

ALMH Invest A/S

Aurehøjvej 1, 2. th.
2900 Hellerup
CVR-nr. 29 92 64 25

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. marts 2023

Dirigent

Anette Henriksen

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ALMH Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 21. marts 2023

Direktionen

Anette Henriksen

Bestyrelsen

Martin Henriksen
Formand

Anette Henriksen

Frank Henriksen

Revisors erklæring

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ALMH Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for ALMH Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Søborg, den 21. marts 2023

2talRevision

Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg
Registreret revisor
MNE.nr.: mne30101

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

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

CVR-nr.	29 92 64 25
Stiftelsesdato:	28. september 2006
Hjemstedskommune:	Hellerup
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2022

Bestyrelse

Martin Henriksen
Anette Henriksen
Frank Henriksen

Direktion

Anette Henriksen

Revisor

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR • danske revisorer
Generatorvej 8D, 1. th.
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. marts 2023 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsselskab og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2022, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat som udgør et overskud på 1.226 t.kr., anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	2.391.492	2.100.767
1 Personaleomkostninger	-350.678	-174.380
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	87.860	-1.279.100
Andre driftsomkostninger	-735.042	-889.408
Resultat af ordinær drift	1.393.632	-242.121
Finansielle indtægter	4.329.151	4.879.852
Finansielle omkostninger	-4.139.638	-149.995
Resultat før skat	1.583.145	4.487.736
2 Skat af årets resultat	-356.880	-905.726
ÅRETS RESULTAT	1.226.265	3.582.010
Der foreslås fordelt således:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	58.900	
Foreslået ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	600.000	
Overført resultat til næste år	567.365	
Resultatdisponering i alt	1.226.265	

Balance

Aktiver

Note	2022 kr.	2021 kr.
3 Investeringsejendomme	31.585.760	31.497.900
Materielle anlægsaktiver i alt	31.585.760	31.497.900
ANLÆGSAKTIVER I ALT	31.585.760	31.497.900
Kortfristet tilgodehavende skat	287.474	0
Andre tilgodehavender	0	5.532
Periodeafgrænsningsposter	22.355	134.354
Tilgodehavender i alt	309.829	139.886
Andre værdipapirer og kapitalandele	18.339.995	22.002.981
Likvide beholdninger	2.223.940	632.606
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	20.873.764	22.775.473
AKTIVER I ALT	52.459.524	54.273.373

Balance

Passiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	39.905.878	39.338.511
Forslag til udbytte for regnskabsåret	58.900	1.300.000
EGENKAPITAL I ALT	40.464.778	41.138.511
Hensættelser til udskudt skat	5.828.257	5.808.928
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	5.828.257	5.808.928
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	4.259.093	4.673.873
4 Deposita, langfristede gældsforpligtelser	1.140.879	1.107.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.399.972	5.781.273
Leverandører af varer og tjenesteydelser	96.880	66.756
Selskabsskat	0	796.639
Anden gæld	25.602	66.993
5 Kortfristet del af langfristet gæld	415.000	405.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	11.869	11.869
Forudbetalinger igangværende arbejder	217.166	197.404
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	766.517	1.544.661
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	6.166.489	7.325.934
PASSIVER I ALT	52.459.524	54.273.373
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000
Overført resultat		
Saldo primo	39.338.511	44.971.501
Udbytte	58.900	-5.815.000
Årets resultat	567.365	182.010
Saldo ultimo	39.964.776	39.338.511
Foreslået udbytte		
Saldo primo	1.300.000	13.300.000
Udbytte	58.900	1.300.000
Betalt udbytte	-1.300.000	-13.300.000
Saldo ultimo	58.900	1.300.000
Foreslået ekstraordinært udbytte		
Saldo primo	0	0
Udbytte	600.000	2.100.000
Betalt udbytte	-600.000	-2.100.000
Saldo ultimo	0	0

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	347.243	173.812
Andre omkostninger til social sikring	3.435	568
	<u>350.678</u>	<u>174.380</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	331.100	1.279.784
Årets regulering af udskudt skat	19.329	-374.058
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6.451	0
	<u>356.880</u>	<u>905.726</u>

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.093.683
Kostpris ultimo	5.093.683
Opskrivninger primo	26.404.217
Årets regulering opskrivninger	87.860
Opskrivninger ultimo	26.492.077
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.585.760

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved den afkastbaserede model, der tager udgangspunkt i kendte samt normaliserede leje- og driftsforhold for de kommende år.

Selskabets ejendom er beliggende i København, hvor der er tale om en central beliggende ejendom.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Kalkuleret med den oplyste faktiske leje for størstedelen af lejemålet, idet lejen for lejemålet vurderes at være på markedsniveau.
- Kalkuleret inklusiv tomgang i lejemålet
- Kalkuleret med faktiske administrationsomkostninger, idet omkostningerne vurderes at være på markedsniveau.
- Kalkuleret med et afkastkrav på 5,37% før skat (2021: 4,7%)

Ledelsen vurderer at anvendte forudsætninger er retvisende, men er i sagens natur, behæftet med usikkerhed.

Noter

3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt 5,37 % før skat.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregende værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav

	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50%</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Afkastprocent	<u>4,87</u>	<u>5,37</u>	<u>5,87</u>
Dagsværdi	<u>35.193.906</u>	<u>31.585.760</u>	<u>28.602.630</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.696.006</u>	<u>87.860</u>	<u>-2.895.270</u>

3 Andre værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdien af investeringer 18.339.995

Urealiseret andel af dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen -4.106.611

Dagsværdien er opgjort på baggrund af børskursen på balancedagen.

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31.12.2022</u>	<u>2023</u>	<u>del</u>	<u>efter 5 år</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	4.674.093	415.000	4.259.093	0
Deposita	<u>1.140.879</u>	<u>0</u>	<u>1.140.879</u>	<u>0</u>
	<u>5.814.972</u>	<u>415.000</u>	<u>5.399.972</u>	<u>0</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.674 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 31.586 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ALMH Invest A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Bruttofortjeneste / Bruttotab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen og valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investeringer i grunde og bygninger, med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital, i form af løbende driftsafkast og/ eller gevinst ved videre salg.

Ved første indregning måles investeringsejendommen til kostpris. Efter første indregning af investeringsejendommen til kostpris, måles investeringsejendommen til dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksternt valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede aktier, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Aktierne måles til dagsværdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen, bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anette Henriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anette Henriksen

Direktør

ID: 614a07bd-96b4-45c5-886a-4363c1bd1c2d

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 11:21:49

Underskrevet med MitID



Anette Henriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anette Henriksen

Dirigent

ID: 614a07bd-96b4-45c5-886a-4363c1bd1c2d

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 11:21:49

Underskrevet med MitID



Anette Henriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anette Henriksen

Bestyrelsesmedlem

ID: 614a07bd-96b4-45c5-886a-4363c1bd1c2d

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 11:21:49

Underskrevet med MitID



Martin Henriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesformand

ID: cf47b5de-b422-4471-b475-5a182081ee5c

Tidspunkt for underskrift: 22-03-2023 kl.: 17:33:45

Underskrevet med MitID



Frank Henriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frank Henriksen

Bestyrelsesmedlem

ID: a193f352-fc64-4b32-886b-17556b361e70

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 13:02:36

Underskrevet med MitID



Morten Thornberg

Navnet returneret af dansk NemID var:

Morten Thornberg

Revisor

ID: 1138888827159

Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 11:22:57

Underskrevet med NemID

NEM ID