

Max Immo Danmark A/S

Bremerholm 29, 1069 København K
CVR-nr. 28 31 57 24

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.04.16

Steen Lundbye
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

Selskabet

Max Immo Danmark A/S
Bremerholm 29
1069 København K
Telefon: 33 30 10 00
Hjemsted: København
CVR-nr.: 28 31 57 24

Bestyrelse

Poul Erik Bech, Ejendomsmægler, valuar; MDE
Nick Worm, Ejendomsmægler, valuar; MDE
Jesper Skjold, Ejendomsmægler, valuar; MDE
Frank Djelert, Ejendomsmægler, valuar; MDE

Direktion

Nick Worm, Ejendomsmægler, valuar; MDE

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Max Immo Danmark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2016

Direktionen

Nick Worm
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Bestyrelsen

Poul Erik Bech
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Nick Worm
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Jesper Skjold
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Frank Djelert
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Max Immo Danmark A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Max Immo Danmark A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Molin
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af kapitalandele i franske datterselskaber.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -77.183 mod DKK -94.586 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -11.126.993.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Det er ledelsens opfattelse, at kapitalen kan reetableres ved egen drift. Selskabets hovedaktionærer har endvidere afgivet tilsagn om finansiel støtte.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Andre eksterne omkostninger	-12.170	-21.212
Bruttotab	-12.170	-21.212
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	92.117	181.795
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-217.392
² Andre finansielle indtægter	51.477	166.749
Andre finansielle omkostninger	-208.607	-204.526
Resultat før skat	-77.183	-94.586
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-77.183	-94.586
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-77.183	-94.586
I alt	-77.183	-94.586

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0
Anlægsaktiver i alt		0	0
	Andre tilgodehavender	65.401	65.399
Tilgodehavender i alt		65.401	65.399
Likvide beholdninger		0	3.572
Omsætningsaktiver i alt		65.401	68.971
Aktiver i alt		65.401	68.971

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	-12.126.993	-12.027.455
4	Egenkapital i alt	-11.126.993	-11.027.455
5	Andre hensatte forpligtelser	437.299	427.978
	Hensatte forpligtelser i alt	437.299	427.978
	Ansvarlig lånekapital mv.	733.748	719.399
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	733.748	719.399
	Gæld til kreditinstitutter	83	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	17.000
	Anden gæld	10.007.264	9.932.049
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.021.347	9.949.049
	Gældsforpligtelser i alt	10.755.095	10.668.448
	Passiver i alt	65.401	68.971

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse og resultatopgørelser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje, da selskabets aktionærer overfor selskabet har bekræftet, at de vil tilføre tilstrækkelige likvide midler til, at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder frem til og med den 30. juni 2016.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	40.958	166.741
Øvrige finansielle indtægter	0	8
Valutakursreguleringer	10.519	0
I alt	51.477	166.749

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Max Immo France SARL, Frankrig	100%

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	1.000.000	-11.952.542
Valutakursregulering	0	19.673
Forslag til resultatdisponering	0	-94.586
Saldo pr. 31.12.14	1.000.000	-12.027.455

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	1.000.000	-12.027.455
Valutakursregulering	0	-22.355
Forslag til resultatdisponering	0	-77.183
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	-12.126.993

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	10.000	100

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

5. Andre hensatte forpligtelser

Hensat på dattervirksomheder	437.299	427.978
I alt pr. 31.12.15	437.299	427.978

Der er i tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed hensat DKK 8.297.156 i forventet tab, som er modregnet i negativ egenkapital pr. 31.12.15 jf. note 4. Den resterende negative egenkapital på DKK 437.299 er overført til hensat forpligtelse.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Ansvarlig lånekapital	0	733.748	719.399

Der skal ikke afdrages på den ansvarlige lånekapital, medmindre dette besluttes af aktionærer, der repræsenterer 75% af kapitalen. Den ansvarlige lånekapital forrentes med diskontoen + 2%

I anden gæld under kortfristede gældsforpligtelse indgår der gæld til kapitalejere på t.DKK 10.006 (2014 t.DKK 9.932)