

Alpa Ejendomme ApS
Strandvejen 31
4880 Nysted

CVR-nummer: 41405929

ÅRSRAPPORT
1. juli 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/12 2022

Dirigent Per Kristiansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|----------------------|---|
| Ledespåtegning | 3 |
|----------------------|---|

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
|---------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 9 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 10 |
|---------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 13 |
|-------------|----|

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nysted, den 22. december 2022

Direktionen

Per Kristiansen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Alpa Ejendomme ApS
Strandvejen 31
4880 Nysted

CVR-nr.: 41 40 59 29
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Per Kristiansen

Ejerforhold Klap Holding ApS, Møllevej 15, 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. 2.603 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.222.900 og en egenkapital på kr. 104.841.

Selskabskapitalen er udvidet med kr. 58.000, som er indskudt af selskabets kapitalejer.

Selskabets ejendom er blevet renoveret i regnskabsåret 2021/2022 for tkr. 104. I indeværende regnskabsår forventes det at ejendommen renoveres for ca. tkr. 325.

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 2021/22 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

Årsregnskabet 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 lejers aconto forbrug og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt renovation og 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 kildeskatte 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

| | 2021/22 | 2020/21 |
|--|---------------|---------------|
| BRUTTORESULTAT | 29.026 | 26.175 |
| Andre finansielle omkostninger | -24.984 | -22.405 |
| RESULTAT FØR SKAT | 4.042 | 3.770 |
| 2 Skat af årets resultat | -1.439 | -1.532 |
| ÅRETS RESULTAT | 2.603 | 2.238 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 2.603 | 2.238 |
| DISPONERET I ALT | 2.603 | 2.238 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
AKTIVER

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 3 Investeringsejendomme | 1.190.299 | 1.085.307 |
| Materielle anlægsaktiver | 1.190.299 | 1.085.307 |
| ANLÆGSAKTIVER | 1.190.299 | 1.085.307 |
| Andre tilgodehavender | 9.529 | 10.352 |
| Tilgodehavender | 9.529 | 10.352 |
| Likvide beholdninger | 23.072 | 40.970 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 32.601 | 51.322 |
| AKTIVER | 1.222.900 | 1.136.629 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
PASSIVER

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital..... | 100.000 | 42.000 |
| Overført resultat | 4.841 | 2.238 |
| EGENKAPITAL | 104.841 | 44.238 |
| | | |
| Deposita..... | 18.000 | 18.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 1.092.006 | 1.070.594 |
| Selskabsskat | 1.439 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 1.111.445 | 1.088.594 |
| | | |
| Kreditinstitutter | 3.017 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.050 | 1.250 |
| Gæld til kapitalinteressenter..... | 1.532 | 0 |
| Selskabsskat | 0 | 1.532 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 1.015 | 1.015 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 6.614 | 3.797 |
| | | |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | 1.118.059 | 1.092.391 |
| | | |
| PASSIVER | 1.222.900 | 1.136.629 |

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|---------------|
| Virksomhedskapital primo | 42.000 | 42.000 |
| Kontant kapitaludvidelse | 58.000 | 0 |
| Virksomhedskapital ultimo | 100.000 | 42.000 |
| Overført resultat, primo | 2.238 | 0 |
| Årets resultat | 2.603 | 2.238 |
| Overført resultat ultimo | 4.841 | 2.238 |
| EGENKAPITAL | 104.841 | 44.238 |

NOTER

2021/22

2020/21

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.

2021/22

2020/21

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat.....

1.439

1.532

Skat af årets resultat i alt.....

1.439**1.532**

Investerings-
ejendomme

3 Materielle anlægsaktiver

Kostpris, primo.....

1.085.307

Tilgang i årets løb.....

104.992

Kostpris 30. juni 2022

1.190.299

Materielle anlægsaktiver i alt.....

1.190.299**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

Der er tinglyst ejerpantebrev kr. 500.000 i selskabets ejendom til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Per Kristiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Kristiansen

Direktør

ID: fb6aa626f-a6c0-4caf-8b05-f273a4194488

Tidspunkt for underskrift: 29-12-2022 kl.: 21:43:05

Underskrevet med MitID



Per Kristiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Kristiansen

Dirigent

ID: fb6aa626f-a6c0-4caf-8b05-f273a4194488

Tidspunkt for underskrift: 29-12-2022 kl.: 21:43:05

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 40084dsRQng249006921

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.