

# Amadeus Securities A/S

Vejlesøvej 6, 2840 Holte  
CVR-nr. 25 53 79 04

## Årsrapport for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.10.23

Jørgen Henning Holmgaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Amadeus Securities A/S  
Vejlesøvej 6  
2840 Holte  
Hjemsted: Rudersdal  
CVR-nr.: 25 53 79 04  
Regnskabsår: 01.06 - 31.05

---

**Direktion**

---

Jørgen Henning Holmgaard

---

**Bestyrelse**

---

Bente Lundbæk Kindberg  
Niels Gottlieb  
Jørgen Henning Holmgaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23 for Amadeus Securities A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 16. oktober 2023

**Direktionen**

Jørgen Henning Holmgaard

**Bestyrelsen**

Bente Lundbæk Kindberg

Niels Gottlieb

Jørgen Henning Holmgaard

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Amadeus Securities A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Amadeus Securities A/S for regnskabsåret 01.06.22 - 31.05.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 16. oktober 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Mette Elmann Johansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne45910

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.836.971</b>	<b>1.713.937</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	1.000.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.336.971</b>	<b>2.713.937</b>
2 Finansielle indtægter	54.731	63.316
Finansielle omkostninger	-528.194	-545.829
<b>Resultat før skat</b>	<b>863.508</b>	<b>2.231.424</b>
Skat af årets resultat	-189.972	-490.722
<b>Årets resultat</b>	<b>673.536</b>	<b>1.740.702</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	860.000	860.000
Overført resultat	-186.464	880.702
<b>I alt</b>	<b>673.536</b>	<b>1.740.702</b>

<b>AKTIVER</b>		31.05.23	31.05.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	33.500.000	34.000.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.500.000</b>	<b>34.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.500.000</b>	<b>34.000.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.263.973	1.424.481
	Andre tilgodehavender	239.211	163.472
	Periodeafgrænsningsposter	41.505	38.816
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.544.689</b>	<b>1.626.769</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.594	3.048
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>3.594</b>	<b>3.048</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>343</b>	<b>714</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.548.626</b>	<b>1.630.531</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>35.048.626</b>	<b>35.630.531</b>

		31.05.23	31.05.22
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	5.500.000	5.500.000
	Overført resultat	1.791.656	1.978.120
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	860.000	860.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.151.656</b>	<b>8.338.120</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.581.080	2.391.108
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.581.080</b>	<b>2.391.108</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	16.126.112	16.598.741
3	Deposita	939.606	931.632
3	Anden gæld	6.297.000	6.477.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.362.718</b>	<b>24.007.373</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	632.861	629.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.046	35.000
	Anden gæld	255.265	229.730
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>953.172</b>	<b>893.930</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.315.890</b>	<b>24.901.303</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>35.048.626</b>	<b>35.630.531</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.06.22 - 31.05.23			
Saldo pr. 01.06.22	5.500.000	1.978.120	860.000
Betalt udbytte	0	0	-860.000
Forslag til resultatdisponering	0	-186.464	860.000
Saldo pr. 31.05.23	5.500.000	1.791.656	860.000

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive investeringsvirksomhed med fast ejendom, herunder køb, salg og udlejning samt investeringsvirksomhed med værdipapirer fortrinsvis i form af handel med børsnoterede danske og udenlandske værdipapirer, samt enhver virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed eller har tilknytning til de nævnte virksomheder.

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	53.992	63.256
Øvrige finansielle indtægter	739	60
I alt	54.731	63.316

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.23	Gæld i alt 31.05.22
Gæld til realkreditinstitutter	452.861	13.277.612	16.578.973	17.047.941
Deposita	0	939.606	939.606	931.632
Anden gæld	180.000	5.577.000	6.477.000	6.657.000
I alt	632.861	19.794.218	23.995.579	24.636.573

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.05.23	33.500.000	33.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-500.000	-500.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.550, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 4,6 % (2022, 4,4 %).

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til såvel bolig- som erhvervsudlejning og har en central beliggenhed i Virum.

Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 1.970.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 16.579 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 33.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 33.500. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for anden gæld.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.