



AMADEUS EJENDOMME

Amadeus Ejendomme ApS

Højrupvej 1 C

5750 Ringe

CVR-nr. 36 39 24 28

Årsrapport for 2017

1. januar - 31. december 2017

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling.

Faaborg, den 4. maj 2018

Michael Weber-Nissen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

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

Påtegninger

Ledespåtegning.....	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
E-mail 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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

Faaborg, den 4. maj 2018

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 2017 udviser et resultat på kr. 125.894, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.003.187.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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. Selskabet har fortsat udviklingsmuligheder i eksisterende ejendomme, som ledelsen vil arbejde på at aktivere. Herudover bliver ledelsens fokus i 2018 at konsolidere selskabet ved at nedbringe kortfristet gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Amadeus Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

Af- og nedskrivninger på immaterielle materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid:	Restværdi:
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode 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 renteomkostning 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 acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttoresultat		182.284	2.361
Af- og nedskrivninger.....	4	-627	0
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver.....	1	132.522	0
Resultat af primær drift		314.179	2.361
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	5	-120.168	-8.568
Finansielle indtægter.....		307	0
Finansielle omkostninger.....	2	-22.562	-30.172
Resultat før skat		171.756	-36.379
Skat af årets resultat.....	3	-45.862	0
Årets resultat		125.894	-36.379
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		125.894	-36.379
		125.894	-36.379

Balance

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		18.173	0
Investeringsjendomme.....		1.906.301	1.773.779
	4	1.924.474	1.773.779
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	5	0	120.168
		0	120.168
Anlægsaktiver i alt.....		1.924.474	1.893.947
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender.....		39.800	9.185
Periodeafgrænsningsposter.....		7.200	3.319
		47.000	12.504
Likvide beholdninger.....		3.782	11.142
Omsætningsaktiver i alt.....		50.782	23.646
Aktiver i alt.....		1.975.256	1.917.593

Balance

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital.....		130.000	130.000
Overført resultat.....		873.187	747.293
Forslag til udbytte.....		0	0
	6	<u>1.003.187</u>	<u>877.293</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat.....		45.862	0
		<u>45.862</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter.....		437.035	501.606
Gæld til banker.....		143.952	154.306
	7	<u>580.987</u>	<u>655.912</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....		74.319	74.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.213	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	257.266
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		188.499	18.104
Anden gæld.....		78.189	34.550
		<u>345.220</u>	<u>384.388</u>
Gældsforpligtelser i alt.....		<u>926.207</u>	<u>1.040.300</u>
Passiver i alt.....		<u>1.975.256</u>	<u>1.917.593</u>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2017	2016
	DKK	DKK
1. Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	132.522	0
	<u>132.522</u>	<u>0</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	5.893
Andre finansielle omkostninger.....	22.562	24.279
	<u>22.562</u>	<u>30.172</u>
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat.....	45.862	0
	<u>45.862</u>	<u>0</u>

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK	Andre anlæg driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris pr. 1. januar 2017.....	1.775.002	0
Årets tilgang.....	0	18.800
Årets afgang.....	0	0
	<u>1.775.002</u>	<u>18.800</u>
Kostpris pr. 31. december 2017.....		
Afskrivninger pr. 1. januar 2017.....	-	0
Årets afskrivninger.....	-	-627
Tilbageførte afskrivninger ved salg.....	-	0
	<u>-</u>	<u>-627</u>
Afskrivninger pr. 31. december 2017.....		
Værdireguleringer pr. 1. januar 2017.....	-1.223	-
Årets værdireguleringer.....	132.522	-
	<u>131.299</u>	<u>-</u>
Værdireguleringer pr. 31. december 2017.....		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017.....	<u>1.906.301</u>	<u>18.173</u>

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

Årets værdiberegning af selskabets ejendomme er baseret på en afkastmodel. Selskabets boligejendomme indregnes til et afkast 8,4%, mens selskabets erhvervsjendomme indregnes til et afkast på 9,1%. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 1% vil påvirke værdien af selskabets ejendomme med hhv. t.kr. -189 og t.kr. +237.

	2017	2016
	DKK	DKK
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris pr. 1. januar 2017.....	128.736	0
Tilgang.....	0	128.736
Afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2017.....	<u>128.736</u>	<u>128.736</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1. januar 2017.....	-8.568	0
Tilgang.....	0	0
Årets resultat.....	-120.168	641.432
Udbetalt udbytte.....	<u>0</u>	<u>-650.000</u>
Nedskrivninger pr. 31. december 2017.....	<u>-128.736</u>	<u>-8.568</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2017.....	<u>0</u>	<u>120.168</u>

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Settlement Company ApS	Herlufmagle	100%	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>

	2017	2016
	DKK	DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes således:		
Kapitalandele.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

6. Egenkapital

	Saldo pr. 01.01.2017	Forslag til disponering af årets resultat	Saldo pr. 31.12.2017
Virksomhedskapital.....	130.000	0	130.000
Overført resultat.....	747.293	125.894	873.187
	877.293	125.894	1.003.187

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
2017	130.000

7. Langfristet gæld

	Forfald indenfor 1 år	Forfald i perioden 2 - 5 år	Forfald efter 5 år	I alt
Nordea Kredit.....	64.319	258.735	178.300	501.354
Nordea Bank.....	10.000	40.000	103.952	153.952
	74.319	298.735	282.252	655.306

8. Eventualforpligtelser

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

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån på t.kr. 501 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. 154 er der stillet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.113. Pantet udgør t.kr. 176.