

Alpha Ejendomme ApS

Herluf Trolles Vej 17
5700 Svendborg

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/01/2019

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: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

FKS Revision Registreret revisionsvirksomhed

Blåbyvej 13

5700 Svendborg

DK Danmark

CVR-nr: 26306175

P-enhed: 1008757646

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018.

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 09/01/2019

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 1. januar 2018 – 31. december 2018 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, 09/01/2019

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 2018 viser et resultat på kr. 1.045.623 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. 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. 13.500 er straksafskrevet.

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model med et afkast krav på 7,0 % på boligejendomme og 7,5 % på ejendomme med både bolig og erhvervsudlejning.

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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		543.954	209.178
Personaleomkostninger	1	-250.646	0
Resultat af ordinær primær drift		293.308	209.178
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.286.720	1.052.291
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-10.526	0
Andre finansielle omkostninger		-228.481	-82.509
Ordinært resultat før skat		1.341.021	1.178.960
Skat af årets resultat		-295.398	-259.422
Årets resultat		1.045.623	919.538
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.045.623	919.538
I alt		1.045.623	919.538

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		12.810.000	6.050.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	12.810.000	6.050.000
Anlægsaktiver i alt		12.810.000	6.050.000
Andre tilgodehavender		0	2.379
Tilgodehavender i alt		0	2.379
Likvide beholdninger		1.166	263.815
Omsætningsaktiver i alt		1.166	266.194
Aktiver i alt		12.811.166	6.316.194

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.965.161	919.538
Egenkapital i alt		2.015.161	969.538
Hensættelse til udskudt skat		514.582	231.504
Hensatte forpligtelser i alt		514.582	231.504
Gæld til realkreditinstitutter		8.313.380	3.815.157
Gæld til banker			463.177
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	8.313.380	4.278.334
Gæld til realkreditinstitutter		148.000	48.000
Gæld til banker		194.458	34.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	546
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		625.882	27.918
Skyldig selskabsskat		12.320	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		422.526	205.062
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		547.357	521.292
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.968.043	836.818
Gældsforpligtelser i alt		10.281.423	5.115.152
Passiver i alt		12.811.166	6.316.194

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018	2016/17
	kr.	kr.
Løn og gager	250000	0
Andre omkostninger til social sikring	646	0
	250646	0

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 af beboelsesejendomme. Ved værdiansættelsen er der anvendt en afkastprocent på hhv. 7 % og 7,5 %, ved en forhøjelse af afkastprocenten på 1 % point vil den anvendte dagsværdiberegning være ca. t.kr 1.550 lavere.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	8461380	148000	8313380	7810000
	8461380	148000	8313380	7810000

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.