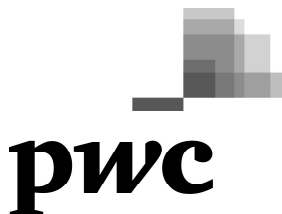

Alpha Ejendomme, Næstved ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 33 77 29 63

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 14/6 2013

John Michaelsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Alpha Ejendomme, Næstved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 14. juni 2013

Direktion

John Michaelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Alpha Ejendomme, Næstved ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Alpha Ejendomme, Næstved ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 14. juni 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Majdahl Nielsen
statsautoriseret revisor

Steen Lange
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Alpha Ejendomme, Næstved ApS
Lunavej 6
4700 Næstved

CVR-nr.: 33 77 29 63
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. juni 2011
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: Næstved

Direktion

John Michaelsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Beretning

Årsrapporten for Alpha Ejendomme, Næstved ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 553.999, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 4.191.281.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste		1.238.423	1.103.835
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-200.000	-200.000
Resultat før finansielle poster		1.038.423	903.835
Finansielle indtægter		11.206	53.691
Finansielle omkostninger		-298.505	-280.178
Resultat før skat		751.124	677.348
Skat af årets resultat	2	-197.125	-410.706
Årets resultat		553.999	266.642

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	553.999	266.642
	553.999	266.642

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger		13.605.507	11.200.000
Materielle anlægsaktiver	3	13.605.507	11.200.000
Anlægsaktiver		13.605.507	11.200.000
Andre tilgodehavender		12.080	947.607
Tilgodehavender		12.080	947.607
Likvide beholdninger		1.056.218	0
Omsætningsaktiver		1.068.298	947.607
Aktiver		14.673.805	12.147.607

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.111.281	3.557.283
Egenkapital	4	4.191.281	3.637.283
Hensættelse til udskudt skat		2.225.700	2.029.500
Hensatte forpligtelser		2.225.700	2.029.500
Gæld til realkreditinstitutter		6.433.847	5.070.979
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.433.847	5.070.979
Gæld til realkreditinstitutter	5	300.000	292.000
Kreditinstitutter		0	15.334
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		136.495	253.690
Selskabsskat		925	135.244
Anden gæld		1.385.557	713.577
Kortfristede gældsforpligtelser		1.822.977	1.409.845
Gældsforpligtelser		8.256.824	6.480.824
Passiver		14.673.805	12.147.607
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	200.000	200.000
	200.000	200.000

	2012 DKK	2011 DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	925	129.050
Årets udskudte skat	196.200	41.856
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	239.800
	197.125	410.706

3 Materielle anlægsaktiver	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	11.400.000
Tilgang i årets løb	2.605.507
Kostpris 31. december	14.005.507
Ned- og afskrivninger 1. januar	200.000
Årets afskrivninger	200.000
Ned- og afskrivninger 31. december	400.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.605.507
Afskrives over	50 år

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør DKK 11.400.000.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	3.557.282	3.637.282
Årets resultat	0	553.999	553.999
Egenkapital 31. december	80.000	4.111.281	4.191.281

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012	2011
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.193.000	3.766.699
Mellem 1 og 5 år	1.240.847	1.304.280
Langfristet del	6.433.847	5.070.979
Inden for 1 år	300.000	292.000
	6.733.847	5.362.979

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.605.507	11.200.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitutter og 3. mands gæld til pengeinstitut:		
Ejerpantebreve på i alt DKK 6.000.000, der giver pant i grunde og bygninger, en samlet regnskabsmæssig værdi af	13.605.507	11.200.000
Eventualforpligtelser		
Selskabet har afgivet selvskyldrerkaution for 3. mands gæld over for pengeinstitut - max TDKK 13.500.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Alpha Ejendomme, Næstved ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen for husleje indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte ejendomsudgifter samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.