

Ampera Properties ApS

Slagkrogen 33
5220 Odense SØ

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/04/2020

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

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 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat efter skat på kr. 709.768 og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 38.241.735 og en egenkapital på kr. 6.503.297

I 2. kvartal 2019 blev der indkøbt en mindre ejendomsportefølje med fire ejendomme, en af ejendommene som ikke passede ind i strategien, blev i 3. kvartal 2019 videresolgt.

I forhold til fremtidig styrkelse af egenkapitalen, forventes der fortsat en 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 1. kvartal 2020 indkøbt en mindre ejerlejlighedsportefølje som forventes at bidrage til et fortsat positivt resultat.

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen har besluttet at fravælge revision for kommende regnskabsår

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 3. kvartal 2019 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. Evt. gæld i udenlandsk valuta måles til kursen på statusdagen. (pt. ingen gæld i fremmed valuta)

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. 2019 - 31. dec. 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| Nettoomsætning | | 1.094.873 | 457.134 |
| Bruttoresultat | | 1.094.873 | |
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | | 457.134 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -285.282 | -244.858 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 809.591 | 212.276 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 248.292 | |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -147.924 | -53.515 |
| Ordinært resultat før skat | | 909.959 | 158.761 |
| Skat af årets resultat | | -200.191 | -34.927 |
| Årets resultat | | 709.768 | 123.834 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 709.768 | 123.834 |
| I alt | | 709.768 | 123.834 |

Balance 31. december 2019

Aktiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 35.193.589 | 24.570.668 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 3.021.870 | 2.205.074 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 38.215.459 | 26.775.742 |
| Anlægsaktiver i alt | | 38.215.459 | 26.775.742 |
| Likvide beholdninger | | 26.276 | 125.397 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 26.276 | 125.397 |
| Aktiver i alt | | 38.241.735 | 26.901.139 |

Balance 31. december 2019

Passiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 5.458.050 | 3.371.550 |
| Overført resultat | | 709.768 | 123.833 |
| Forslag til udbytte | | 0 | 0 |
| Disponible reserver | | 285.479 | 161.646 |
| Egenkapital i alt | | 6.503.297 | 3.707.029 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.539.450 | 950.950 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.539.450 | 950.950 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 10.828.574 | 3.971.413 |
| Gæld til banker | | 0 | 0 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | | 17.800.000 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 18.450.000 | |
| Deposita | | 920.414 | 436.820 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3 | 30.198.988 | 22.208.233 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 0 |
| Gæld til banker | | 0 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 34.927 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 0 | 34.927 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 30.198.988 | 22.243.160 |
| Passiver i alt | | 38.241.735 | 26.901.139 |

Noter

1. Andre finansielle indtægter

Fortjeneste ved salg af ejendom, indkøbt 2. kvartal 2019, solgt 3. kvartal 2019

2. Materielle anlægsaktiver i alt

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 3. kvartal 2019 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.

| | Total anlægs-aktiviteter kr. | Grunde og Andre Anlæg bygninger kr. | mv. kr. |
|-------------------------------------|---|--|--------------------|
| Kostpris primo | 23.002.500 | 20.702.250 | 2.300.250 |
| Tilgang | 9.800.000 | 8.820.000 | 980.000 |
| Afgang | -750.000 | -675.000 | -75.000 |
| Kostpris ultimo | 32.052.500 | 28.847.250 | 3.205.250 |
| Opskrivninger primo | 4.322.500 | 4.322.500 | 0 |
| Årets opskrivning | 2.675.000 | 2.675.000 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 6.997.500 | 6.997.500 | 0 |
| Af- og nedskrivning primo | -549.258 | -454.081 | -95.176 |
| Årets afskrivning | -285.282 | -197.079 | -88.203 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | -834.541 | -651.161 | -183.379 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 38.215.459 | 35.193.589 | 3.021.871 |

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt 31.12.2019 | Gæld i alt 31.12.2018 |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | kr. | kr. |
| Realkredit lån | 10.828.574 | 3.971.413 |
| Ejers kontant indskud | 18.450.000 | 17.800.000 |
| Deposita og forudbetalt leje | 920.413 | 436.820 |
| | 30.198.988 | 22.208.233 |

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2019 |
|------------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |