

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 2018

13. regnskabsår

CVR-nr : 29 92 64 25

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 20. juni 2019
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 2018	10
Balance pr. 31. december 2018	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 2018

Bestyrelse

Anette Henriksen
Frank Henriksen
Martin Henriksen

Direktion

Martin Henriksen

Revisor

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

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2018, 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 14. juni 2019

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 2018 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 Etiske 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 14. juni 2019
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

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 og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter driftsomkostninger 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. 1.200	4,0%-4,5%

Retailejendomme

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

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 markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, 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 2018

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	2.011.854	1.891.285
Resultat før afskrivninger	2.011.854	1.891.285
Andre driftsomkostninger	-599.080	-637.949
Resultat af primær drift	1.412.774	1.253.336
Finansielle indtægter	1.927.700	3.459.890
Finansielle omkostninger	-4.769.487	-308.988
Resultat før skat	-1.429.013	4.404.238
Skat af årets resultat	303.469	-1.151.484
Årets resultat	-1.125.544	3.252.754
 Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	54.000	52.900
Overført resultat	-1.179.544	3.199.854
Disponeret i alt	-1.125.544	3.252.754

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2018**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	28.814.251	28.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	28.814.251	28.700.000
Anlægsaktiver i alt	28.814.251	28.700.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.614	18.807
Andre tilgodehavender	577.138	32.213
Periodeafgrænsningsposter	185.809	16.899
Tilgodehavender i alt	771.561	67.919
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	36.071.065	39.199.164
Værdipapirer og kapitalandele i alt	36.071.065	39.199.164
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	1.342.675	1.756.079
Likvide beholdninger i alt	1.342.675	1.756.079
Omsætningsaktiver i alt	38.185.301	41.023.162
Aktiver i alt	66.999.552	69.723.162

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2018**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	0	0
Overført resultat	48.143.198	49.182.751
Forslag til udbytte	54.000	52.900
Egenkapital i alt	48.697.198	49.735.651
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.219.780	5.531.930
Hensatte forpligtigelser i alt	5.219.780	5.531.930
1 Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	5.893.953	6.281.560
Modtagne forudbetalinger fra kunder	985.783	974.046
Anden gæld	5.637.325	6.370.258
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	12.517.061	13.625.864
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	401.057	394.892
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.924	1.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.606	122.638
Anden gæld	0	277.577
Periodeafgrænsningsposter	55.926	32.976
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	565.513	829.717
Gældsforpligtigelser i alt	13.082.574	14.455.581
Passiver i alt	66.999.552	69.723.162
2 Ejerforhold		
3 Sikkerheder og pantsætninger		
4 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		

Noter til årsregnskabet

2018**Note****1 Langfristede gældsforpligtigelser**

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 5.286.

2 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

3 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 6.428 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 28.814.

4 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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: 185.109.xxx.xxx

2019-06-17 06:25:57Z

NEM ID 

Martin Henriksen

Direktør

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-927723773363

IP: 90.185.xxx.xxx

2019-06-17 16:40:19Z

NEM ID 

Martin Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-927723773363

IP: 90.185.xxx.xxx

2019-06-17 16:40:19Z

NEM ID 

Anette Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-901572047675

IP: 90.185.xxx.xxx

2019-06-20 15:34:11Z

NEM ID 

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registerede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-06-20 15:51:29Z

NEM ID 

Anette Henriksen

Dirigent

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-901572047675

IP: 90.185.xxx.xxx

2019-06-20 18:36:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7DDYN-83X7W-TAE61-LW0B7-43OX1-VCYOT

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>. 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>