

*MaxxEjendomme ApS
Aarø Sundvej 51
6100 Haderslev*

CVR-nr: 38 32 96 93

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 21. juni 2021

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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 21. juni 2021

Revisionskontoret

CVR-nr.: 69885055

Annette B. Nielsen

Registreret revisor

mne3154

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

MaxxEjendomme ApS

Aarøsundvej 51

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, Aarøsundvej 51, 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

Årets resultat blev et overskud på kr. 850.773 efter skat.

Selskabets balance udviser en samlet sum på kr. 3.672.469 og en egenkapital på kr. 590.858.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af Corona-virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Udbruddet af Corona-virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydelig grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder at være tilfredsstillende.

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 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisation sværdi.

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 2020

	2020	2019 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	93.319	34
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	14.511-	15-
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	78.808	19
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.087.791	0
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	1.166.599	19
Andre finansielle omkostninger	79.178-	129-
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	1.087.421	110-
Skat af årets resultat	236.648-	27
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	850.773	83-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	850.773	83-
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	850.773	83-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
Investeringsejendomme.....	3.500.000	2.250
Driftsmateriel og inventar	29.856	33
Materielle anlægsaktiver i øvrigt.....	16.017	27
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	3.545.873	2.310
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	3.545.873	2.310
	<hr/>	<hr/>
Udskudt skatteaktiv	111.884	110
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	14.712	11
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	126.596	121
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	3.672.469	2.431
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Reserve for opskrivninger	1.087.791	0
Overført resultat	546.933-	310-
EGENKAPITAL	590.858	260-
Hensættelse til udskudt skat	239.300	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	239.300	0
Prioritetsgæld	1.657.996	1.694
Deposita.....	47.500	47
1 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.705.496	1.741
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	53.800	54
Kreditinstitutter	1.074.514	330
Anden gæld	8.501	16
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	550
Kortfristede gældsforpligtelser	1.136.815	950
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.842.311	2.691
PASSIVER	3.672.469	2.431

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Tilgang i årets løb.....	1.087.791	0
Reserve for opskrivninger ultimo	1.087.791	0
Overført resultat, primo.....	309.915-	227-
Årets resultat	850.773	83-
Overførsel reserve for opskrivninger	1.087.791-	0
Overført resultat ultimo.....	546.933-	310-
EGENKAPITAL	590.858	260-

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.747.931	1.711.796	53.800	1.421.690
Deposita.....	47.200	47.500	0	0
	<u>1.795.131</u>	<u>1.759.296</u>	<u>53.800</u>	<u>1.421.690</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Maxx-koncernen. Som helejet dattervirksomhed 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 2020 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 1.712 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 3.500.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der deponeret ejerpantebrev nom t.kr. 900 med sikkerhed i ejendommen Naffet 11, Haderslev..