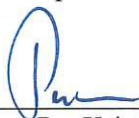


Alpa Ejendomme ApS  
Strandvejen 31  
4880 Nysted

CVR-nummer: 41405929

ÅRSRAPPORT  
3. juni 2020 - 30. juni 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>28</sup> / / 2021



Dirigent Per Kristiansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 3. juni 2020 - 30. juni 2021**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 3. juni 2020 - 30. juni 2021 for Alpa Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 3. juni 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nysted, den 25. november 2021

**Direktionen**



Per Kristiansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Alpa Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Alpa Ejendomme ApS for perioden 3. juni 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Borup, den 25. november 2021

LINDHOLM REVISION, godkendt revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 38 24 86 77



*Lene Boldt Lindholm*  
Registreret Revisor  
mne12299

*Medlem af FSR - Danske Revisorer*

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Alpa Ejendomme ApS Strandvejen 31 4880 Nysted
	CVR-nr.: 41 40 59 29 Regnskabsår: 3. juni - 30. juni
<b>Direktion</b>	Per Kristiansen
<b>Revisor</b>	Lindholm Revision Godkendt revisionsvirksomhed Tune Center 16 4030 Tune
<b>Ejerforhold</b>	Klap Holding ApS, Møllevej 17, 4140 Borup

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med investering i og udlejning af ejendomme, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat, et overskud på kr. 2.238 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.136.629 og en egenkapital på kr. 44.238.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter som værende tilfredsstillende.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Alpa Ejendomme ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B, samt tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

renovation og eget forbrug af el, vand og varme.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## **BALANCEN**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

I de to første regnskabsår efter anskaffelsen indregnes investeringsejendomme til kostpris, såfremt der ikke er en mere pålidelig beregningsmetode.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100/30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter af indeståender i danske pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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 gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
3. JUNI 2020 - 30. JUNI 2021

	2020/21
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>26.175</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-22.405
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>3.770</b>
2 Skat af årets resultat.....	-1.532
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>2.238</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat.....	2.238
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>2.238</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2021  
AKTIVER

	2021
3 Investeringsejendomme .....	1.085.307
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.085.307</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.085.307</b>
Andre tilgodehavender .....	10.352
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>10.352</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>40.970</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>51.322</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.136.629</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2021  
PASSIVER

	2021
Virksomhedskapital .....	42.000
Overført resultat.....	2.238
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>44.238</b>
Deposita .....	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.070.594
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.088.594</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	1.250
Selskabsskat.....	1.532
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.015
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.797</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>1.092.391</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.136.629</b>

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021
Virksomhedskapital primo.....	42.000
<b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>	<b>42.000</b>
Årets resultat.....	2.238
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>2.238</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>44.238</b>

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendom udgøres af ejendom til beboelse. Investeringsejendommene er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I afkastmodellen medtages tomgangsleje.

Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne 2-6 % er realistiske i det nuværende marked.

Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger på subjektive skøn, hvilket kan variere fra investor til investor. En lavere afkastsats vil medføre højere dagsværdi og omvendt vil en højere afkastsats medføre en lavere dagsværdi.

De to første år indregnes værdien af ejendommen til kostpris med tillæg af købsomkostninger.

**2 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets resultat .....	1.532
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>1.532</b>

Investerings-  
ejendomme

**3 Materielle anlægsaktiver**

Tilgang i årets løb .....	1.085.307
Kostpris 30. juni 2021	1.085.307
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1.085.307</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Klap Holding ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen oplyses i moderselskabets årsrapport. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.