



Amadeus Ejendomme ApS

Højrupvej 1 C
5750 Ringe

CVR-nr. 36 39 24 28

Årsrapport for 2020

1. januar - 31. december 2020

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling.
Ringe, den 4. januar 2021

Michael Weber-Nissen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

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

Påtegninger

Ledespåtegning.....	4
---------------------	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14
------------	----

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 4. januar 2021

Direktion

Michael Weber-Nissen
Direktør

Otto Dittmann
Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et resultat på kr. 126.639, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.543.855.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Selskabet har i året nedbragt gæld samt styrket likviditeten.

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 forbedret resultat for det efterfølgende regnskabsår. Ledelsen vil i det kommende år se på muligheden for opkøb af boligejendomme. Herudover forventes selskabet at styrke soliditeten yderligere i 2021. Eventuelt vil ledelsen gennemføre en kapitalforhøjelse i 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Amadeus Ejendomme ApS for 2020 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.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver 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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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	2020 DKK	2019 DKK
Bruttoresultat		176.835	155.841
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver.....	1	0	228.699
Resultat af primær drift		176.835	384.540
Finansielle omkostninger.....		-20.050	-26.633
Resultat før skat		156.785	357.907
Skat af årets resultat.....	2	-30.146	-54.728
Årets resultat		126.639	303.179
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		126.639	303.179
		126.639	303.179

Balance

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme.....		2.135.000	2.135.000
	3	<u>2.135.000</u>	<u>2.135.000</u>
Anlægsaktiver i alt.....		<u>2.135.000</u>	<u>2.135.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender.....		11.669	4.063
Periodeafgrænsningsposter.....		4.102	4.067
		<u>15.771</u>	<u>8.130</u>
Likvide beholdninger.....		<u>101.006</u>	<u>16.798</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>116.777</u>	<u>24.928</u>
Aktiver i alt.....		<u>2.251.777</u>	<u>2.159.928</u>

Balance

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital.....		130.000	130.000
Overført resultat.....		1.413.855	1.287.216
		<u>1.543.855</u>	<u>1.417.216</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat.....		90.828	87.456
		<u>90.828</u>	<u>87.456</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter.....		243.052	307.758
Gæld til banker.....		104.741	118.262
Deposita.....		59.681	59.410
	4	<u>407.474</u>	<u>485.430</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....		75.245	75.404
Skyldig selskabsskat.....		26.774	20.834
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		0	4.038
Anden gæld.....		107.601	69.550
		<u>209.620</u>	<u>169.826</u>
Gældsforpligtelser i alt.....		<u>617.094</u>	<u>655.256</u>
Passiver i alt.....		<u>2.251.777</u>	<u>2.159.928</u>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Saldo pr. 01.01.2020	Forslag til disponering af årets resultat	Saldo pr. 31.12.2020
Virksomhedskapital.....	130.000	0	130.000
Overført resultat.....	1.287.216	126.639	1.413.855
	1.417.216	126.639	1.543.855

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
2016	130.000
2017	130.000
2018	130.000
2019	130.000
2020	130.000

Noter

	2020	2019
	DKK	DKK
1. Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	228.699
	<u>0</u>	<u>228.699</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat.....	26.774	20.834
Regulering af udskudt skat.....	3.372	33.894
	<u>30.146</u>	<u>54.728</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris pr. 1. januar 2020.....		1.775.002
Årets tilgang.....		0
Årets afgang.....		<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2020.....		<u>1.775.002</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2020.....		359.998
Årets værdireguleringer.....		<u>0</u>
Værdireguleringer pr. 31. december 2020.....		<u>359.998</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020.....		<u>2.135.000</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 7,7%, mens selskabets erhvervsnejendomme indregnes til et afkast på 7,4%. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 1% vil påvirke værdien af selskabets ejendomme med hhv. t.kr. -237 og t.kr. +308.

Noter

4. Langfristet gæld

	Forfald indenfor 1 år	Forfald i perioden 2 - 5 år	Forfald efter 5 år	I alt
Realkreditlån.....	63.245	243.052	0	306.297
Anlægs lån.....	12.000	48.000	56.741	116.741
	75.245	291.052	56.741	423.038

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2020.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån på t.kr. 306 er der stillet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.205. Pantet udgør t.kr. 649.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 117 er der stillet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.205. Pantet udgør t.kr. 176.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michael Weber-Nissen	9208-2002-2-413671137006	04.01.2021 22:50:03 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Otto Dittmann	9208-2002-2-627127488786	05.01.2021 03:00:05 UTC	NemID POCES

Document reference: 3896090720354

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>