

Alpha Ejendomme ApS

Herluf Trolles Vej 17
5700 Svendborg

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/01/2020

Jesper Rasmussen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Alpha Ejendomme ApS
Herluf Trolles Vej 17
5700 Svendborg

e-mailadresse: jesper.icebear@gmail.com

CVR-nr: 38264990

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

FKS Revision Registreret revisionsvirksomhed
Blåbyvej 13
5700 Svendborg
DK Danmark
CVR-nr: 26306175
P-enhed: 1008757646

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Alpha Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Svendborg, den 11/01/2020

Direktion

Jesper Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Alpha Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Alpha Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 på grundlag af virksomhedens 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, 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.

Svendborg, 11/01/2020

Finn Kehlet Schou HD , mne15619
Registreret revisor
FKS Revision Registreret revisionsvirksomhed
CVR: 26306175

Ledelsesberetning

AKTIVITET

Selskabets formål er ejendomsinvestering herunder udlejning.

ØKONOMISK UDVIKLING

Årsregnskabet for 2019 viser et resultat på kr. 1.017.581 efter skat, hvilket anses for tilfredsstillende. Om selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, henvises til resultatopgørelse, balance og noter

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabet er udarbejdet under forudsætning af fortsat drift, og er aflagt efter følgende vurderings- og afskrivningsprincipper.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

BRUTTOFORTJENESTE

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter. Bruttofortjeneste er en sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

VÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst er udgiftsført i resultatopgørelsen. Samtidig hermed indgår årets forskydninger i hensættelse til udskudt skat. Tillæg, fradrag og godtgørelse i forbindelse med skatte er medtaget under renter.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Småanskaffelser med en anskaffelsespris på under kr. 13.800 er straksafskrevet.

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model med et afkast krav på 7,0 %.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering af debitorerne.

FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris,

svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

HENSÆTTELSER

Eventualskat hensættes med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver samt forudbetalte omkostninger.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		383.092	543.954
Personaleomkostninger	1	-101.853	-250.646
Resultat af ordinær primær drift		281.239	293.308
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.190.218	1.286.720
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-34.766	-10.526
Andre finansielle omkostninger		-131.326	-228.481
Ordinært resultat før skat		1.305.365	1.341.021
Skat af årets resultat		-287.784	-295.398
Årets resultat		1.017.581	1.045.623
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.017.581	1.045.623
I alt		1.017.581	1.045.623

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		15.400.000	12.810.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	15.400.000	12.810.000
Anlægsaktiver i alt		15.400.000	12.810.000
Likvide beholdninger		63.507	1.166
Omsætningsaktiver i alt		63.507	1.166
Aktiver i alt		15.463.507	12.811.166

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		2.982.742	1.965.161
Egenkapital i alt		3.032.742	2.015.161
Hensættelse til udskudt skat		776.230	514.582
Hensatte forpligtelser i alt		776.230	514.582
Gæld til realkreditinstitutter		9.547.049	8.313.380
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	9.547.049	8.313.380
Gæld til realkreditinstitutter		211.000	148.000
Gæld til banker		0	194.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		322.968	625.882
Skyldig selskabsskat		26.136	12.320
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		424.088	422.526
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.105.794	547.357
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.107.486	1.968.043
Gældsforpligtelser i alt		11.654.535	10.281.423
Passiver i alt		15.463.507	12.811.166

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018	2016/17
	kr.	kr.
Løn og gager	100000	250000
Andre omkostninger til social sikring	1853	646
	101853	250646

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdierne er opgjort på grundlag af afkastbaseret beregning. Selv mindre ændringer i forudsætningerne vil medføre væsentlige ændringer i værdiansættelsen, hvorfor de anvendte dagsværdier er behæftet med usikkerhed. Investeringsejendommene består hovedsagelig af beboelsesejendomme. Ved værdiansættelsen er der anvendt en afkastprocent på 7 %, ved en forhøjelse af afkastprocenten på 1 % point vil den anvendte dagsværdiberegning være ca. t.kr 1.940 lavere.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	9758049	211000	9547049	8539000
	9758049	211000	9547049	8539000

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er der tinglyst 1. prioritetspant i ejendomme.

Selskabet er sambeskattet med Alpha Ejendomsudvikling ApS og JR Invest Svendborg ApS. Selskabet hæfter solidarisk med de sambeskattede selskaber for selskabsskatter, restskatter, tillæg og renter. Forpligtelsen fremgår af de enkelte selskabers regnskaber.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1