

## **Alturum Invest ApS**

Fredensborg Kongevej 56  
2980 Kokkedal  
CVR nr. 27 65 71 25

**Ekstern årsrapport for 2017**  
(15. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2018

dirigent

## Selskabsoplysninger

Alturum Invest ApS  
Fredensborg Kongevej 56  
2980 Kokkedal

CVR-nr.: 27657125  
Hjemsted: Fredensborg  
Stiftet: 15. marts 2004  
Regnskabsår: 2017

### **Direktion**

Erik Christian Rosenkrantz  
Helene Krogh

### **Revision**

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S  
Ragnagade 7, 2100 København Ø  
CVR-nr. 31 61 15 20

MMR/PO  
A1690217

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

### **Årsregnskab 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter .....	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Alturum Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 12. juni 2018

I direktionen:

Erik Christian Rosenkrantz

Helene Krogh

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Alturum Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Alturum Invest ApS for regnskabsåret 2017. 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 for 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

#### 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 12. juni 2018  
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor  
MNE19740

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at være ejendomsselskab.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

### Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -37.537.

Egenkapitalen udgør kr. 11.458.984.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse er opmærksom på selskabets økonomiske stilling og likviditet, og selskabets ultimative moderselskab har givet tilsagn om at tilføre yderligere likviditet, såfremt der bliver behov for dette.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Alturum Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabets ledelse har besluttet ikke at lade udarbejde koncernregnskab, idet koncernen under et ikke overstiger 2 af de i årsregnskabslovens §110 opregnede størrelseskriterier.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSE

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Vareforbrug

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter og omkostninger til underleverandører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, andre finansielle indtægter fra tilknyttede og associerede virksomheder samt amortisering af realkreditlån.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger .....	50 år	75%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	5 år	100%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Andre tilgodehavender**

Udsudte skatteaktiver indregnes, hvis det er overvejende sandsynligt, det vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden.

Tilgodehavende moms, skat, og øvrige tilgodehavender der beholdes til udløb, måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 amortiseret kostpris.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2017

	Note		2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		30.418	29.869
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	1	-36.976	-36.976
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....		-6.558	-7.107
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		157.437	147.729
Øvrige finansielle omkostninger .....		-189.164	-194.086
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		-38.285	-53.464
Skat af årets resultat .....	2	748	-356.967
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		-37.537	-410.431
<b>RESULTATDISPONERING:</b>			
Overført resultat .....		-37.537	-410.431
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	0
<b>Resultatdisponering i alt</b> .....		-37.537	-410.431

## Balance pr. 31. december 2017

		Note		31/12-16
Grunde og bygninger .....	1		7.526.096	7.563.072
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	1		285.000	285.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....			<u>7.811.096</u>	<u>7.848.072</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....			<u>7.811.096</u>	<u>7.848.072</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....			8.022.703	7.774.884
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....			121.589	124.106
Andre tilgodehavender .....			47.531	47.530
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	2		748	4.092
Periodeafgrænsningsposter .....			<u>0</u>	<u>3.750</u>
<b>Tilgodehavender</b> .....			<u>8.192.571</u>	<u>7.954.362</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....			<u>13.145</u>	<u>368.868</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....			<u>8.205.716</u>	<u>8.323.230</u>
<b>AKTIVER</b> .....			<u><u>16.016.812</u></u>	<u><u>16.171.302</u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-16</b>
Anpartskapital .....		125.000	125.000
Overført resultat .....		11.333.984	11.371.521
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	0
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>3</b>	<b>11.458.984</b>	<b>11.496.521</b>
Gæld til kreditinstitutter .....	4	4.317.592	4.437.202
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>		<b>4.317.592</b>	<b>4.437.202</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	4	120.636	118.404
Anden gæld .....		119.600	119.175
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<b>240.236</b>	<b>237.579</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.557.828</b>	<b>4.674.781</b>
<b>PASSIVER .....</b>		<b>16.016.812</b>	<b>16.171.302</b>
Eventualforpligtelser .....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	6		

## Noter

### 1 Anlægsoversigt

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Kunst og antikviteter</b>
Kostpris pr. 1. januar 2017.....	9.048.789	285.000
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	0	0
 Kostpris pr. 31. december 2017.....	 9.048.789	 285.000
Afskrivninger pr. 1. januar 2017.....	-1.485.717	0
Årets afskrivninger .....	-36.976	0
 Afskrivninger pr. 31. december 2017.....	 -1.522.693	 0
 Regnskabsm. værdi pr. 31. december 2017.....	 7.526.096	 285.000
 <b>Afskrivninger</b>		<b>2016</b>
Bygninger .....	36.976	36.976
Afskrivninger i alt .....	36.976	36.976
 <b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	-748	-4.092
Årets regulering af udskudt skat .....	0	361.059
 Skat af årets resultat i alt .....	 -748	 356.967



## Noter

<b>3 Egenkapital</b>	<b>1/1-17</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-17</b>
Anpartskapital .....	125.000	-	-	125.000
Overført resultat .....	11.371.521	-	-37.537	11.333.984
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt .....	<u><u>11.496.521</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-37.537</u></u>	<u><u>11.458.984</u></u>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>1/1-17</b>	<b>Afdrag</b>	<b>31/12-17</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>2017</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>2018</b>	<b>efter 5 år</b>
Realkredit .....	640.158	30.472	609.686	31.650	440.169
Nykredit .....	834.983	18.533	816.450	19.432	714.368
Nykredit .....	<u>3.080.465</u>	<u>68.373</u>	<u>3.012.092</u>	<u>69.554</u>	<u>2.625.036</u>
	<u><u>4.555.606</u></u>	<u><u>117.378</u></u>	<u><u>4.438.228</u></u>	<u><u>120.636</u></u>	<u><u>3.779.573</u></u>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige sambeskattede koncernselskaber for sambeskatningens samlede indkomstskat samt udbytteskat.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor mellemværende med pengeinstitut og CDM A/S.

Moderselskabet og koncernselskaberne har givet tilsagn om, at moderselskabet tilfører yderligere likviditet til datterselskaberne, såfremt der bliver behov for dette.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkredit er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør tkr. 7.811.

Herudover er der tinglyst ejerpannt overfor pengeinstitut dkk. 1.500.000.