



**AMADEUS EJENDOMME**

## **Amadeus Ejendomme ApS**

Højrupvej 1 C

5750 Ringe

**CVR-nr. 36 39 24 28**

### **Årsrapport for 2016**

1. januar - 31. december 2016

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling.

Herlufmagle, den 10. juni 2017

Michael Weber-Nissen

Dirigent

## Indhold

### Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger.....	3
-----------------------------	---

### Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	4
------------------------	---

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning.....	5
------------------------	---

### Årsregnskab

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

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11
--------------	----

Noter.....	13
------------	----

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

Amadeus Ejendomme ApS  
Højrupvej 1 C  
5750 Ringe

CVR-nr. 36 39 24 28  
Hjemsted Faaborg-Midtfyn  
Stiftelsesdato 20. september 2014  
Regnskabsår 1. januar - 31. december

Hjemmeside [www.amadeusejendomme.dk](http://www.amadeusejendomme.dk)  
E-mail [info@amadeusejendomme.dk](mailto:info@amadeusejendomme.dk)

### Direktion

Michael Weber-Nissen  
Otto Dittmann

### Bank

Nordea Bank  
Lyngby Hovedgade 96  
2800 Kgs. Lyngby

### Advokat

Hupfeld & Hove  
Advokataktieselskab  
Viemosevej 62  
2610 Rødovre

## Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Amadeus Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Der er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlufmagle, den 10. juni 2017

### Direktion

  
Michael Weber-Nissen  
Direktør

  
Otto Dittmann  
Direktør

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i kapitalandele samt køb, salg og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et resultat på kr. -36.379, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 877.293.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende. Resultatet er negativt påvirket af tomgang i to af selskabets lejemål. Begge lejemål er ved årsskiftet udlejet. Selskabet forventer at udvikle nye lejemål i eksisterende bygninger i 2017.

Selskabet er indgået i sambeskatning i året som administrationselskab.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes et positivt resultat for det efterfølgende regnskabsår. Dette begrundes med ovenfor omtalte udlejning af tomme lejemål samt udvikling af nye lejemål i eksisterende bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Amadeus Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Tidligere blev gæld vedrørende investeringsejendomme indregnet til dagsværdi. Dette er nu ændret til amortiseret kostpris. Ændringen har ikke haft nogen beløbsmæssig effekt i regnskabsåret. Bortset herfra er regnskabspraksis uændret.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen under hensynstagen til korrekt periodisering. Anden omsætning indregnes på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration, herunder omkostninger til distribution, reklame samt lokaleomkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som en selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skatteomkostninger

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Andre skatter består af skatter og afgifter i året, som er uafhængige af virksomhedens drift.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker, sparekasser og andre finansielle institutioner samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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 rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>2.361</b>	<b>41.598</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	3	-8.568	0
Finansielle omkostninger.....	1	-30.172	-80.691
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>-36.379</b>	<b>-39.093</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-36.379</b>	<b>-39.093</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		-36.379	-39.093
		<b>-36.379</b>	<b>-39.093</b>

**Balance**

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme.....		1.773.779	1.730.863
	2	<b>1.773.779</b>	<b>1.730.863</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	3	120.168	0
		<b>120.168</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>1.893.947</b>	<b>1.730.863</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	10.000
Andre tilgodehavender.....		9.185	0
Periodeafgrænsningsposter.....		3.319	3.283
		<b>12.504</b>	<b>13.283</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>11.142</b>	<b>3.961</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<b>23.646</b>	<b>17.244</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>		<b>1.917.593</b>	<b>1.748.107</b>

**Balance**

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....		130.000	50.000
Overført resultat.....		747.293	84.936
Forslag til udbytte.....		0	0
	4	<b><u>877.293</u></b>	<b><u>134.936</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter.....		501.606	566.131
Gæld til banker.....		154.306	164.527
	5	<b><u>655.912</u></b>	<b><u>730.658</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....		74.468	73.729
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		257.266	771.771
Anden gæld.....		52.654	37.013
		<b><u>384.388</u></b>	<b><u>882.513</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>		<b><u>1.040.300</u></b>	<b><u>1.613.171</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>		<b><u>1.917.593</u></b>	<b><u>1.748.107</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	DKK	DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	5.893	11.067
Andre finansielle omkostninger.....	24.279	69.624
	<u>30.172</u>	<u>80.691</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris pr. 1. januar 2016.....	1.732.086
Årets tilgang.....	42.916
Årets afgang.....	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2016.....	<u>1.775.002</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2016.....	-1.223
Årets værdireguleringer.....	<u>0</u>
Værdireguleringer pr. 31. december 2016.....	<u>-1.223</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016.....</b>	<b><u>1.773.779</u></b>

Den offentlige ejendomsværdi af selskabets ejendomme udgør kr. 3.040.000 på statusdagen.

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	DKK	DKK
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 1. januar 2016.....	0	0
Tilgang.....	128.736	0
Afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2016.....	<u>128.736</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 1. januar 2016.....	0	0
Tilgang.....	650.000	0
Årets resultat.....	-8.568	0
Udbetalt udbytte.....	<u>-650.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31. december 2016.....	<u>-8.568</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31. december 2016.....</b>	<b><u>120.168</u></b>	<b><u>0</u></b>

### Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Amadeus PC ApS	Herlufmagle	100%	120.168	-8.568
			<b><u>120.168</u></b>	<b><u>-8.568</u></b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	DKK	DKK
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes således:</b>		
Kapitalandele.....	120.168	0
	<b><u>120.168</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

### 4. Egenkapital

	Saldo pr. 01.01.2016	Kapital- forhøjelse	Modtaget udbytte	Forslag til disponering af årets resultat	Saldo pr. 31.12.2016
Virksomhedskapital.....	50.000	80.000	0	0	130.000
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode.....	0	650.000	-650.000	0	0
Overført resultat.....	84.936	48.736	650.000	-36.379	747.293
	<b>134.936</b>	<b>778.736</b>	<b>0</b>	<b>-36.379</b>	<b>877.293</b>

Virksomhedskapitalen består af 130 anparter á nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har ændret sig således de seneste 5 år:

År	Virksomheds- kapital
2014	50.000
2015	50.000
2016	130.000

### 5. Langfristet gæld

	Forfald indenfor 1 år	Forfald i perioden 2 - 5 år	Forfald efter 5 år	I alt
Nordea Kredit.....	64.468	258.553	243.052	566.073
Nordea Bank.....	10.000	40.000	114.306	164.306
	<b>74.468</b>	<b>298.553</b>	<b>357.358</b>	<b>730.379</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån på t.kr. 566 er der stillet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.113. Pantet udgør t.kr. 649.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 164 er der stillet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.113. Pantet udgør t.kr. 176.