

Alpha Ejendomme ApS

Herluf Trolles Vej 17
5700 Svendborg

Årsrapport
14. december 2016 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/01/2018

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

Telefonnummer: 23800665

e-mailadresse: jesper.icebear@gmail.com

CVR-nr: 38264990

Regnskabsår: 14/12/2016 - 31/12/2017

Revisor

FKS Revision

Blåbyvej 13

5700 Svendborg

DK Danmark

CVR-nr: 26306175

P-enhed: 1008757646

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 14. december 2016 til 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor mening et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 06/01/2018

Direktion

Jesper Rasmussen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet fortsat ikke skal revideres for det kommende regnskabsår, da selskabet opfylder betingelserne herfor.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Alpha Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Alpha Ejendomme ApS for regnskabsåret 14. december 2016 – 31. december 2017 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, 06/01/2018

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

Ledelsesberetning

AKTIVITET

Selskabets formål er ejendomsinvestering herunder udlejning.

ØKONOMISK UDVIKLING

Årsregnskabet for 2017 viser et resultat på kr. 919.358 efter skat, hvilket anses for tilfredsstillende, set i lyset af den udvikling selskabet har været inde i. 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. 13.200 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 14. dec. 2016 - 31. dec. 2017

	Note	2016/17 kr.
Bruttoresultat		209.178
Resultat af ordinær primær drift		209.178
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.052.291
Øvrige finansielle omkostninger		-82.509
Ordinært resultat før skat		1.178.960
Skat af årets resultat		-259.422
Årets resultat		919.538
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		919.538
I alt		919.538

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		6.050.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	6.050.000
Anlægsaktiver i alt		6.050.000
Andre tilgodehavender		2.379
Tilgodehavender i alt		2.379
Likvide beholdninger		263.815
Omsætningsaktiver i alt		266.194
Aktiver i alt		6.316.194

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		50.000
Overført resultat		919.538
Egenkapital i alt		969.538
Hensættelse til udskudt skat		231.504
Hensatte forpligtelser i alt		231.504
Gæld til realkreditinstitutter		3.815.157
Gæld til banker		463.177
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	4.278.334
Gæld til realkreditinstitutter		48.000
Gæld til banker		34.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		546
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		27.918
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		205.062
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		521.292
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		836.818
Gældsforpligtelser i alt		5.115.152
Passiver i alt		6.316.194

Noter

1. 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 af består 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 750 lavere.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3863157	48000	3815157	3728000
Kreditinstitutter	497177	34000	463177	250000
	4360334	82000	4278334	3978000

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev stort tkr. 573 i selskabet 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.