

# Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv  
Registrerede revisorer

## Erhvervsstyrelsen

### ALMH Invest A/S

Aurehøjvej 1, 2. th.  
2900 Hellerup

### Årsrapport 1/1 - 31/12 2017

12. regnskabsår

CVR-nr : 29 92 64 25

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 7. maj 2018  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Anette Henriksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** ALMH Invest A/S  
Aurehøjvej 1, 2. th.  
2900 Hellerup

**CVR-nr.:** 29 92 64 25  
**Regnskabsår:** 1/1 - 31/12 2017

---

**Bestyrelse**

---

Anette Henriksen  
Frank Henriksen  
Martin Henriksen

---

**Direktion**

---

Martin Henriksen

---

**Revisor**

---

Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende revisor:** Michel Mandrup

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2017, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 1. maj 2018

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Martin Henriksen

### I bestyrelsen

Anette Henriksen

Frank Henriksen

Martin Henriksen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse af ALMH Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for ALMH Invest A/S for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 1. maj 2018  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side  
Revidata Registrerede Revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
mne33770

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsselskab og investeringsselskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af andre driftsindtægter, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0-20%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.



## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Afkastkrav/Bruttogleje:

#### *Boligejendomme*

	Bruttogleje pr. kvm	Afkastkrav
København	kr. 1.000 - kr. 1.100	4,0%-4,5%

#### *Retailejendomme*

	Bruttogleje pr. kvm	Afkastkrav
København	kr. 1.200 - kr. 1.300	4,0%-4,5%

Nettogleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Offentligt noterede værdipapirer måles til børskurs på balancedagen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. I øvrige tilfælde måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

### Hensættelser

#### Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

### Gæld

#### Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

#### Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

**Resultatopgørelse  
for året 1/1 - 31/12 2017**

<u>Note</u>	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.891.285</b>	1.662.047
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>1.891.285</b>	1.662.047
Andre driftsomkostninger	<b>-637.949</b>	-1.040.679
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.253.336</b>	621.368
Finansielle indtægter	<b>3.459.890</b>	1.894.003
Finansielle omkostninger	<b>-308.988</b>	-1.205.846
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.404.238</b>	1.309.525
Skat af årets resultat	<b>-1.151.484</b>	-292.402
<b>Årets resultat</b>	<b>3.252.754</b>	1.017.123
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	<b>52.900</b>	51.700
Overført resultat	<b>3.199.854</b>	965.423
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.252.754</b>	1.017.123

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 31. december 2017**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	28.700.000	28.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>28.700.000</u>	<u>28.700.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>28.700.000</u>	<u>28.700.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.807	2.967
Andre tilgodehavender	32.213	447.962
Periodeafgrænsningsposter	16.899	48.584
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>67.919</u>	<u>499.513</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Værdipapirer og kapitalandele	39.199.164	36.858.318
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<u>39.199.164</u>	<u>36.858.318</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	1.756.079	654.599
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>1.756.079</u>	<u>654.599</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>41.023.162</u>	<u>38.012.430</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>69.723.162</u>	<u>66.712.430</u>

**Balance - Passiver  
pr. 31. december 2017**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
1 Selskabskapital	500.000	500.000
2 Reserve for opskrivninger	0	19.461.569
3 Overført resultat	49.182.751	26.377.784
4 Forslag til udbytte	52.900	51.700
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>49.735.651</b>	<b>46.391.053</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.531.930	5.355.057
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>5.531.930</b>	<b>5.355.057</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	6.281.560	6.664.279
Modtagne forudbetalinger fra kunder	974.046	837.453
Anden gæld	6.370.258	6.872.920
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>13.625.864</b>	<b>14.374.652</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	394.892	391.250
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.634	5.459
Leverandører af varer og tjenesteydelser	122.638	167.816
6 Anden gæld	277.577	16.607
Periodeafgrænsningsposter	32.976	10.536
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>829.717</b>	<b>591.668</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>14.455.581</b>	<b>14.966.320</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>69.723.162</b>	<b>66.712.430</b>
7 Ejerforhold		
8 Sikkerheder og pantsætninger		
9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
10 Usikkerhed ved indregning og måling		

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2017</u>
<b>1 Selskabskapital</b>	
Aktiekapital, primo	500.000
<b>Selskabskapital i alt</b>	<b>500.000</b>
<b>2 Reserve for opskrivninger</b>	
Opskrivningshenlæggelser, primo	19.461.569
Årets værdiregulering	-19.461.569
<b>Reserve for opskrivninger i alt</b>	<b>0</b>
<b>3 Overført resultat</b>	
Overført resultat, primo	26.377.784
Årets overførte resultat	3.199.854
Årets ændring opskrivningshenlæggelse	19.461.569
Regulering G.I. § 18B	143.544
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>49.182.751</b>
<b>4 Forslag til udbytte</b>	
Foreslået udbytte, primo	51.700
Betalt udbytte	-51.700
Forslag til udbytte i regnskabsåret	52.900
<b>Forslag til udbytte i alt</b>	<b>52.900</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 4.870.	
<b>6 Anden gæld</b>	
<b>Kr. 277.577, heraf udgør selskabsskat kr. 277.576.</b>	
Selskabsskat, primo	-442.969
Udbytteskat	-292.052
Skat af årets resultat	969.628
Regulering af tidligere års skat	-443
Betalt ordinær a'contoskat	-400.000
Overskydende skat	443.412
<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>277.576</b>

## Noter til årsregnskabet

2017

### Note

---

#### 7 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog, som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% og over kr. 100.000 af selskabskapitalen på kr. 500.000:

Anette Henriksen, Hellerup

#### 8 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 6.820 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 28.700.

#### 9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

#### 10 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.





# 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.”

## Frank Henriksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-186623415752

IP: 212.237.134.117

2018-05-02 06:58:55Z

NEM ID 

## Anette Henriksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-901572047675

IP: 90.185.50.172

2018-05-07 16:13:21Z

NEM ID 

## Martin Henriksen

### Direktør

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-927723773363

IP: 194.255.14.130

2018-05-08 07:23:05Z

NEM ID 

## Martin Henriksen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-927723773363

IP: 194.255.14.130

2018-05-08 07:23:05Z

NEM ID 

## Michel Mandrup

### Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registrerede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.53.181

2018-05-08 12:05:32Z

NEM ID 

## Anette Henriksen

### Dirigent

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-901572047675

IP: 90.185.50.172

2018-05-08 15:23:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VO52I+2G386-ZI0IP-PAUH4-HU08K-KP154

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 tidsstemplet 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](mailto: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>