

## Amadeus Ejendomme ApS

Højrupvej 1 C

5750 Ringe

CVR-nr. 36 39 24 28

### Årsrapport for 2015

1. januar - 31. december 2015

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
Herlufmagle, den 12. marts 2016



---

Michael Weber-Nissen  
Dirigent

## Indhold

Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	12

## 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 <a href="http://www.amadeusejendomme.dk">www.amadeusejendomme.dk</a> E-mail <a href="mailto:info@amadeusejendomme.dk">info@amadeusejendomme.dk</a>
Direktion	Michael Weber-Nissen Otto Dittmann
Bank	Nordea Bank Lyngby Hovedgade 96 2820 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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 12. marts 2016

**Direktion**



Michael Weber-Nissen



Otto Dittmann



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

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

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet indgået i en aktieombytning. Selskabet har i denne forbindelse modtaget samtlige anparter i Amadeus PC ApS.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes et forbedret resultat for det efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Amadeus Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabs-lovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2015 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### 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 under hensynstagen til korrekt periodisering. Anden omsætning indregnes på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og 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:
Bygninger	50 år	54%

Der afskrives ikke på grunde.

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 og -gæld

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

#### 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.

#### Skat af årets resultat

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.

## 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

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

#### 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 og tilgodehavende aktuel skat 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	2015 DKK	2014 DKK
Bruttoresultat.....		41.598	-13.268
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver..	2	0	-1.223
Resultat af primær drift.....		41.598	-14.491
Finansielle indtægter.....		0	0
Finansielle omkostninger.....	1	-80.691	-2.105
Resultat før skat.....		-39.093	-16.596
Skat af årets resultat.....		0	0
Årets resultat.....		-39.093	-16.596
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		-39.093	-16.596
Afsat udbytte for regnskabsåret.....		0	0
		-39.093	-16.596

## Balance

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger.....		0	189.402
Investeringsjendomme.....		1.730.863	414.551
	2	<u>1.730.863</u>	<u>603.953</u>
Anlægsaktiver i alt.....		<u>1.730.863</u>	<u>603.953</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende selskabsskat.....		10.000	0
Andre tilgodehavender.....		0	90.000
Periodeafgrænsningsposter.....		3.283	0
		<u>13.283</u>	<u>90.000</u>
Likvide beholdninger.....		<u>3.961</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>17.244</u>	<u>90.000</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>		<u>1.748.107</u>	<u>693.953</u>

## Balance

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		84.936	124.029
Forslag til udbytte.....		0	0
	3	<u>134.936</u>	<u>174.029</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter.....		566.131	0
Gæld til banker.....		164.527	0
	4	<u>730.658</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....		73.729	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	314.054
Anden gæld.....		808.784	205.870
		<u>882.513</u>	<u>519.924</u>
Gældsforpligtelser i alt.....		<u>1.613.171</u>	<u>519.924</u>
Passiver i alt.....		<u>1.748.107</u>	<u>693.953</u>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger.....	80.691	2.105
	<u>80.691</u>	<u>2.105</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger DKK	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris pr. 1. januar 2015.....	190.625	0
Årets tilgang.....	0	1.732.086
Årets afgang.....	<u>-190.625</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2015.....	<u>0</u>	<u>1.732.086</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2015.....	-1.223	-
Årets afskrivninger.....	0	-
Tilbageført afskrivninger ved salg.....	<u>1.223</u>	<u>-</u>
Afskrivninger pr. 31. december 2015.....	<u>0</u>	<u>-</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2015.....	-	0
Årets værdireguleringer.....	<u>-</u>	<u>-1.223</u>
Værdireguleringer pr. 31. december 2015.....	<u>-</u>	<u>-1.223</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015.....	<u>0</u>	<u>1.730.863</u>

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

## Noter

### 3. Egenkapital

	Saldo pr. 01.01.2015	Forslag til disponering af årets resultat	Saldo pr. 31.12.2015
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	124.029	-39.093	84.936
Forslag til udbytte.....	0	0	0
	<u>174.029</u>	<u>-39.093</u>	<u>134.936</u>

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter á nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Virksomhedskapitalen har været uændret siden selskabets stiftelse den 20. september 2014.

### 4. Langfristet gæld

	Forfald indenfor 1 år	Forfald i perioden 2 - 5 år	Forfald efter 5 år	I alt
Realkreditlån.....	64.480	258.373	307.758	630.611
Anlægs lån.....	9.249	46.527	118.000	173.776
	<u>73.729</u>	<u>304.900</u>	<u>425.758</u>	<u>804.387</u>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2015 bortset fra almindelige arbejdsgarantier mv.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån på t.kr. 631 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. 174 er der stillet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.113. Pantet udgør t.kr. 176.