

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 2016

11. regnskabsår

CVR-nr : 29 92 64 25

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 4. maj 2017
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 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 29 92 64 25
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2016

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 2016, 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 26. april 2017

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 2016 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 26. april 2017
Underskrevet elektronisk, se bagerste side
Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsselskab, investeringsselskab og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 1.017.123. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 66.712.430 og en egenkapital på kr. 46.391.053.

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 2016.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Udskudte skatteaktiver var tidligere indregnet i en særskilt linje under aktiver, under tilgodehavender. Dette er nu indregnet i ”Andre tilgodehavender”. Prioritetsgæld, bankgæld og pengekreditorer var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette er nu indregnet under ”Gæld til kreditinstitutter”.

Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under tilgodehavender eller under gæld. Dette indregnes nu under ”Andre tilgodehavender” eller ”Anden gæld”. Gæld opdeles i balancen nu som langfristet og kortfristet gæld. Der er sket tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstallene.

Størrelsesgrænser

Regnskabspraksis er ændret som en konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven, idet dette nu kræves i lovgivningen. Opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænser udgøres nu af nettoomsætningen, tillagt finansielle indtægter og investeringsindtægter. Tidligere blev opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænserne, udgjort af nettoomsætningen alene. Sammenligningstallene er tilpasset. Ændringen har ikke haft betydning for egenkapitalen ultimo. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet i regnskabet.

Ekstraordinært udbytte

Regnskabspraksis er ændret, således at ekstraordinært udbytte i år og fremover vises i resultatdisponeringen. Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb, vises i tilknytning til resultatdisponeringen. Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Der er ikke vist sammenligning for resultatdisponeringen, og ændringen har således ikke har nogen beløbsmæssige betydning for egenkapitalen eller resultatet.

Materielle aktiver – afskrivning – revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, revurderes løbende. Ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo i år, og sammenligningstallene er som følge af bestemmelserne i overgangs bekendtgørelsen ikke tilpasset.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 4,10%. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	1.662.047	1.639.704
Resultat før afskrivninger	1.662.047	1.639.704
Andre driftsomkostninger	-1.040.679	-949.851
Resultat af primær drift	621.368	689.853
Finansielle indtægter	1.894.003	4.361.096
Finansielle omkostninger	-1.205.846	-302.092
Resultat før skat	1.309.525	4.748.857
Skat af årets resultat	-292.402	-1.121.464
Årets resultat	1.017.123	3.627.393
 Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	51.700	51.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	965.423	3.576.393
Disponeret i alt	1.017.123	3.627.393

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2016**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</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		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.967	0
Andre tilgodehavender	447.962	82.247
Periodeafgrænsningsposter	48.584	56.952
Tilgodehavender i alt	<u>499.513</u>	<u>139.199</u>
Værdipapirer og kapitalandele		
Værdipapirer og kapitalandele	36.858.318	34.733.846
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>36.858.318</u>	<u>34.733.846</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	654.599	2.216.283
Likvide beholdninger i alt	<u>654.599</u>	<u>2.216.283</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>38.012.430</u>	<u>37.089.328</u>
Aktiver i alt	<u><u>66.712.430</u></u>	<u><u>65.789.328</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2016**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
1 Selskabskapital	500.000	500.000
2 Reserve for opskrivninger	19.461.569	19.461.569
3 Overført resultat	26.377.784	25.277.763
4 Forslag til udbytte	51.700	51.000
Egenkapital i alt	46.391.053	45.290.332
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	5.355.057	5.355.057
Hensatte forpligtigelser i alt	5.355.057	5.355.057
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	6.664.279	7.058.773
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	6.664.279	7.058.773
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	391.250	388.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	842.912	754.917
Leverandører af varer og tjenesteydelser	167.816	139.629
Anden gæld	6.889.527	6.763.349
Periodeafgrænsningsposter	10.536	39.271
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	8.302.041	8.085.166
Gældsforpligtigelser i alt	14.966.320	15.143.939
Passiver i alt	66.712.430	65.789.328
6 Ejerforhold		
7 Sikkerheder og pantsætninger		
8 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
9 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2016</u>
1 Selskabskapital Aktiekapital, primo Selskabskapital i alt	<hr/> 500.000 <hr/> 500.000 <hr/>
2 Reserve for opskrivninger Opskrivningshenlæggelser, primo Reserve for opskrivninger i alt	<hr/> 19.461.569 <hr/> 19.461.569 <hr/>
3 Overført resultat Overført resultat, primo Årets overførte resultat Regulering G.I. § 18B Overført resultat i alt	<hr/> 25.277.763 965.423 134.598 <hr/> 26.377.784 <hr/>
4 Forslag til udbytte Foreslået udbytte, primo Betalt udbytte Forslag til udbytte i regnskabsåret Forslag til udbytte i alt	<hr/> 51.000 -51.000 51.700 <hr/> 51.700 <hr/>
5 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 5.260.	
6 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	
7 Sikkerheder og pantsætninger Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 7.210 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 28.700.	
8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver Selskabet har ingen eventualforpligtelser.	

Noter til årsregnskabet

2016

Note**9 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.”

Louise Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-194970324293

IP: 188.120.84.90

2017-05-07 10:15:48Z

NEM ID 

Anette Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-901572047675

IP: 90.185.50.172

2017-05-11 14:07:03Z

NEM ID 

Martin Henriksen

Direktør

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-927723773363

IP: 90.185.135.103

2017-05-25 20:24:22Z

NEM ID 

Martin Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-927723773363

IP: 90.185.135.103

2017-05-25 20:24:22Z

NEM ID 

Michel Mandrup-Poulsen

Registreret revisor

På vegne af: Revidata A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.53.162

2017-05-26 08:17:55Z

NEM ID 

Anette Henriksen

Dirigent

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-901572047675

IP: 90.185.50.172

2017-05-26 10:51:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y2BWX-LS68B-4QYNY-6ZE53-1L2G5-IGVGA

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>