



Max & Martin Ejendomme ApS

Pedersholmparken 12, 3600 Frederikssund

(CVR. nr. 30 72 10 12)

Årsrapport for 2017/2018

11. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 15. november 2018

Som dirigent

Max Wilkens Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsens påtegning	2
Ledelsens årsberetning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3 - 4
Selskabsoplysninger	5
Resultatopgørelse for året 2017/2018	6
Balance pr. 30. juni 2018	7 - 8
Noter	9 - 10
Anvendte regnskabsprincipper	11 - 12

LEDELSENS PÅTEGNING

Ledelsen for Max & Martin Ejendomme ApS aflægger hermed årsrapport for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 5. november 2018

Max Wilkens Hansen

LEDELSENS ÅRSBERETNING

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Jeg anser den anvendte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Selskabets økonomi er i hovedtal:		2016/2017 i t.kr.
Årets resultat	11.093.729	1.433
Samlet aktivmasse	28.540.411	15.433
Egenkapital	14.176.703	3.083

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

Resultatet for 2018/2019 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 2017/2018 for Max & Martin Ejendomme ApS, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

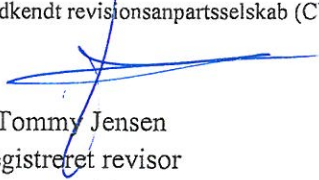
I tilknytning til min udvidede gennemgang af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig 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 5. november 2018

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
Site: 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 2017- 30. JUNI 2018

Note	2016/2017 i t. kr.	
BRUTTORESULTAT	1.782.501	2.178
1 Personaleomkostninger	0	0
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	1.782.501	2.178
3 Afskrivninger	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.782.501	2.178
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.583.000	0
Finansielle indtægter	777	0
Finansielle omkostninger	203.175	341
RESULTAT FØR SKAT	14.163.103	1.837
4 Skat af årets resultat	3.069.374	404
ÅRETS RESULTAT	11.093.729	1.433
Der disponeres således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	11.093.729	1.433
DISPONERET I ALT	11.093.729	1.433

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

- AKTIVER -

Note		30-06-2017 i t. kr.
3	Grunde og bygninger	<u>28.367.097</u> <u>15.367</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	28.367.097 15.367
	ANLÆGSAKTIVER	<u>28.367.097</u> <u>15.367</u>
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0 25
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0 18
	Andre tilgodehavender	<u>173.314</u> <u>14</u>
	TILGODEHAVENDER	173.314 57
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	0 9
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>173.314</u> <u>66</u>
	AKTIVER	<u>28.540.411</u> <u>15.433</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

- PASSIVER -

Note		30-06-2017 i t. kr.
	SELSKABSKAPITAL	125.000
	Overførsel til næste år	14.051.703
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0
		<u>0</u>
5	EGENKAPITAL	14.176.703
		<u>3.083</u>
4	Udskudt skat	3.013.648
		<u>249</u>
	HENSÆTTELSER	3.013.648
		<u>249</u>
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	3.313.844
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	919.370
		<u>3.583</u>
		<u>1.014</u>
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	4.233.214
		<u>4.597</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	495.574
	Gæld til kreditinstitutter	654.621
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	221.579
3	Sambeskatningsbidrag	304.282
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.297.502
	Anden gæld	143.288
		<u>496</u>
		<u>0</u>
		<u>17</u>
		<u>369</u>
		<u>6.537</u>
		<u>85</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	7.116.846
		<u>7.504</u>
	PASSIVER	28.540.411
		<u>15.433</u>

NOTER

1. PERSONALEOMKOSTNINGER

Der har i regnskabsåret været ansat en ulønnet direktør

3. GRUNDE OG BYGNINGER

Anskaffelsessum pr. 1. juli 2017	15.417.009
Tilgang til kostpriser	417.000
SAMLET ANSKAFFELSESSUM PR. 30. JUNI 2018	15.834.009
Opskrivninger pr. 1. juli 2017	0
Årets op/nedskrivninger	12.583.000
SAMLEDE OPSKRIVNINGER PR. 30. JUNI 2018	12.583.000
Afskrivninger pr. 1. juli 2017	49.912
Årets afskrivninger	0
SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 30. JUNI 2018	49.912
BOGFØRT VÆRDI PR. 30. JUNI 2018	28.367.097

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 følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5%

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 3,0 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kreditinstitutter samt ejerforeninger er der tinglyst pantebreve i ejendommene for nom. i alt kr. 7.893.000 for restgæld pr. 30. juni 2018 : kr. 4.464.039

NOTER

	2016/2017 i t. kr.	
4. SKATTER		
Skat af årets skattepligtige indkomst	304.282	36
Regulering udskudt skat	<u>2.765.092</u>	<u>-1</u>
SKATTER, NETTO	<u>3.069.374</u>	<u>35</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. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skattehæftelse andrager ca. kr. 1.000.000

Der er i regnskabsperioden betalt kr. 1.113.038 i selskabsskat via koncernens administrationselskab.

5. EGENKAPITAL	SELSKABS- KAPITAL	OVERFØRT NÆSTE ÅR
Overført fra tidligere år	125.000	2.957.974
Årets resultat	<u>0</u>	<u>11.093.729</u>
SALDO PR. 30. JUNI 2018	<u>125.000</u>	<u>14.051.703</u>

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

ANVENDTE REGNSKABSPRINCIPPER

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. 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. 13.500 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.