

**MACKS EJENDOMME APS**

**JÆTTEHØJ 3, 6640 LUNDERSKOV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. juli 2023

---

Kaj Stokholm Sørensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	MACKS EJENDOMME ApS Jættehøj 3 6640 Lunderskov
	CVR-nr.: 29 62 33 41 Stiftet: 20. juni 2006 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kaj Stokholm Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Havnegade 21 5500 Middelfart

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for MACKS 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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. juni 2023

Direktion:

---

Kaj Stokholm Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i MACKS EJENDOMME ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for MACKS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

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

Middelfart, den 30. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27873

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, projektudvikling samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2022 har været på niveau med 2021 - positivt blev ejendom i Fredericia påbegyndt udlejning fra juni måned 2022.

Årets resultat er efter omstændighederne acceptabelt.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>170.457</b>	<b>166.508</b>
Af- og nedskrivninger.....		-162.275	-162.275
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>8.182</b>	<b>4.233</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	104.532	113.445
Andre finansielle omkostninger.....	3	-102.766	-110.925
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>9.948</b>	<b>6.753</b>
Skat af årets resultat.....	4	-1.315	-612
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>8.633</b>	<b>6.141</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		8.633	6.141
<b>I ALT</b> .....		<b>8.633</b>	<b>6.141</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		4.653.561	4.815.836
Materielle anlægsaktiver.....	5	4.653.561	4.815.836
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.653.561</b>	<b>4.815.836</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.481.721	2.613.296
Tilgodehavender.....		2.481.721	2.613.296
Likvide beholdninger.....		12.371	9.463
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.494.092</b>	<b>2.622.759</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.147.653</b>	<b>7.438.595</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		3.265.826	3.257.193
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.465.826</b>	<b>3.457.193</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		949.571	948.256
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>949.571</b>	<b>948.256</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.910.454	2.239.304
Deposita.....		104.000	74.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.014.454	2.313.304
Prioritetsgæld.....		337.086	361.610
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.500	13.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		333.740	287.392
Anden gæld.....		33.476	57.340
Kortfristede gældsforpligtelser.....		717.802	719.842
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.732.256</b>	<b>3.033.146</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.147.653</b>	<b>7.438.595</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	200.000	3.257.193	3.457.193
Forslag til resultatdisponering.....		8.633	8.633
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>200.000</b>	<b>3.265.826</b>	<b>3.465.826</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>					
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1		
<b>Andre finansielle indtægter</b>					
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	104.532	113.445	2		
	<b>104.532</b>	<b>113.445</b>			
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.644	0	3		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	97.122	110.925			
	<b>102.766</b>	<b>110.925</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Regulering af udskudt skat.....	1.315	612	4		
	<b>1.315</b>	<b>612</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Grunde og bygninger	5		
Kostpris 1. januar 2022.....		7.188.798			
Kostpris 31. december 2022.....		<b>7.188.798</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		2.372.962			
Årets afskrivninger .....		162.275			
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		<b>2.535.237</b>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		<b>4.653.561</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	6
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.247.540	337.086	883.685	2.600.914	
Deposita.....	104.000	0	0	74.000	
	<b>2.351.540</b>	<b>337.086</b>	<b>883.685</b>	<b>2.674.914</b>	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****7****Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Macks Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede forpligtelse udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 0.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MACKS HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 2.248, er der givet pant i grunde og bygninger og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 4.654.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for ialt tkr. 320 i ovenstående grunde og bygninger for sikkerhed for alt mellemværende med selskabets og søsterselskabet Middelfart Dæk & Autocenter ApS's bankengagement.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for MACKS EJENDOMME ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, drift lokaler mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. .

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.