

ALMH Invest A/S

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

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. april 2022

Dirigent

Anette Henriksen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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. april 2022

Direktionen

Anette Henriksen

Bestyrelsen

Martin Henriksen
Formand

Anette Henriksen

Frank Henriksen

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 2021 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. april 2022

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 2021

Bestyrelse

Martin Henriksen
Anette Henriksen
Frank Henriksen

Direktion

Anette Henriksen

Revisor

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR • danske revisorer
Generatorvej 37
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. april 2022 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 2021, 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 3.582 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>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	2.100.767	2.031.688
1 Personaleomkostninger	-174.380	0
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-1.279.100	2.959.349
Andre driftsomkostninger	-889.408	-639.567
Resultat af ordinær drift	-242.121	4.351.470
Finansielle indtægter	4.879.852	1.435.725
Finansielle omkostninger	-149.995	-575.038
Resultat før skat	4.487.736	5.212.157
2 Skat af årets resultat	-905.726	-1.158.820
ÅRETS RESULTAT	3.582.010	4.053.337
Der foreslås fordelt således:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.300.000	
Foreslået ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	2.100.000	
Overført resultat til næste år	182.010	
Resultatdisponering i alt	3.582.010	

Balance**Aktiver**

Note	2021 kr.	2020 kr.
3 Investeringsejendomme	31.497.900	32.777.000
Materielle anlægsaktiver i alt	31.497.900	32.777.000
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 31.497.900	 32.777.000
 Andre tilgodehavender	 5.532	 5.532
Periodeafgrænsningsposter	134.354	140.777
Tilgodehavender i alt	139.886	146.309
 Andre værdipapirer og kapitalandele	 22.002.981	 39.742.871
 Likvide beholdninger	 632.606	 3.288.770
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 22.775.473	 43.177.950
 AKTIVER I ALT	 54.273.373	 75.954.950

Balance**Passiver**

Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	39.338.511	44.971.501
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.300.000	13.300.000
EGENKAPITAL I ALT	41.138.511	58.771.501
Hensættelser til udskudt skat	5.808.928	6.182.986
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	5.808.928	6.182.986
3 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	4.673.873	5.089.911
3 Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	3.995.811
3 Deposita, langfristede gældsforpligtelser	1.107.400	1.019.133
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.781.273	10.104.855
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	45.993
Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.756	111.270
Selskabsskat	796.639	232.476
Anden gæld	66.993	0
3 Kortfristet del af langfristet gæld	405.000	405.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	11.869	0
Forudbetalinger igangværende arbejder	197.404	100.869
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.544.661	895.608
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	7.325.934	11.000.463
PASSIVER I ALT	54.273.373	75.954.950
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000
Overført resultat		
Saldo primo	44.971.501	54.135.467
Årets resultat	182.010	-9.246.663
Udbytte	-5.815.000	0
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	82.697
Saldo ultimo	39.338.511	44.971.501
Foreslået udbytte		
Saldo primo	13.300.000	55.300
Udbytte	1.300.000	13.300.000
Betalt udbytte	-13.300.000	-55.300
Saldo ultimo	1.300.000	13.300.000
Foreslået ekstraordinært udbytte		
Saldo primo	0	0
Udbytte	2.100.000	0
Betalt udbytte	-2.100.000	0
Saldo ultimo	0	0

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	173.812	0
Andre omkostninger til social sikring	568	0
	<u>174.380</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.279.784	499.048
Årets regulering af udskudt skat	-374.058	651.056
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>905.726</u>	<u>1.150.104</u>

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.093.683
Kostpris ultimo	5.093.683
Opskrivninger primo	27.683.317
Årets regulering opskrivninger	-1.279.100
Opskrivninger ultimo	26.404.217
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.497.900

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 4,7% før skat (2020: 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 2021 er der anvendt 4,7 % 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	4,2	4,7	5,2
Dagsværdi	28.468.000	31.497.900	35.249.000
Ændring i dagsværdi	-4.309.000	-1.279.100	2.472.000

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31.12.2021</u>	<u>2022</u>	<u>del</u>	<u>efter 5 år</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	5.078.876	405.000	4.673.876	3.053.876
	<u>5.078.876</u>	<u>405.000</u>	<u>4.673.876</u>	<u>3.053.876</u>

4 Eventualforpligtelser

Ingen

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.079 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 31.498 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ALMH Invest A/S for 2021 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 finansiell

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

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".

Bruttoresultatet indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget, andre driftsomkostninger og driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern 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 2021 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.

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.

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 gælds metode 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 under-skud, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anette Henriksen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-901572047675
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 09:31:46
Underskrevet med NemID

Anette Henriksen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-901572047675
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 09:31:46
Underskrevet med NemID

Anette Henriksen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-901572047675
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 09:31:46
Underskrevet med NemID

Martin Henriksen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-927723773363
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2022 kl.: 22:25:30
Underskrevet med NemID

Frank Henriksen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-186623415752
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2022 kl.: 14:48:30
Underskrevet med NemID

Morten Thornberg

Som Revisor NEM ID
RID: 1138888827159
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2022 kl.: 06:26:45
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 6fe4e8WZysQ247808291