



Maximar Holding ApS

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

CVR-nr. 26 04 23 48

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2017.

Tina Doktor
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 11. maj 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 11. maj 2017

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Tina Doktor
statsautoriseret revisor

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 -37 t.kr. mod 202 t.kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af store vedligeholdelsesomkostninger, blandt andet i forbindelse med fraflytning.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste	30.785	112.246
1 Personaleomkostninger	-19.494	0
Andre driftsomkostninger	0	-15.300
Driftsresultat	11.291	96.946
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	25.497	15.146
Andre finansielle indtægter	556	172.478
2 Øvrige finansielle omkostninger	-130.759	-160.820
Resultat før skat	-93.415	123.750
Skat af årets resultat	56.386	78.570
Årets resultat	-37.029	202.320
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	202.320
Disponeret fra overført resultat	-37.029	0
Disponeret i alt	-37.029	202.320

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	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	10.960	11.090
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.130.550</u>	<u>15.130.680</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.735.450</u>	<u>20.735.580</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	750.778	443.191
	Tilgodehavende selskabsskat	122	78
	Andre tilgodehavender	0	250.000
	Tilgodehavender i alt	<u>750.900</u>	<u>693.269</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>339</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>750.900</u>	<u>693.608</u>
	Aktiver i alt	<u>21.486.350</u>	<u>21.429.188</u>

Balance 31. december

	2016	2015
Note	kr.	kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	126.000	126.000
6 Overført resultat	4.542.672	4.579.701
Egenkapital i alt	4.668.672	4.705.701
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	202.574	259.038
Hensatte forpligtelser i alt	202.574	259.038
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.759.301	2.828.283
Deposita	162.962	131.862
Anden gæld	13.406.285	13.017.236
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.328.548	15.977.381
7 Gældsforpligtelser	75.000	73.000
Gæld til pengeinstitutter	760	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	128.123	44.147
Anden gæld	82.673	369.921
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	286.556	487.068
Gældsforpligtelser i alt	16.615.104	16.464.449
Passiver i alt	21.486.350	21.429.188
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	15.675	0
Personaleomkostninger i øvrigt	3.819	0
	<u>19.494</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.581	1.270
Andre finansielle omkostninger	126.178	159.550
	<u>130.759</u>	<u>160.820</u>
	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	<u>2.795.612</u>	<u>2.795.612</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>2.795.612</u>	<u>2.795.612</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	<u>2.809.288</u>	<u>2.809.288</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>2.809.288</u>	<u>2.809.288</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>5.604.900</u>	<u>5.604.900</u>

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastprocent 4 %

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar 2016	15.119.590	15.119.590
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	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 %	711.698	-273.280	3.647.520
Tingstedet 2A ApS, Roskilde	100 %	2.957.203	383.482	4.899.988
Indre Vordingborgvej 36 ApS, Roskilde	100 %	1.998.736	19.999	2.893.398
Slagelsevej 37 ApS, Roskilde	100 %	2.047.857	39.723	3.678.684
		7.715.494	169.924	15.119.590

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	126.000	126.000
	126.000	126.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	4.579.701	4.377.381
Årets overførte overskud eller underskud	-37.029	202.320
	4.542.672	4.579.701

Noter

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	75.000	2.606.000	2.834.301	2.901.283
Deposita	0	0	162.962	131.862
	75.000	2.606.000	2.997.263	3.033.145

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for amortiseret gæld til realkreditinstitutter, 2.834 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.605 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for datterselskabet Tingstedet 2A ApS' realkreditlån. Datterselskabets realkreditgæld udgør pr. 31. december 2016 i alt 8.061 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab 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 kildeskatter 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

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

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

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”.

Investeringsjendomme 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 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 har hidtil været målt til dagsværdi.

Under henvisning til bestemmelserne i den nye årsregnskabslov måles gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris.

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