



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MAXAVI SYD APS**  
**ÅRHUSGADE 118, 2150 NORDHAVN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2024

---

Pascal Jannick Bone Falk Rønne

**CVR-NR. 33 38 99 65**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	MAXAVI Syd ApS Århusgade 118 2150 Nordhavn
	CVR-nr.: 33 38 99 65 Stiftet: 14. januar 2011 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Pascal Jannick Bone Falk Rønne
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Sundkrogsgade 25 2150 Nordhavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for MAXAVI Syd 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2024 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2024

Direktion:

---

Pascal Jannick Bone Falk Rønne

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i MAXAVI Syd ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MAXAVI Syd ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 vores 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 vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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

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

København, den 17. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er ejerskab, drift og udlejning af en investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i året generet et underskud på 2.243 tkr., hvilket følger ledelsens forventninger grundet udviklingen på ejendomsmarkedet.

Selskabet har tabt selskabskaptialen som følge af underskuddet. Underskuddet er baseret på udviklingen i markedet, og er dermed ikke et udtryk for den ordinære drift af ejendommen. Ledelsen forventer på den baggrund at selskabskapitalen vil blive genetableret via egen indtjening.

### **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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.849.573</b>	<b>1.798.119</b>
Andre driftsomkostninger.....		-144.757	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.377.007	-1.302.315
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-672.191</b>	<b>495.804</b>
Andre finansielle indtægter.....		2.877	646.441
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.669.477	-970.334
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-2.338.791</b>	<b>171.911</b>
Skat af årets resultat.....	2	96.161	-255.370
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-2.242.630</b>	<b>-83.459</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-2.242.630	-83.459
<b>I ALT</b> .....		<b>-2.242.630</b>	<b>-83.459</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		44.376.006	46.753.013
Materielle anlægsaktiver.....	3	<b>44.376.006</b>	<b>46.753.013</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>44.376.006</b>	<b>46.753.013</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		605.608	116.036
Udskudte skatteaktiver.....		715.893	619.732
Andre tilgodehavender.....		0	213.791
Tilgodehavender.....		<b>1.321.501</b>	<b>949.559</b>
Likvide beholdninger.....		<b>1.533.654</b>	<b>597.893</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.855.155</b>	<b>1.547.452</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>47.231.161</b>	<b>48.300.465</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....	4	200.000	200.000
Overført overskud.....		-1.747.792	494.838
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-1.547.792</b>	<b>694.838</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		30.951.079	31.004.756
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		887.139	668.443
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		15.110.523	15.110.523
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	<b>46.948.741</b>	<b>46.783.722</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		54.416	52.237
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	45.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		46.812	52.739
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.701.834	606.123
Anden gæld.....		27.150	62.439
Periodeafgrænsningsposter.....		0	2.513
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>1.830.212</b>	<b>821.905</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>48.778.953</b>	<b>47.605.627</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>47.231.161</b>	<b>48.300.465</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	200.000	494.838	694.838
Forslag til resultatdisponering.....		-2.242.630	-2.242.630
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>200.000</b>	<b>-1.747.792</b>	<b>-1.547.792</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.101.729	625.219	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	567.748	345.115	
	<b>1.669.477</b>	<b>970.334</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-96.161	255.370	
	<b>-96.161</b>	<b>255.370</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2023.....		48.055.328	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>48.055.328</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-1.302.315	
Årets værdireguleringer.....		-2.377.007	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>-3.679.322</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>44.376.006</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendom	
Dagsværdi 31. december 2023.....		44.376.006	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-2.377.007	

Investeringsejendommen består af en udlejningsejendom i Køge.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en simpel afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år, vurderes at udgøre 2.174tkr, hvilket bygger på en årlig markedsleje på 2.636tkr og årlige driftsomkostninger på 462 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,9 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,9% ligger ligeledes på niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende boliger i området syd og vest for København.

## NOTER

					Note
		2023		2022	
		kr.		kr.	
<b>Anpartskapital</b>					<b>4</b>
anpartskapitalen er fordelt således:					
A-anparter, 48.485 stk. a nom. 1 kr.....		54.545		54.545	
B-anparter, 145.455 stk. a nom. 1 kr.....		145.455		145.455	
		<b>200.000</b>		<b>200.000</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2023		Afdrag	Restgæld	31/12 2022
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	31.005.495	54.416	31.184.527	31.056.993	
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	887.139	0	0	668.443	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	15.110.523	0	0	15.110.523	
	<b>47.003.157</b>	<b>54.416</b>	<b>31.184.527</b>	<b>46.835.959</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede concern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Comitel A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 31.005 tkr. er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 44.376 tkr.					
		2023		2022	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:		1		1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MAXAVI Syd ApS for 2023 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 indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver..

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.