



Maximar Holding ApS

c/o RIR Revision, Himmelev Bygade 70, 4000 Roskilde

CVR-nr. 26 04 23 48

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2018.

Tina Doktor
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Maximar Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 9. februar 2018

Direktion

Per Bjerring-Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Maximar Holding ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Maximar Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 9. februar 2018

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Tina Doktor
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 4132

Selskabsoplysninger

Selskabet	Maximar Holding ApS c/o RIR Revision Himmelev Bygade 70 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 26 04 23 48 Stiftet: 8. maj 2001 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Bjerring-Jensen, direktør
Revisor	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Sydbank A/S
Dattervirksomheder	Egedevej 71 ApS, Roskilde Tingstedet 2A ApS, Roskilde Indre Vordingborgvej 36 ApS, Roskilde Slagelsevej 37 ApS, Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i holdingvirksomhed for datterselskaber, som er beskæftiget med udlejning af lejligheder i beboelsesejendomme beliggende forskellige steder i Danmark, herunder Fakse, Næstved og Kjellerup.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 68 t.kr. mod -37 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste	217.131	30.785
1 Personaleomkostninger	-35.538	-19.494
Driftsresultat	181.593	11.291
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	35.215	25.497
Andre finansielle indtægter	1.528	556
2 Øvrige finansielle omkostninger	-129.577	-130.759
Resultat før skat	88.759	-93.415
Skat af årets resultat	-20.810	56.386
Årets resultat	67.949	-37.029
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	67.949	0
Disponeret fra overført resultat	0	-37.029
Disponeret i alt	67.949	-37.029

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendom	5.604.900	5.604.900
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.604.900</u>	<u>5.604.900</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.119.590	15.119.590
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	10.960
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.119.590</u>	<u>15.130.550</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.724.490</u>	<u>20.735.450</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.016.173	750.778
	Tilgodehavende selskabsskat	114	122
	Andre tilgodehavender	123	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.016.410</u>	<u>750.900</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.016.410</u>	<u>750.900</u>
	Aktiver i alt	<u>21.740.900</u>	<u>21.486.350</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	126.000	126.000
6	Overført resultat	4.610.622	4.542.672
	Egenkapital i alt	4.736.622	4.668.672
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	223.384	202.574
	Hensatte forpligtelser i alt	223.384	202.574
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.689.021	2.759.301
	Deposita	162.962	162.962
	Gæld til virksomheds-deltagere og ledelse	13.680.380	13.406.285
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.532.363	16.328.548
7	Kortfristet del af langfristet gæld	76.500	75.000
	Gæld til pengeinstitutter	2.518	760
	Gæld til tilknyttede virksomheder	111.691	128.123
	Anden gæld	57.822	82.673
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	248.531	286.556
	Gældsforpligtelser i alt	16.780.894	16.615.104
	Passiver i alt	21.740.900	21.486.350
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	30.600	15.675
Personalemkostninger i øvrigt	4.938	3.819
	<u>35.538</u>	<u>19.494</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.433	4.581
Andre finansielle omkostninger	123.144	126.178
	<u>129.577</u>	<u>130.759</u>

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
3. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2017	<u>2.795.612</u>	<u>2.795.612</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>2.795.612</u>	<u>2.795.612</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	<u>2.809.288</u>	<u>2.809.288</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>2.809.288</u>	<u>2.809.288</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>5.604.900</u>	<u>5.604.900</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendom. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftaler mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent	4,12 %
---------------	--------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar 2017	15.119.590	15.119.590
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	15.119.590	15.119.590

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Maximar Holding ApS kr.
Egedevej 71 ApS, Roskilde	100 %	565.097	-146.602	3.647.520
Tingstedet 2A ApS, Roskilde	100 %	3.273.939	316.736	4.899.988
Indre Vordingborgvej 36 ApS, Roskilde	100 %	2.052.459	53.722	2.893.398
Slagelsevej 37 ApS, Roskilde	100 %	2.101.637	53.780	3.678.684
		7.993.132	277.636	15.119.590

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	126.000	126.000
	126.000	126.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	4.542.673	4.579.701
Årets overførte overskud eller underskud	67.949	-37.029
	4.610.622	4.542.672

Noter

7. Kortfristet del af langfristet gæld

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	76.500	2.394.171	2.765.521	2.834.301
Deposita	0	0	162.962	162.962
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	13.680.380	13.406.285
	76.500	2.394.171	16.608.863	16.403.548

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for amortiseret gæld til realkreditinstitutter, 2.766 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.605 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for datterselskabernes realkreditlån. Datterselskabernes samlede realkreditgæld udgør pr. 31. december 2017 i alt 10.707 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Maximar Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Maximar Holding ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.