

# ALPE Invest, Silkeborg ApS

Fyrrevangen 4, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 38 52 56 70

## Årsrapport

27. marts - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2018.

---

Michael Møller  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 27. marts - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 27. marts - 31. december 2017 for ALPE Invest, Silkeborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. marts - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 5. april 2018

### Direktion

Torben Geert  
Direktør

Michael Møller  
Direktør

Anders Juul  
Direktør

Henrik Blaabjerg Tornfeldt Fyhn  
Direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i ALPE Invest, Silkeborg ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for ALPE Invest, Silkeborg ApS for regnskabsåret 27. marts - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. marts - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 5. april 2018

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Kuno Hesel**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33224

**Lars Ole Bärthel**  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne2371

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ALPE Invest, Silkeborg ApS Fyrrevangen 4 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 38 52 56 70
	Regnskabsår: 27. marts - 31. december 1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Torben Geert, Direktør Michael Møller, Direktør Anders Juul, Direktør Henrik Blaabjerg Tornfeldt Fyhn, Direktør
<b>Revision</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea, Vestergade 13, 8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 123 t.kr. mod t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -7 t.kr. mod t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det ordinære resultat efter skat udgør - 7 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ALPE Invest, Silkeborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 økonomiske 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 aktivet 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 nettoskatteaktiver 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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	27/3 2017	- 31/12 2017
		<b>122.934</b>
		-23.104
		<b>99.830</b>
1	Øvrige finansielle omkostninger	-105.693
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.863</b>
	Skat af årets resultat	-1.314
	<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>-7.177</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>-7.177</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Disponeret fra overført resultat	-7.177
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>-7.177</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Grunde og bygninger	<u>5.771.112</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.771.112</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.771.112</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Udskudte skatteaktiver	1.788
Andre tilgodehavender	<u>12.275</u>
Tilgodehavender i alt	<u>14.063</u>
Likvide beholdninger	<u>62.693</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>76.756</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.847.868</u></b>

## Balance

---

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
3 Virksomhedskapital	50.000
4 Overført resultat	-7.177
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>42.823</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	4.390.849
Deposita	110.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.501.049
Kortfristet del af langfristet gæld	132.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500
Gæld til associerede virksomheder	1.150.000
Selskabsskat	3.102
Anden gæld	5.454
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.303.996
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.805.045</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.847.868</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## Noter

---

	27/3 2017 - 31/12 2017
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	105.693
	<b>105.693</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>	
Tilgang i årets løb	5.794.216
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>5.794.216</b>
Årets afskrivninger	-23.104
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-23.104</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>5.771.112</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>	
Virksomhedskapital 27. marts 2017	50.000
	<b>50.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>	
Årets overførte overskud eller underskud	-7.177
	<b>-7.177</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.524 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.771 t.kr.	

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Ole Barthel

### Registreret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal og Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:45825477

IP: 92.246.12.100

2018-04-18 11:15:22Z

NEM ID 

## Kuno Hesel

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal og Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:23656268

IP: 92.246.12.100

2018-04-18 13:50:19Z

NEM ID 

## Torben Geert

### Direktionsmedlem

På vegne af: ALPE Invest, Silkeborg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-606827556224

IP: 128.76.225.41

2018-04-18 14:09:10Z

NEM ID 

## Anders Juul

### Direktionsmedlem

På vegne af: ALPE Invest, Silkeborg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-716430658317

IP: 62.243.27.178

2018-04-19 07:05:04Z

NEM ID 

## Michael Møller

### Direktionsmedlem

På vegne af: ALPE Invest, Silkeborg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-091772042328

IP: 194.255.43.134

2018-04-19 10:06:16Z

NEM ID 

## Michael Møller

### Dirigent

På vegne af: ALPE Invest, Silkeborg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-091772042328

IP: 194.255.43.134

2018-04-19 10:06:16Z

NEM ID 

## Henrik Blaabjerg Tornfeldt Fyhn

### Direktionsmedlem

På vegne af: ALPE Invest, Silkeborg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-036797457307

IP: 93.162.62.54

2018-04-20 15:19:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GVZA0-FSPJ4-SSPQ0-AEEXL-CYAZB-NVENP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>