

Amadeus Ejendomme ApS

Højrupvej 1 C

5750 Ringe

CVR-nr. 36 39 24 28

Årsrapport for 2022

1. januar - 31. december 2022

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling.
Ringe, den 1. februar 2023

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
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 1. februar 2023

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 2022 udviser et resultat på kr. 90.396, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.759.017.

Selskabet har i året haft omkostninger til renovering af et af selskabets huse i forbindelse med lejers fraflytning. Ved samme lejlighed har der grundet renoveringsarbejdet været tomgang i lejemålet en del af året. Årets resultat før skat står derfor ikke i mål med ledelsens oprindelige forventning til årets resultat. 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 2023 forventes yderligere renovering af et af selskabets huse, herunder primært isolering mv. Denne renovering er dog ikke påbegyndt ved regnskabets aflæggelse. Samlet set forventes et forbedret resultat for det kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttoresultat		118.419	146.754
Finansielle omkostninger.....		<u>-10.860</u>	<u>-17.585</u>
Resultat før skat		107.559	129.169
Skat af årets resultat.....	1	<u>-17.163</u>	<u>-4.403</u>
Årets resultat		<u>90.396</u>	<u>124.766</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		<u>90.396</u>	<u>124.766</u>
		<u>90.396</u>	<u>124.766</u>

Balance

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme.....		2.135.000	2.135.000
	2	2.135.000	2.135.000
Anlægsaktiver i alt.....		2.135.000	2.135.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender.....		6.254	0
Periodeafgrænsningsposter.....		5.288	4.137
		11.542	4.137
Likvide beholdninger.....		3.668	67.402
Omsætningsaktiver i alt.....		15.210	71.539
Aktiver i alt.....		2.150.210	2.206.539

Balance

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital.....		130.000	130.000
Overført resultat.....		1.629.017	1.538.621
		1.759.017	1.668.621
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat.....		75.808	74.397
		75.808	74.397
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter.....		112.536	176.844
Gæld til banker.....		27.476	59.434
Deposita.....		51.143	59.957
	3	191.155	296.235
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....		76.797	76.752
Skyldig selskabsskat.....		5.752	14.834
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		2.188	5.589
Anden gæld.....		39.493	70.111
		124.230	167.286
Gældsforpligtelser i alt.....		315.385	463.521
Passiver i alt.....		2.150.210	2.206.539
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelse

	Saldo pr. 01.01.2022	Forslag til disponering af årets resultat	Saldo pr. 31.12.2022
Virksomhedskapital.....	130.000	0	130.000
Overført resultat.....	1.538.621	90.396	1.629.017
	1.668.621	90.396	1.759.017

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
2017	130.000
2018	130.000
2019	130.000
2020	130.000
2021	130.000

Noter

	2022	2021
	DKK	DKK
1. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat.....	15.752	20.834
Regulering af udskudt skat.....	1.411	-16.431
	<u>17.163</u>	<u>4.403</u>

Noter

2. Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2022.....	1.775.002
Årets tilgang.....	0
Årets afgang.....	0
	<hr/>
Kostpris pr. 31. december 2022.....	1.775.002
	<hr/>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2022.....	359.998
Årets værdireguleringer.....	0
	<hr/>
Værdireguleringer pr. 31. december 2022.....	359.998
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022.....	2.135.000
	<hr/>

Den offentlige ejendomsværdi af selskabets ejendomme udgør kr. 3.040.000 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 7,4% for selskabets boligejendomme og 8,2% for selskabets erhvervsjendomme. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes 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. 2.135 pr. 31. december 2022. 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 ejendommenes værdier og selskabets egenkapital kan illustreres på følgende vis:

	Ændring	Ejd.værdi	Egenkapital
Afkast -1,0%	295.000	2.430.000	2.054.017
Anvendt afkast	0	2.135.000	1.759.017
Afkast + 1,0%	-230.000	1.905.000	1.529.017

Noter

3. Langfristet gæld

	Forfald indenfor 1 år	Forfald i perioden 2 - 5 år	Forfald efter 5 år	I alt
Realkreditlån.....	64.797	112.536	0	177.333
Banklån.....	12.000	27.476	0	39.476
	76.797	140.012	0	216.809

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån på t.kr. 177 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. 39 er der stillet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.205. Pantet udgør t.kr. 176.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Amadeus Ejendomme ApS for 2022 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 provenuets 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michael Weber

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Weber-Nissen

Direktør

ID: c08a1a26-f764-410a-8aa3-29ee74079e52

Tidspunkt for underskrift: 01-02-2023 kl.: 16:26:59

Underskrevet med MitID



Otto Dittmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Otto Dittmann

Direktør

ID: 06073a12-b094-4421-961e-915f33ce28fa

Tidspunkt for underskrift: 01-02-2023 kl.: 16:20:54

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f01fa0ZzPPM249295889

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.