



**Max & Martin Ejendomme ApS**

Pedersholmparken 12, 3600 Frederikssund


(CVR. nr. 30 72 10 12)

Årsrapport for 2018/2019

12. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 28. december 2019

Som dirigent



---

Max Wilkens Hansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsens påtegning	2
Ledelsens årsberetning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3 - 4
Selskabsoplysninger	5
Resultatopgørelse for året 2018/2019	6
Balance pr. 30. juni 2019	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 11
Anvendte regnskabsprincipper	11 - 12

## LEDELSENS PÅTEGNING

Ledelsen for Max & Martin Ejendomme ApS aflægger hermed årsrapport for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Den af mig udarbejdede årsrapport er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning. Årsrapporten giver efter min opfattelse et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Jeg anser den anvendte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 27. december 2019

Max Wilkens Hansen

## LEDELSENS ÅRSBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter investering samt udlejning og administration i fast ejendom.

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med Max & Martin ApS, Max & Martin Erhverv ApS samt Ordrup Jagtvej 50 ApS, med Max & Martin Ejendomme ApS som det fortsættende selskab.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Jeg anser den anvendte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Selskabets økonomi er i hovedtal:		2017/2018 i t.kr.
Årets resultat	20.755.957	11.094
Samlet aktivmasse	92.679.335	28.540
Egenkapital	51.504.263	14.177

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Resultatet for 2019/2020 forventes af blive positivt.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Max & Martin Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskab 2018/2019 for Max & Martin Ejendomme ApS, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Jeg har udført min udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Jeg er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er min opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at jeg planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for min konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og jeg udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG(fortsat)

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min udvidede gennemgang af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. december 2019

Revisionsfirmaet Tommy Jensen godkendt revisionsanpartsselskab (CVR.nr. 20082097)



Tommy Jensen  
registreret revisor  
mne2861

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet:** Max & Martin Ejendomme ApS  
Pedersholmparken 12, 3600 Frederikssund

Telefon: 47 31 46 20  
E-mail: [max@max-martin.dk](mailto:max@max-martin.dk)  
Site: [www.max@max-martin.dk](http://www.max@max-martin.dk)

CVR.nr. 30 72 10 12  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Frederikssund

**Direktion:** Max Wilkens Hansen

**Revisor:** Revisionsfirmaet Tommy Jensen  
godkendt revisionsanpartsselskab  
Prins Buris Vej 4, 2300 København S

**Bank:** Jyske Bank  
Østergade 15, 3600 Frederikssund

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JULI 2018- 30. JUNI 2019**

Note		2017/2018 i t. kr.
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>4.779.928</b>
		<b>1.783</b>
1	Personaleomkostninger	986.517
2	Afskrivninger	10.212
		<u>0</u>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>3.783.198</b>
		<b>1.783</b>
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	16.526.911
3	Finansielle indtægter	1.162.918
4	Finansielle omkostninger	264.309
		<u>12.583</u>
		<u>0</u>
		<u>203</u>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>21.208.717</b>
		<b>14.163</b>
6	Skat af årets resultat	452.760
		<u>3.069</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>20.755.957</b>
		<b>11.094</b>
		<u><u>0</u></u>
		<u><u>11.094</u></u>
	Der disponeres således:	
	Udbytte	0
	Overført til næste år	20.755.957
		<u>0</u>
		<u>11.094</u>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>20.755.957</b>
		<b>11.094</b>
		<u><u>0</u></u>
		<u><u>11.094</u></u>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2019

## - AKTIVER -

Note		30-06-2018 i t. kr.
2	Driftsmidler	39.047
2	Investeringsjendomme	54.972.908
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>55.011.955</b>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	348.941
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>348.941</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>55.360.896</b>
8	<b>VAREBEHOLDNING</b>	<b>34.656.838</b>
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	462.878
	Andre tilgodehavender	2.042.198
	<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b>2.505.075</b>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b>156.526</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>37.318.439</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>92.679.335</b>



## BALANCE PR. 30. JUNI 2019

## - PASSIVER -

Note		30-06-2018 i t. kr.
	<b>SELSKABSKAPITAL</b>	<b>800.000</b>
	Overførsel til næste år	50.704.263
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0
		<u>0</u>
5	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>51.504.263</b>
		<u>14.177</u>
4	Udskudt skat	3.868.304
		<u>3.014</u>
	<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>3.868.304</b>
		<u>3.014</u>
8	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	5.263.254
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.381.332
		<u>3.315</u>
		<u>919</u>
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>6.644.586</b>
		<u>4.234</u>
8	Gæld til realkreditinstitutter	495.574
8	Gæld til kreditinstitutter	5.448.544
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.216.062
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.353.273
3	Sambeskatningsbidrag	1.283.062
	Anden gæld	2.865.666
		<u>141</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>30.662.182</b>
		<u>7.115</u>
	<b>PASSIVER</b>	<b>92.679.335</b>
		<u>28.540</u>

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018/2019

	<b>SELSKABS- KAPITAL</b>	<b>OVERFØRT NÆSTE ÅR</b>
Egenkapital primo	125.000	14.051.703
Fusion	675.000	15.896.603
Årets resultat	<u>0</u>	<u>20.755.957</u>
<b>7 EGENKAPITAL ULTIMO</b>	<b><u>800.000</u></b>	<b><u>50.704.263</u></b>

## NOTER

<b>1. PERSONALEOMKOSTNINGER</b>	<b>2017/2018 i t. kr.</b>	
Lønninger	972.795 )	
Pensioner	4.242 )	
Lønrefusion	-24.132 )	0
Regulering ferieforpligtelse	0 )	
Sociale omkostninger	33.613 )	
<b>PERSONALEOMKOSTNINGER</b>	<b>986.517</b>	<b>0</b>

Der har i regnskabsåret været ansat 6 personer

<b>2. ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>Driftsmidler</b>	<b>Ejendomme</b>
Anskaffelsessum pr. 1. juli 2018	238.390	22.731.805
Tilgang til kostpriser	0	895.000
<b>SAMLET ANSKAFFELSESSUM PR. 30. JUNI 2019</b>	<b>238.390</b>	<b>23.626.805</b>
Opskrivninger pr. 1. juli 2018	0	14.819.192
Årets op/nedskrivninger	0	16.526.911
<b>SAMLEDE OPSKRIVNINGER PR. 30. JUNI 2019</b>	<b>0</b>	<b>31.346.102</b>
Afskrivninger pr. 1. juli 2018	189.131	0
Årets afskrivninger	10.212	0
<b>SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 30. JUNI 2019</b>	<b>199.343</b>	<b>0</b>
<b>BOGFØRT VÆRDI PR. 30. JUNI 2019</b>	<b>39.047</b>	<b>54.972.908</b>

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 herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastprocenter mellem 4,00% - 8,25% lagt til grund:

Følsomhedsanalyse:

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,4 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,6 mio. kr.

## NOTER

	2017/2018 i t. kr.	
<b>3. FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>698.422</u>	<u>0</u>
<b>4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	<u>108.455</u>	<u>127</u>
<b>5. SKATTER</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	978.780	36
Regulering udskudt skat	<u>-526.020</u>	<u>-1</u>
<b>SKATTER, NETTO</b>	<u><b>452.760</b></u>	<u><b>35</b></u>

Skat af årets resultat er beregnet af den forventede skattepligtige indkomst, samt regulering af udskudt skat, opstået ved tidsmæssige forskelle mellem årsregnskabet og skatteregnskabet bogførte værdi. Selskabet er part i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. jul 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skattehæftelse andrager ca. t.kr. 1.300

Der er i regnskabsperioden betalt t.kr. 1.307 i selskabsskat via koncernens administrationsselskab.

## 6. VAREBEHOLDNINGR

Beholdning af biler og campingvogne	19.692.804	0
Ejendom bestemt til videresalg	<u>14.964.034</u>	<u>0</u>
<b>VAREBEHOLDNING</b>	<u><b>34.656.838</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 7. EGENKAPITAL

Anpartskapitalen er opdelt i anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf. Selskabskapitalen er uændret i de sidste 5 år.

## 8. SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kreditinstitutter samt ejerforeninger er der tinglyst pantebreve i ejendommene for nom. t.kr. 19.500.

Likvide midler t.kr. 156 samt børsnoterede aktier t.kr. 661 er stillet til sikkerhed for koncernens gæld til kreditinstitutter, med samlet gæld på ca. t.kr. 16.362. Derudover er der afgivet garanti stor t.kr. 800 for registreringsafgift til SKAT.

Selskabet har kautioneret for koncernens gæld til kreditinstitutter, med samlet gæld på ca. t.kr. 16.362

## ANVENDTE REGNSKABSPRINCIPPER

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendte regnskabsprincipper er uændrede i forhold til sidste år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes omkostninger, herunder afskrivninger.

### RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Vareforbrug omfatter omkostninger, herunder varekøb, fremmed arbejde, samt omkostninger der afholdes direkte eller indirekte for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der er afholdt til administration, distribution og markedsføring.

De regnskabsmæssige afskrivninger er foretaget ud fra en vurdering af aktivernes økonomiske levetid for selskabet.

De immaterielle og materielle anlægsaktiver afskrives lineært over følgende perioder:

Driftsmidler	5 år
--------------	------

Anskaffelser under kr. 13.800 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Anlægsnoten er, grundet informationsværdien, bibeholdt i årsregnskabet

### SKATTER

Forventet aktuel skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen sammen med regulering af udskudt skat, opstået ved tidsmæssige forskelle mellem årsregnskabet og skatteregnskabet bogførte værdi.

I balancen er herefter afsat beregnet skyldig skat, samt beløb hensat til udskudt skat.

## ANVENDTE REGNSKABSPRINCIPPER

### BALANCEN

#### INVESTERINGSEJENDOMME

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

Investeringsejendomme 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, der 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”.

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 ”dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

#### TILGODEHAVENDER, LIKVIDER OG GÆLD

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, likvider samt gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.