

Ampera Properties ApS

Slagkrogen 33
5220 Odense SØ

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/05/2019

Holger Morch
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Ampera Properties ApS
Slagkrogen 33
5220 Odense SØ

CVR-nr: 37303798

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

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 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat efter skat på kr. 123.833 og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 26.901.139 og en egenkapital på kr. 3.707.029

Virksomheden havde i regnskabsåret tomgang pga. to lejeres dødsfald med efterfølgende lange bo-behandlingstider i skifteretten (begge lejere var insolvent) og derefter gennemgribende renoveringer af lejemålene.

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 erstatningsager, 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 i 2. kvartal 2019 indkøbt en mindre ejendomsportefølje som forventes at bidrage til et fortsat positivt resultat.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

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 EDC Erhverv MARKET UPDATE 4. kvasrtal 2018 er det generelle afkastkrav hhv. 4,00% og 4,50% for ældre boligejendomme i Odense C med primær 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		457.134	451.756
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-244.858	-304.400
Resultat af ordinær primær drift		212.276	147.356
Andre finansielle indtægter			60.000
Øvrige finansielle omkostninger		-53.515	-3.151
Ordinært resultat før skat		158.761	204.205
Skat af årets resultat		-34.927	-44.925
Årets resultat		123.834	159.280
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		123.834	159.280
I alt		123.834	159.280

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		24.570.668	17.402.190
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.205.074	1.770.910
Materielle anlægsaktiver i alt	1	26.775.742	19.173.100
Anlægsaktiver i alt		26.775.742	19.173.100
Likvide beholdninger		125.397	0
Omsætningsaktiver i alt		125.397	0
Aktiver i alt		26.901.139	19.173.100

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		3.371.550	1.189.500
Overført resultat		123.833	159.281
Forslag til udbytte		0	0
Disponible reserver		161.646	2.365
Egenkapital i alt		3.707.029	1.401.146
Hensættelse til udskudt skat		950.950	335.500
Hensatte forpligtelser i alt		950.950	335.500
Gæld til realkreditinstitutter		3.971.413	1.672.680
Gæld til banker		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		17.800.000	15.410.000
Deposita		436.820	302.150
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	22.208.233	1.720.330
Gæld til realkreditinstitutter		0	0
Gæld til banker		0	6.699
Skyldig selskabsskat		34.927	44.925
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		34.927	51.624
Gældsforpligtelser i alt		22.243.160	17.771.954
Passiver i alt		26.901.139	19.173.100

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3

Noter

1. Materielle anlægsaktiver 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 EDC Erhverv MARKET UPDATE 4. kvartal 2018 er det generelle afkastkrav hhv. 4,00% og 4,50%

for ældre boligejendomme i Odense C med primær beliggenhed. Hvilket ligger til grund for beregning af dagsværdien.

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre Anlæg mv.
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	17.952.500	16.157.250	1.795.250
Tilgang	5.050.000	4.545.000	505.000
Afgang	-0	-0	-0
Kostpris ultimo	23.002.500	20.702.250	2.300.250
Opskrivninger primo	1.525.000	1.525.000	0
Årets opskrivning	2.797.500	2.797.500	0
Opskrivninger ultimo	4.322.500	4.322.500	0
Af- og nedskrivning primo	-304.400	-280.060	-24.340
Årets afskrivning	-244.858	-174.022	-70.836
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-549.258	-454.082	-95.176
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.775.742	24.570.668	2.205.074

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 31.12.2018	Gæld i alt 31.12.2017
	kr.	kr.
Realkredit lån	3.971.413	1.672.680
Ejer kontant indskud	17.800.000	15.410.000
Deposita og forudbetalt leje	436.820	302.151
	22.208.233	17.384.831

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ifølge EDC Erhverv MARKET UPDATE 4. kvartal 2018 er det generelle afkastkrav hhv. 4,00% og 4,50% for ældre boligejendomme i Odense C med primær beliggenhed. Hvilket ligger til grund for beregning af dagsværdien.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0