



AMADEUS EJENDOMME

Amadeus Ejendomme ApS

Højrupvej 1 C

5750 Ringe

CVR-nr. 36 39 24 28

Årsrapport for 2019

1. januar - 31. december 2019

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling.
Ringe, den 25. februar 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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.

Ringe, den 25. februar 2020

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 2019 udviser et resultat på kr. 303.179, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.417.216.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Ledelsen har som forventet fået nedbragt selskabets kortfristede gæld i året.

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 på niveau med indeværende år. Ledelsen vil i det kommende år arbejde på at gennemføre en kapitalforhøjelse for derved at fremskaffe kapital til at foretage nye investeringer i ejendomsmarkedet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Amadeus Ejendomme ApS for 2019 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. 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.

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	2019 DKK	2018 DKK
Bruttoresultat		155.841	170.535
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver.....	1	228.699	0
Resultat af primær drift		384.540	170.535
Finansielle omkostninger.....		-26.633	-28.313
Resultat før skat		357.907	142.222
Skat af årets resultat.....	2	-54.728	-31.372
Årets resultat		303.179	110.850
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		303.179	110.850
		303.179	110.850

Balance

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme.....		2.135.000	1.906.301
	3	2.135.000	1.906.301
Anlægsaktiver i alt.....		2.135.000	1.906.301
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	7.854
Andre tilgodehavender.....		4.063	0
Periodeafgrænsningsposter.....		4.067	4.002
		8.130	11.856
Likvide beholdninger.....		16.798	2.320
Omsætningsaktiver i alt.....		24.928	14.176
Aktiver i alt.....		2.159.928	1.920.477

Balance

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital.....		130.000	130.000
Overført resultat.....		1.287.216	984.037
	4	<u>1.417.216</u>	<u>1.114.037</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat.....		87.456	53.562
		<u>87.456</u>	<u>53.562</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter.....		307.758	372.418
Gæld til banker.....		118.262	130.633
Deposita.....		59.410	45.265
	5	<u>485.430</u>	<u>548.316</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....		75.404	75.863
Skyldig selskabsskat.....		20.834	23.672
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		4.038	740
Anden gæld.....		69.550	104.287
		<u>169.826</u>	<u>204.562</u>
Gældsforpligtelser i alt.....		<u>655.256</u>	<u>752.878</u>
Passiver i alt.....		<u>2.159.928</u>	<u>1.920.477</u>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2019	2018
	DKK	DKK
1. Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	228.699	0
	<u>228.699</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat.....	20.834	23.672
Regulering af udskudt skat.....	33.894	7.700
	<u>54.728</u>	<u>31.372</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris pr. 1. januar 2019.....	1.775.002
Årets tilgang.....	0
Årets afgang.....	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2019.....	<u>1.775.002</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2019.....	131.299
Årets værdireguleringer.....	<u>228.699</u>
Værdireguleringer pr. 31. december 2019.....	<u>359.998</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019.....	<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 erhvervsjendomme 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. -236 og t.kr. +305.

Noter

4. Egenkapital

	Saldo pr. 01.01.2019	Forslag til disponering af årets resultat	Saldo pr. 31.12.2019
Virksomhedskapital.....	130.000	0	130.000
Overført resultat.....	984.037	303.179	1.287.216
	1.114.037	303.179	1.417.216

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
2015	50.000
2016	130.000
2017	130.000
2018	130.000
2019	130.000

5. Langfristet gæld

	Forfald indenfor 1 år	Forfald i perioden 2 - 5 år	Forfald efter 5 år	I alt
Realkreditlån.....	63.404	259.097	48.661	371.162
Anlægs lån.....	12.000	48.000	70.262	130.262
	75.404	307.097	118.923	501.424

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2019 bortset fra almindelige arbejdsgarantier mv.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån på t.kr. 371 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. 130 er der stillet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.205. Pantet udgør t.kr. 176.