

OBS: Dette er et udkast af årsrapporten.

For at færdiggøre indberetningen til Erhvervsstyrelsen skal du gøre følgende:

1. Først afslutte indtastningen af årsrapporten. Det gør du på den sidste side under punktet "Afslut indtastning" i Regnskab Basis
2. Dernæst underskrive og godkende årsrapporten jf. bestemmelserne i årsregnskabsloven
3. Tilsidst skal du indberette årsrapporten ved at logge på igen.
Du finder årsrapporter, der er klar til godkendelse øverst på løsningens forside.
Årsrapporten er først indberettet, når løsningen har givet dig en kvittering.

Ampera Properties ApS

Slagkrogen 33
5220 Odense SØ

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/04/2018

Holger Mørch
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Ampera Properties ApS

Slagkrogen 33

5220 Odense SØ

e-mailadresse: holgermorch@hotmail.com

CVR-nr: 37303798

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Danske Bank

Holmens Kanal 2-12

1092 København

DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2017 - 31. december 2017 for Ampera Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 01. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Revision er fravalgt, og virksomheden opfylder fortsat betingelserne mht. nettoomsætning og antal heltidsbeskæftigede således at årsregnskabet ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jakarta, den 14/04/2018

Direktion

Holger Mørch
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen har besluttet at fravælge revision for kommende regnskabsår.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive, handle og eje fast ejendom med henblik på udlejning samt dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat efter skat på kr. 159.281 og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 19.173.100 og en egenkapital på kr. 1.401.146

Selskabets har leveret et positivt resultat, som dog ikke modsvarer balance summens størrelse, hvilket skyldes at ejendomsporteføljen de først 3 kvartal var relativt beskeden, i 4. kvartal 2017 blev der foretaget betydelige tilkøb.

I forhold til fremtidig styrkelse af egenkapitalen, forventes der fortsat en fremtidig positiv drift, samt at yderligere tilkøb af investeringsejendomme vil bidrage hertil. Selskabets har positiv tilkendegivelse, for fremtidig finansiering, fra banker og realkredit.

Ingen af aktiverne er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold, udover hvad der fremgår af rapporten. Der er ikke påtaget kautions-, garanti-, veksel-, leasing- eller andre forpligtelser, der ikke fremgår af rapporten.

Der verserer ikke retssager eller andre forhold, herunder erstatningssager, som skønnes at indebære en væsentlig økonomisk risiko.

Regnskabet vil som følge heraf blive aflagt som Going Concern.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Omsætning:

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, med de beløb som vedrører regnskabsåret. Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

Periodisering:

Indtægter og udgifter periodiseres således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Afskrivninger:

I resultatopgørelsen indregnes skattemæssige afskrivninger på ejendomme.

Endvidere indregnes den del af nedskrivning på ejendomme, som ikke kan rummes af eventuel opskrivningsreserve under egenkapitalen.

Balance

Ejendomme:

Værdien af virksomhedens investeringsejendomme er iht. årsregnskabslovens §41 opgjort til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og markedsafkastkrav.

Ifølge Colliers markedspuls for 3. kvartal 2017 er det generelle afkastkrav hhv. 4,25% og 4,75% for ældre boligejendomme i Odense C med bedste og standard beliggenhed. Hvilket ligger til grund for beregning af dagsværdien.

Værdiændringer vedrørende investeringsejendommene er med modregning af udskudt skat angivet under egenkapital som reserve for opskrivninger.

Skat af opskrivning af ejendomsværdi er angivet under udskudt skat.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnes og måles på grundlag af individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender. Fordringerne anses ikke for at være risikobehæftede.

Gældsforpligtelser:

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel restgæld. Gæld i udenlandsk valuta måles til kursen på statusdagen.

Gældsforpligtelser, der kan henføres til udlejningsejendommene, måles til dagsværdi / kursværdi.

Eventualforpligtelser:

Eventualforpligtelser, herunder pantsætninger, kontraktlige forpligtelser og kautioner anføres i noterne. I det omfang forpligtelserne bliver aktuelle, medtages de under passiver som gældsforpligtelse.

Selskabet er sambeskattet med Ampera Holding ApS, CVR 37 30 35 26

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		451.756	3.032
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-304.400	0
Resultat af ordinær primær drift		147.356	3.032
Andre finansielle indtægter	1	60.000	0
Øvrige finansielle omkostninger		-3.151	0
Ordinært resultat før skat		204.205	3.032
Skat af årets resultat		-44.925	-667
Årets resultat		159.280	2.365
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		159.280	2.365
I alt		159.280	2.365

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Goodwill		0	0
Immaterielle aktiver i alt		0	0
Grunde og bygninger		17.402.190	5.476.500
Produktionsanlæg og maskiner		0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.770.910	608.500
Materielle aktiver i alt	2	19.173.100	6.085.000
Langfristede aktiver i alt		19.173.100	6.085.000
Likvide beholdninger		0	126.424
Kortfristede aktiver i alt		0	126.424
Aktiver i alt		19.173.100	6.211.424

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		1.189.500	0
Overført resultat		159.281	2.365
Forslag til udbytte		0	0
Disponible reserver		2.365	0
Egenkapital i alt		1.401.146	52.365
Udskudt skat		335.500	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.672.680	0
Gæld til banker		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		15.410.000	6.061.000
Deposita		302.150	98.059
Langfristede forpligtelser i alt	3	17.720.330	6.159.059
Gæld til realkreditinstitutter		0	0
Gæld til banker		6.699	0
Skyldig selskabsskat		44.925	667
Kortfristede forpligtelser i alt		51.624	667
Forpligtelser i alt		17.771.954	6.159.059
Passiver i alt		19.173.100	6.211.424

Noter

1. Andre finansielle indtægter

Indtægter ved salg af ejerlejlighed

2. Materielle aktiver i alt

Værdien af virksomhedens investeringsejendomme er iht. årsregnskabslovens §41 opgjort til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og markedsafkastkrav.

Ifølge Colliers markedspuls for 3. kvartal 2017 er det generelle afkastkrav hhv. 4,25% og 4,75% for ældre boligejendomme i Odense C med bedste og standard beliggenhed. Hvilket ligger til grund for beregning af dagsværdien.

	Materielle anlægsaktiviteter i alt kr.	Grunde og Andre Anlæg bygninger kr.	mv. kr.
Kostpris primo	6.085.000	5.476.500	608.500
Tilgang	12.487.500	11.238.750	1.248.750
Afgang	-620.000	-558.000	-62.000
Kostpris ultimo	17.952.500	16.157.250	1.795.250
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	1.525.000	1.525.000	0
Opskrivninger ultimo	1.525.000	1.525.000	0
Af- og nedskrivning primo	-0	-0	-0
Årets afskrivning	-304.400	-280.060	-24.340
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-304.400	-280.060	-24.340
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.173.100	17.402.190	1.770.910

3. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt 31.12.2017 kr.	Gæld i alt 31.12.2016 kr.
Realkredit lån	1.672.680	0
Ejer kontant indskud	15.410.000	6.061.000
Deposita og forudbetalt leje	302.151	98.059
	17.384.831	6.159.059

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).

	2017	2015/16
Antal ansatte, primo	0	0
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0
Antal ansatte, ultimo	0	0

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).