7, Klampenborg  
I/S Nordvanggård, Klampenborg  
I/S Baunebakkevej 155 m.fl., Klampenborg  
I/S Farum Hovedgade 52, Klampenborg  
I/S Ryttergårdsvej 16-18-20, Klampenborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejerskab af kapitalandele i 5 ejendomsinteressentskaber.

Ejendomsinteressentskaberne er følgende:

- Vandtårnsvej 1 - 7, ejerandel 30,0 %
- Nordvanggård, ejerandel 20,0 %
- Baunebakkevej 155 m.fl., ejerandel 33,3 %
- Farun Hovedgade 52, ejerandel 50,0 %
- Ryttergårdsvej 16-18-20, ejerandel 50,0 %

Ejendomsinteressentskaberne ejer ved årets udgang tilsammen 29 lejligheder (lejemål), som består af udlejning til beboelse. Der er i året solgt 3 lejligheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -44 t.kr. mod -44 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 770 t.kr. mod 721 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 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 kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes 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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel kapitalandele i kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser 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 kapitalinteresser.

#### 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.

#### 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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-44.080</b>	<b>-43.830</b>
Indtægter af kapitalinteresser	1.362.532	599.763
Andre finansielle indtægter	161.642	366.668
Øvrige finansielle omkostninger	-499.292	-28.752
<b>Resultat før skat</b>	<b>980.802</b>	<b>893.849</b>
Skat af årets resultat	-210.904	-173.282
<b>Årets resultat</b>	<b>769.898</b>	<b>720.567</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	769.898	720.567
<b>Disponeret i alt</b>	<b>769.898</b>	<b>720.567</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Kapitalinteresser	3.878.068	4.065.536
Finansielle anlægsaktiver i alt	3.878.068	4.065.536
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.878.068</b>	<b>4.065.536</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	0	210.904
Tilgodehavende selskabsskat	52.542	22.144
Andre tilgodehavender	50.296	50.453
Tilgodehavender i alt	102.838	283.501
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.426.671	4.141.223
Værdipapirer i alt	4.426.671	4.141.223
Likvide beholdninger	1.410.062	555.599
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.939.571</b>	<b>4.980.323</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.817.639</b>	<b>9.045.859</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	135.000	135.000
Overført resultat	9.234.354	8.464.456
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.369.354</b>	<b>8.599.456</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kapitalinteresser	423.286	421.400
Anden gæld	24.999	25.003
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	448.285	446.403
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>448.285</b>	<b>446.403</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.817.639</b>	<b>9.045.859</b>

**1 Oplysninger om dagsværdi**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	135.000	7.743.889	7.878.889
Årets overførte overskud eller underskud	0	720.567	720.567
Egenkapital 1. januar 2022	135.000	8.464.456	8.599.456
Årets overførte overskud eller underskud	0	769.898	769.898
	<b>135.000</b>	<b>9.234.354</b>	<b>9.369.354</b>

## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Børsnoterede aktier</b>
Dagsværdi 31. december 2022	<u>4.426.671</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-472.634</u>

# PENNEO

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

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

## Søren Almer Nielsen

Direktør

Serienummer: 546a74b9-edff-4a7a-851d-434482e48515

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-03-15 15:48:15 UTC



## Søren Almer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 546a74b9-edff-4a7a-851d-434482e48515

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-03-15 15:48:15 UTC



## Michael Mardahl Amstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7dd600c3-95f3-47c4-a468-706c74c79c59

IP: 80.199.xxx.xxx

2023-03-16 14:17:27 UTC



## Karin Almer Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 675783f8-cb4d-421c-b11f-1c97aa412b37

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-03-16 21:12:12 UTC



## Sebastian With Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton Statsautoriseret Revisio...

Serienummer: CVR:34209936-RID:20634699

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-03-16 21:13:41 UTC



## Michael Mardahl Amstrup

Dirigent

Serienummer: 7dd600c3-95f3-47c4-a468-706c74c79c59

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-03-17 09:37:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: WKE38-6IIEK-F8PX0-XDYJ3-Q7TBO-NC3XN

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>