

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 2019

14. regnskabsår

CVR-nr : 29 92 64 25

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 23. juni 2020
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 2019	11
Balance pr. 31. december 2019	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 2019

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2019, omfattende ledespåtegning, 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 23. juni 2020

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Martin Henriksen

I bestyrelsen

Anette Henriksen
Bestyrelsesformand

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 2019 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 23. juni 2020

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 investeringsselskab i udlejningsejendomme og værdipapirer.

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

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på immaterielle og 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.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

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. Regnskabsposten indregnes sammen med "Grunde og bygninger" i balancen.

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

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, 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 markedsf forholdene.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	God	kr. 1.000 - kr. 1.200	4,50%-5,00%

Retaillejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	God	kr. 1.200 - kr. 1.300	4,75%-5,50%

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en del af regnskabsposten "Overført overskud eller underskud" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

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

Gældsforpligtelser

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. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

Anvendt regnskabspraksis

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 2019

<u>Note</u>	2019	2018
Bruttofortjeneste	1.987.430	2.011.852
Andre driftsomkostninger	-709.939	-599.081
Resultat af primær drift	1.277.491	1.412.771
Andre finansielle indtægter	6.646.946	1.927.700
Andre finansielle omkostninger	-269.854	-4.769.487
Resultat før skat	7.654.583	-1.429.016
Skat af årets resultat	-1.727.889	303.469
Årets resultat	5.926.694	-1.125.547
 Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	-0	-0
Overført overskud eller underskud	5.926.694	-1.125.547
Disponeret i alt	5.926.694	-1.125.547

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver pr. 31. december 2019

<u>Note</u>	2019	2018
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	28.970.768	28.814.251
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	28.970.768	28.814.251
1 Anlægsaktiver i alt	28.970.768	28.814.251
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	8.614
Andre tilgodehavender	23.841	577.138
Periodeafgrænsningsposter	155.669	185.809
Tilgodehavender i alt	179.510	771.561
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	36.844.205	36.071.065
Værdipapirer og kapitalandele i alt	36.844.205	36.071.065
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	4.529.220	1.342.675
Likvide beholdninger i alt	4.529.220	1.342.675
Omsætningsaktiver i alt	41.552.935	38.185.301
Aktiver i alt	70.523.703	66.999.552

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2019**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud	54.190.767	48.197.198
Egenkapital i alt	54.690.767	48.697.198
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.531.930	5.219.780
Hensatte forpligtigelser i alt	5.531.930	5.219.780
1 Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	5.504.077	5.893.953
Modtagne forudbetalinger fra kunder	979.558	985.783
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	2.811.351	5.637.325
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	9.294.986	12.517.061
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	398.000	401.057
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.137	7.924
Leverandører af varer og tjenesteydelser	181.179	100.606
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	330.828	0
Periodeafgrænsningsposter	78.876	55.926
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	1.006.020	565.513
Gældsforpligtigelser i alt	10.301.006	13.082.574
Passiver i alt	70.523.703	66.999.552
2 Sikkerheder og pantsætninger		
3 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
4 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

2019

Note

1 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 3.912.

2 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 6.030 har pant nom 8.883.000 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 28.970.

3 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Usædvanlige forhold

Efter regnskabsårets udløb er der udbrudt coronavirus i Danmark. Dette har medført at en lang række virksomheder er lukket, og at en del aktivitet i det danske samfund er lukket ned. Vi ved endnu ikke hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige input på økonomien i virksomheden. Den danske statsminister har med støtte fra Folketinget lukket størstedelen af den offentlige sektor samt en lang række virksomheder i den private sektor. Genåbningen foretages løbende i perioden april til august 2020. Vores forventning er at denne situation vil få negative konsekvenser for samfundet som helhed i 2020 og derved kan virksomheden ligeledes blive påvirket.

Vi vil følge udviklingen tæt og tage de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet udløber indenfor en overskuelig fremtid. Der er ikke usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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.xxx.xxx

2020-06-23 15:53:52Z

NEM ID 

Martin Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-927723773363

IP: 90.185.xxx.xxx

2020-06-23 15:53:52Z

NEM ID 

Frank Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-186623415752

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-06-23 16:04:25Z

NEM ID 

Anette Henriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-901572047675

IP: 90.185.xxx.xxx

2020-06-24 17:34:17Z

NEM ID 

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registrerede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-06-24 19:14:21Z

NEM ID 

Anette Henriksen

Dirigent

På vegne af: ALMH Invest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-901572047675

IP: 90.185.xxx.xxx

2020-06-24 20:20:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2AECE-U1VF3-UC5KY-25Y4H-PZJBF-ZFAT5

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 tidsstempelt 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>