



Maximar Holding ApS

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

CVR-nr. 26 04 23 48

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2019

Per Bjerring-Jensen
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 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. april 2019

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 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 24. april 2019

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Birgit Sode
statsautoriseret revisor
mne28909

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

Årets bruttofortjeneste udgør 203 t.kr. mod 217 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -4.576 t.kr. mod 68 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af nedskrivning af værdi af datterselskaber samt af modtaget gældsefterangivelse. Efter statusdagen nedskrives selskabets gæld yderligere i forbindelse med at selskabet skifter ejer med virkning pr. 1. maj 2019.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	202.630	217
1 Personaleomkostninger	-29.651	-36
Driftsresultat	172.979	181
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	42.300	35
Andre finansielle indtægter	3.800.000	2
2 Øvrige finansielle omkostninger	-8.569.559	-129
Resultat før skat	-4.554.280	89
Skat af årets resultat	-21.461	-21
Årets resultat	-4.575.741	68
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	68
Disponeret fra overført resultat	-4.575.741	0
Disponeret i alt	-4.575.741	68

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	5.604.900	5.605
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.604.900</u>	<u>5.605</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.833.480	15.120
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.833.480</u>	<u>15.120</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.438.380</u>	<u>20.725</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	302.845	1.016
	Andre tilgodehavender	123	0
	Tilgodehavender i alt	<u>302.968</u>	<u>1.016</u>
	Likvide beholdninger	<u>49.690</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>352.658</u>	<u>1.016</u>
	Aktiver i alt	<u>13.791.038</u>	<u>21.741</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	126.000	126
6 Overført resultat	34.881	4.611
Egenkapital i alt	160.881	4.737
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	244.731	224
Hensatte forpligtelser i alt	244.731	224
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.618.397	2.689
8 Deposita	198.414	163
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.816.811	2.852
Kortfristet del af langfristet gæld	76.500	77
Gæld til pengeinstitutter	0	3
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	112
Anden gæld	10.492.115	13.736
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.568.615	13.928
Gældsforpligtelser i alt	13.385.426	16.780
Passiver i alt	13.791.038	21.741
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	29.375	31
Personaleomkostninger i øvrigt	276	5
	29.651	36
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.736	6
Andre finansielle omkostninger	8.565.823	123
	8.569.559	129
	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	2.795.612	2.796
Kostpris 31. december 2018	2.795.612	2.796
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	2.809.288	2.809
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	2.809.288	2.809
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	5.604.900	5.605

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

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler 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	4,33%
---------------	-------

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

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

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar 2018	15.119.590	15.120
Kostpris 31. december 2018	15.119.590	15.120
Årets nedskrivning værdi kapitalandele	-7.286.110	0
Nedskrivninger 31. december 2018	-7.286.110	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	7.833.480	15.120

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 %	862.692	297.595	862.692
Tingstedet 2A ApS, Roskilde	100 %	3.029.337	-244.602	3.029.337
Indre Vordingborgvej 36 ApS, Roskilde	100 %	2.099.025	46.566	2.099.025
Slagelsevej 37 ApS, Roskilde	100 %	1.842.426	-259.212	1.842.426
		7.833.480	-159.653	7.833.480

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	126.000	126
	126.000	126

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	4.610.622	4.543
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-4.575.741</u>	<u>68</u>
	<u>34.881</u>	<u>4.611</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.694.897	2.766
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-76.500</u>	<u>-77</u>
	<u>2.618.397</u>	<u>2.689</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.342.000</u>	<u>2.394</u>
8. Deposita		
Deposita	<u>198.414</u>	<u>163</u>
	<u>198.414</u>	<u>163</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for amortiseret gæld til realkreditinstitutter, 2.695 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.605 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for datterselskabernes realkreditlån. Datterselskabernes samlede realkreditgæld udgør pr. 31. december 2018 i alt 8.019 t.kr.

Sambeskatning

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

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.

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 sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar 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.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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