

*MaxxEjendomme ApS
Eskærhøjvej 80A
6100 Haderslev*

CVR-nr: 38 32 96 93

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018*

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for MaxxEjendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 18. maj 2019

Direktion

Mark Schmidt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i MaxxEjendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MaxxEjendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Haderslev, den 28. maj 2019

Revisionskontoret

CVR-nr.: 69885055

Annette B. Nielsen

Registreret revisor

mne3154

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

MaxxEjendomme ApS
Eskærhøjvej 80A
6100 Haderslev

CVR-nr.: 38 32 96 93
Stiftet: 12. januar 2017
Kommune: Haderslev
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Mark Schmidt

Pengeinstitut

Kreditbanken A/S
Aastrupvej 13
6100 Haderslev

Revisor

Revisionskontoret
Aastrupvej 63
6100 Haderslev

Ejerforhold

Kapitalejer med mere end 5% af kapitalen eller 5% af stemmerne
Maxx Holding ApS, Eskærhøjvej 80A, 6100 Haderslev

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål og aktivitet er at opkøbe og drive ejendomme med henblik på udlejning samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

År 2017 erhvervede selskabets sin første ejendom og påbegyndte i stand sætning, som næsten er afsluttet i 2018, og udlejning er påbegyndes.

Årets resultat blev et underskud på kr. 131.024 efter skat.

Selskabets balance udviser en samlet sum på kr. 2.123.298 og en negativ egenkapital på kr. 177.125.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for MaxxEjendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Selskabsskat 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	124.011-	93-
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	9.492-	2-
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	133.503-	95-
Finansielle omkostninger	53.839-	27-
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	187.342-	122-
Skat af årets resultat	56.318	26
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	131.024-	96-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	131.024-	96-
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	131.024-	96-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
2 Grunde og bygninger.....	1.944.149	1.125
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	23.985	1
2 Materielle anlægsaktiver i øvrigt.....	36.909	13
	2.005.043	1.139
Materielle anlægsaktiver		
	2.005.043	1.139
ANLÆGSAKTIVER		
Udskudt skatteaktiv	82.658	26
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6.712	3
Likvide beholdninger	28.885	51
	118.255	80
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		
	2.123.298	1.219
AKTIVER		
	2.123.298	1.219

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Overført resultat	227.125-	96-
3 EGENKAPITAL	177.125-	46-
Deposita.....	28.200	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	28.200	0
Kreditinstitutter	1.496.609	748
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.586	0
Anden gæld	15.028	17
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	750.000	500
Kortfristede gældsforpligtelser	2.272.223	1.265
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	2.300.423	1.265
PASSIVER	2.123.298	1.219

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

2017
kr. 1000

2018

1 Usikkerhed om fortsat drift

Årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Årets resultat udviser et underskud i 2018. Der forsættes med aktiviteter, hvorved det forventes, at resultatet for det kommende regnskabsår vil kunne realiseres med en overskudsgivende drift.

Ledelsen forventer at have tilstrækkelige likviditet til at gennemføre driften i det kommende år

	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar	Anlægsaktiver i øvrigt
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo.....	1.125.918	0	16.985
Tilgang i årets løb.....	818.231	26.650	31.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2018	1.944.149	26.650	47.985
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	0	4.246-
Årets af-/nedskrivninger.....	0	2.665-	6.830-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	0	2.665-	11.076-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	1.944.149	23.985	36.909
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000
Overført resultat	96.101-	131.024-	227.125-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	46.101-	131.024-	177.125-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

2018 2017
kr. 1000

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Maxx-koncernen. Som helejet datter-virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2018 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der deponeret ejerpantebrev nom t.kr. 900 med sikkerhed i ejendommen.