



## Amadeus Ejendomme ApS

Højrupvej 1 C

5750 Ringe

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

## Årsrapport for 2021

1. januar - 31. december 2021

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling.  
Ringe, den 4. januar 2022

---

Michael Weber-Nissen  
Dirigent

## Indhold

### Virksomhedsoplysninger

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

### Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	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](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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2022

### 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 2021 udviser et resultat på kr. 124.766, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.668.621.

Selskabet har i året haft store omkostninger til kloakarbejde på en af selskabets ejendomme, hvorfor årets resultat før skat ikke har været helt på niveau med ledelsens forventninger hertil. På trods af dette forhold har selskabet haft et tilfredsstillende resultat. Årets overskudslikviditet er anvendt til yderligere nedbringelse af kortfristet gæld og ekstraordinære afdrag på bankgæld.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Forventninger til fremtiden

Ved regnskabets godkendelse er der ikke formodning om ekstraordinære omkostninger til reparationer på selskabets ejendomme i det kommende regnskabsår. Der forventes derfor et forbedret resultat for 2022. Ledelsen vil i det kommende år se på muligheden for opkøb af boligejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Amadeus Ejendomme ApS for 2021 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 rentekomkostning 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.

**Resultatopgørelse**

	<b>Note</b>	<b>2021</b> DKK	<b>2020</b> DKK
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>146.754</b>	<b>176.835</b>
Finansielle omkostninger.....		<u>-17.585</u>	<u>-20.050</u>
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>129.169</b>	<b>156.785</b>
Skat af årets resultat.....	1	<u>-4.403</u>	<u>-30.146</u>
<b>Årets resultat</b> .....		<b><u>124.766</u></b>	<b><u>126.639</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		<u>124.766</u>	<u>126.639</u>
		<b><u>124.766</u></b>	<b><u>126.639</u></b>

**Balance**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme.....		2.135.000	2.135.000
	2	<b>2.135.000</b>	<b>2.135.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>2.135.000</b>	<b>2.135.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender.....		0	11.670
Periodeafgrænsningsposter.....		4.137	4.102
		<b>4.137</b>	<b>15.772</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>67.402</b>	<b>101.006</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<b>71.539</b>	<b>116.778</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>		<b>2.206.539</b>	<b>2.251.778</b>

**Balance**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....		130.000	130.000
Overført resultat.....		1.538.621	1.413.855
		<b>1.668.621</b>	<b>1.543.855</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat.....		74.397	90.828
		<b>74.397</b>	<b>90.828</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter.....		176.844	243.052
Gæld til banker.....		59.434	104.741
Deposita.....		59.957	59.681
	3	<b>296.235</b>	<b>407.474</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....		76.752	75.245
Skyldig selskabsskat.....		14.834	26.774
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		5.589	0
Anden gæld.....		70.111	107.602
		<b>167.286</b>	<b>209.621</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>		<b>463.521</b>	<b>617.095</b>
<b>Passiver i alt.....</b>		<b>2.206.539</b>	<b>2.251.778</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Saldo pr. <u>01.01.2021</u>	Forslag til disponering af årets resultat	Saldo pr. <u>31.12.2021</u>
Virksomhedskapital.....	130.000	0	130.000
Overført resultat.....	1.413.855	124.766	1.538.621
	<b><u>1.543.855</u></b>	<b><u>124.766</u></b>	<b><u>1.668.621</u></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:

<u>År</u>	<u>Virksomheds- kapital</u>
2017	130.000
2018	130.000
2019	130.000
2020	130.000
2021	130.000

## Noter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	DKK	DKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat.....	20.834	26.774
Regulering af udskudt skat.....	-16.431	3.372
	<u>4.403</u>	<u>30.146</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris pr. 1. januar 2021.....	1.775.002
Årets tilgang.....	0
Årets afgang.....	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2021.....	<u>1.775.002</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2021.....	359.998
Årets værdireguleringer.....	<u>0</u>
Værdireguleringer pr. 31. december 2021.....	<u>359.998</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021.....</b>	<b><u>2.135.000</u></b>

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 7,6%, mens selskabets erhvervsnejendomme indregnes til et afkast på 7,5%. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 1% vil påvirke værdien af selskabets ejendomme med hhv. t.kr. -238 og t.kr. +309.

## Noter

### 3. Langfristet gæld

	Forfald indenfor 1 år	Forfald i perioden 2 - 5 år	Forfald efter 5 år	I alt
Realkreditlån.....	64.752	176.844	0	241.596
Anlægs lån.....	12.000	48.000	11.659	71.659
	<b>76.752</b>	<b>224.844</b>	<b>11.659</b>	<b>313.255</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån på t.kr. 242 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. 72 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
Otto Dittmann	9208-2002-2- 627127488786	04.01.2022 17:25:30 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michael Weber-Nissen	9208-2002-2- 413671137006	04.01.2022 20:23:22 UTC	NemID POCES

Document reference: 8992031681923

- 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>