

## Amadeus Ejendomme ApS

Højrupvej 1 C  
5750 Ringe

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

### Årsrapport for 2023

1. januar - 31. december 2023

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling.  
Frederiksberg, den 1. januar 2024

*Michael Weber-Nissen*

---

Michael Weber-Nissen  
Dirigent

## Indhold

### Virksomhedsoplysninger

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

### Påtegninger

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

### Ledelsesberetning

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

### Årsregnskab

|                        |   |
|------------------------|---|
| Resultatopgørelse..... | 6 |
|------------------------|---|

|              |   |
|--------------|---|
| Balance..... | 7 |
|--------------|---|

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
|---------------------------|---|

|            |    |
|------------|----|
| Noter..... | 10 |
|------------|----|

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis..... | 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, Adm. direktør  
Otto Dittmann, Direktør

### Bank

Nordea Bank  
Entrepreneur København  
Postboks 850  
0900 København C

### Advokat

Hupfeld & Hove  
Advokataktieselskab  
Viemosevej 62  
2610 Rødovre

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Frederiksberg, den 1. januar 2024

### Direktion

Michael Weber-Nissen  
Adm. 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 2023 udviser et resultat på kr. 230.826, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.989.843.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i året gennemført renovering af et af selskabets huse, som nu fremstår i god stand med ny loftisolering, nye gulve mv. Lejemålet har i renoveringsperioden ikke været udlejet, hvorfor årets resultat ikke er optimalt. Selskabets øvrige ejendomme har været fuldt udlejet i året. Årets overskudslikviditet er anvendt til både planmæssig afvikling af selskabets prioritetsgæld og bankgæld samt ekstraordinær afvikling af selskabets bankgæld.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Forventninger til fremtiden

For 2024 forventer ledelsen at styrke selskabets likviditet og indfri al bankgæld, da renten på banklånet er steget i det forgangne år. På længere sigt vil selskabet tilføre nye ejendomme til porteføljen, hvilket dog først vil ske, når selskabets likviditet er forbedret væsentligt. For det kommende regnskabsår forventer ledelsen et resultat på niveau med indeværende år, når der bortses for værdiregulering af investeringsejendomme.

**Resultatopgørelse**

|   | Note | 2023<br>DKK           | 2022<br>DKK          |
|---|------|-----------------------|----------------------|
| <b>Bruttoresultat</b> .....                     |      | <b>130.147</b>        | <b>118.419</b>       |
| Dagsværdiregulering af investeringsaktiver..... | 1    | 175.000               | 0                    |
| Finansielle omkostninger.....                   |      | <u>-17.400</u>        | <u>-10.860</u>       |
| <b>Resultat før skat</b> .....                  |      | <b>287.747</b>        | <b>107.559</b>       |
| Skat af årets resultat.....                     | 2    | <u>-56.921</u>        | <u>-17.163</u>       |
| <b>Årets resultat</b> .....                     |      | <b><u>230.826</u></b> | <b><u>90.396</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>      |      |                       |                      |
| Overført resultat.....                          |      | <u>230.826</u>        | <u>90.396</u>        |
|   |      | <b><u>230.826</u></b> | <b><u>90.396</u></b> |

**Balance**

|                                     | Note | 2023<br>DKK      | 2022<br>DKK      |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                |      |                  |                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>     |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme.....          |      | 2.310.000        | 2.135.000        |
|                                     | 3    | <b>2.310.000</b> | <b>2.135.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt.....</b>     |      | <b>2.310.000</b> | <b>2.135.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>            |      |                  |                  |
| <b>Tilgodehavender</b>              |      |                  |                  |
| Andre tilgodehavender.....          |      | 24.200           | 6.254            |
| Periodeafgrænsningsposter.....      |      | 8.643            | 5.288            |
|                                     |      | <b>32.843</b>    | <b>11.542</b>    |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>    |      | <b>0</b>         | <b>3.668</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt.....</b> |      | <b>32.843</b>    | <b>15.210</b>    |
| <b>Aktiver i alt.....</b>           |      | <b>2.342.843</b> | <b>2.150.210</b> |

**Balance**

|   | Note | 2023<br>DKK      | 2022<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                                      |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital.....                                 |      | 130.000          | 130.000          |
| Overført resultat.....                                  |      | 1.859.843        | 1.629.017        |
|   |      | <b>1.989.843</b> | <b>1.759.017</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                           |      |                  |                  |
| Udskudt skat.....                                       |      | 116.185          | 75.808           |
|   |      | <b>116.185</b>   | <b>75.808</b>    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                  |      |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                     |      | 49.989           | 112.536          |
| Gæld til banker.....                                    |      | 0                | 27.476           |
| Deposita.....   |      | 36.505           | 51.143           |
|   | 4    | <b>86.494</b>    | <b>191.155</b>   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                  |      |                  |                  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser..... | 4    | 83.148           | 76.797           |
| Gæld til banker.....                                    |      | 28.078           | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....           |      | 213              | 0                |
| Skyldig selskabsskat.....                               |      | 6.544            | 5.752            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....           |      | 1.735            | 2.188            |
| Anden gæld.....   |      | 30.603           | 39.493           |
|   |      | <b>150.321</b>   | <b>124.230</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>                    |      | <b>236.815</b>   | <b>315.385</b>   |
| <b>Passiver i alt.....</b>                              |      | <b>2.342.843</b> | <b>2.150.210</b> |
| Eventualforpligtelser                                   | 5    |                  |                  |
| Personaleforhold  | 6    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                   | 7    |                  |                  |



## Egenkapitalopgørelse

|                         | Saldo pr.<br>01.01.2023 | Forslag til<br>disponering af<br>årets resultat | Saldo pr.<br>31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------------|---|-------------------------|
| Virksomhedskapital..... | 130.000                 | 0   | 130.000                 |
| Overført resultat.....  | 1.629.017               | 230.826   | 1.859.843               |
|                         | <b>1.759.017</b>        | <b>230.826</b>                                  | <b>1.989.843</b>        |

Virksomhedskapitalen består af 130 anparter á nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

|  | <b>2023</b>    | <b>2022</b>   |
|--|----------------|---------------|
|  | DKK            | DKK           |
| <b>1. Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b> |                |               |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....    | 175.000        | 0             |
|  | <u>175.000</u> | <u>0</u>      |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                     |                |               |
| Årets aktuelle skat.....                             | 16.544         | 15.752        |
| Regulering af udskudt skat.....                      | 40.377         | 1.411         |
|  | <u>56.921</u>  | <u>17.163</u> |

## Noter

| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>                      | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>DKK</b> |
|---|--|
| Kostpris pr. 1. januar 2023.....                        | 1.775.002                                  |
| Årets tilgang.....                                      | <u>0</u>                                   |
| Kostpris pr. 31. december 2023.....                     | <u>1.775.002</u>                           |
| Værdireguleringer pr. 1. januar 2023.....               | 359.998                                    |
| Årets værdireguleringer.....                            | <u>175.000</u>                             |
| Værdireguleringer pr. 31. december 2023.....            | <u>534.998</u>                             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023.....</b> | <b><u>2.310.000</u></b>                    |

Den nye offentlige ejendomsværdi af selskabets ejendomme udgør kr. 2.842.000 på statusdagen. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommene er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte værdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for den enkelte ejendom. Selskabet anvender et afkast på 8,2% (7,4% i 2022) for selskabets boligejendomme og 7,1% (8,2% i 2022) for selskabets erhvervsjendomme. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme udgør t.kr. 2.310 pr. 31. december 2023. De anvendte afkastkrav til opgørelsen af dagsværdien af selskabets ejendomme er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger. De opgjorte afkastkrav er forbundet med usikkerhed og følsomheden af ejendommens værdier og selskabets egenkapital kan illustreres på følgende vis:

|                             | Afkast      | Ændring i<br>ejendomsværdi | Ejendoms-<br>værdi | Egenkapital |
|-----------------------------|-------------|----------------------------|--------------------|-------------|
| Afkast -1,0%                | 7,2% / 6,1% | 343.618                    | 2.653.618          | 2.333.461   |
| Anvendt afkast i årsrapport | 8,2% / 7,1% | 0                          | 2.310.000          | 1.989.843   |
| Afkast + 1,0%               | 9,2% / 8,1% | -261.339                   | 2.048.661          | 1.728.504   |

## Noter

### 4. Langfristet gæld

|                    | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>i perioden<br>2 - 5 år | Forfald<br>efter 5 år | I alt          |
|--------------------|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------|
| Realkreditlån..... | 64.842                   | 49.989                            | 0                     | 114.831        |
| Banklån.....       | 18.306                   | 0                                 | 0                     | 18.306         |
|                    | <b>83.148</b>            | <b>49.989</b>                     | <b>0</b>              | <b>133.137</b> |

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.

### 6. Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i året.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån på t.kr. 115 er der stillet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.300. Pantet udgør t.kr. 649.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 18 er der stillet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.300. Pantet udgør t.kr. 176.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Amadeus Ejendomme ApS for 2023 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 risikoen 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. Selskabet har ingen kontanter.

#### 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 nominal 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.