

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 2015

10. regnskabsår

CVR-nr : 29 92 64 25

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 1. juni 2016
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 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 29 92 64 25
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2015

Bestyrelse

Anette Henriksen
Louise 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 2015, 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 30. maj 2016

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Martin Henriksen

I bestyrelsen

Anette Henriksen

Louise 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 2015 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 30. maj 2016

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære forretningsområde er ejendomsselskab og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 3.627.393. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 65.789.328 og en egenkapital på kr. 45.290.332.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015.

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. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

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.

Balanceposter i udenlandsk valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger består af løn og gager, pensioner, sociale bidrag og øvrige lønrelaterede omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede økonomiske brugstider. Aktiverne afskrives under hensyntagen til skønnet restværdi efter afsluttet brugstid.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 8 år

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.

Investeringsaktiver

Investeringsaktiver består af investeringsejendomme.

Investeringsaktiver måles til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et gennemsnitligt afkastkrav på 4,3%. 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).

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 dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 2015

<u>Note</u>	2015	2014
Bruttofortjeneste	1.639.704	1.549.684
Personaleomkostninger	0	37.046
Resultat før afskrivninger	1.639.704	1.586.730
Andre driftsomkostninger	-949.851	-502.390
Resultat af ordinær primær drift	689.853	1.084.340
Finansielle indtægter	4.361.096	3.911.959
Finansielle omkostninger	-302.092	-319.222
Resultat før skat	4.748.857	4.677.077
Skat af årets resultat	-1.121.464	-1.170.487
Årets resultat	3.627.393	3.506.590
 Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	51.000	49.900
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	3.576.393	3.456.690
Disponeret i alt	3.627.393	3.506.590

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2015**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	28.700.000	28.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.700.000</u>	<u>28.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>28.700.000</u>	<u>28.700.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	82.247	4.886
Periodeafgrænsningsposter	56.952	15.818
Tilgodehavender i alt	<u>139.199</u>	<u>20.704</u>
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	34.733.846	31.869.477
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>34.733.846</u>	<u>31.869.477</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	2.216.283	1.509.448
Likvide beholdninger i alt	<u>2.216.283</u>	<u>1.509.448</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>37.089.328</u>	<u>33.399.629</u>
Aktiver i alt	<u>65.789.328</u>	<u>62.099.629</u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2015**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
1 Selskabskapital	500.000	500.000
2 Reserve for opskrivninger	19.461.569	19.461.569
3 Overført resultat	25.277.763	21.567.067
4 Forslag til udbytte	51.000	49.900
Egenkapital i alt	45.290.332	41.578.536
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	5.355.057	5.355.057
Hensatte forpligtigelser i alt	5.355.057	5.355.057
Langfristede gældsforpligtigelser		
Prioritetsgæld	7.058.773	7.425.497
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	7.058.773	7.425.497
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Prioritetsgæld	388.000	400.000
Bankgæld	0	43.349
Modtagne forudbetalinger fra kunder	754.917	591.818
Leverandører af varer og tjenesteydelser	139.629	155.484
6 Selskabsskat	300.579	381.777
Anden gæld	6.462.770	6.135.345
Periodeafgrænsningsposter	39.271	32.766
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	8.085.166	7.740.539
Gældsforpligtigelser i alt	15.143.939	15.166.036
Passiver i alt	65.789.328	62.099.629
7 Ejerforhold		
8 Sikkerheder og pantsætninger		
9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
10 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015</u>
1 Selskabskapital	
Aktiekapital, primo	500.000
Selskabskapital i alt	500.000
2 Reserve for opskrivninger	
Opskrivningshenlæggelser, primo	19.461.569
Reserve for opskrivninger i alt	19.461.569
3 Overført resultat	
Overført resultat, primo	21.567.068
Årets overførte resultat	3.576.393
Regulering G.I. § 18B	134.302
Overført resultat i alt	25.277.763
4 Forslag til udbytte	
Foreslået udbytte, primo	49.900
Betalt udbytte	-49.900
Forslag til udbytte i regnskabsåret	51.000
Forslag til udbytte i alt	51.000
5 Langfristede gældsforpligtigelser	
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 5.669.	
6 Selskabsskat	
Selskabsskat, primo	381.777
Udbytteskat	-220.042
Skat af årets resultat	1.120.621
Regulering af tidligere års skat	19.789
Betalt frivillig a'contoskat	-600.000
Restskat	-401.566
Selskabsskat i alt	300.579
7 Ejerforhold	
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog, som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% og over kr. 100.000 af aktiekapitalen på kr. 500.000:	

Anette Henriksen, Hellerup

Noter til årsregnskabet

2015**Note****8 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 7.609 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. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

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.”

Martin Henriksen

direktør

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-927723773363

IP: 90.185.135.103

03-06-2016 kl. 21:33:02 UTC

NEM ID 

Martin Henriksen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-927723773363

IP: 90.185.135.103

03-06-2016 kl. 21:33:02 UTC

NEM ID 

Anette Henriksen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-901572047675

IP: 95.166.49.60

05-06-2016 kl. 16:07:56 UTC

NEM ID 

Louise Henriksen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-194970324293

IP: 193.169.154.226

08-06-2016 kl. 09:28:12 UTC

NEM ID 

Michel Mandrup-Poulsen

registreret revisor

På vegne af: Revidata A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 176.22.251.194

08-06-2016 kl. 11:13:46 UTC

NEM ID 

Anette Henriksen

dirigent

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-901572047675

IP: 95.166.49.60

10-06-2016 kl. 14:46:31 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 36GTY-SIVTC-YAEYG-L88UQ-S1VAN-XZUJ8

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>