

*MaxxEjendomme ApS  
Aarøsundvej 51  
6100 Haderslev*

*CVR-nr: 38 32 96 93*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2021*

*(5. regnskabsår)*

*Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2022*

\_\_\_\_\_  
*Dirigent*

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 17. januar 2022

**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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 17. januar 2022

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. 784.328 efter skat.

Selskabets balance udviser en samlet sum på kr. 8.119.132 og en egenkapital på kr. 1.375.185.

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 2021 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. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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 indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikring og andre omkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### **BALANCEN**

#### **Investerings ejendomme**

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

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende, ejendom for ejendom, til en skønnet dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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**

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

#### **Andre gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>65.177</b>	<b>93</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver .....	16.674-	16-
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>48.503</b>	<b>77</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	930.474	1.088
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>978.977</b>	<b>1.165</b>
Finansielle indtægter .....	105.333	0
Finansielle omkostninger .....	81.182-	78-
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.003.128</b>	<b>1.087</b>
Skat af årets resultat .....	218.800-	236-
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>784.328</b>	<b>851</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	784.328	851
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>784.328</b>	<b>851</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020 kr. 1000
Investeringsejendomme.....	7.787.775	3.499
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	45.253	32
Materielle anlægsaktiver i øvrigt.....	5.571	16
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>7.838.599</b>	<b>3.547</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>7.838.599</b>	<b>3.547</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender .....	52.484	0
Udskudt skatteaktiv .....	97.784	112
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	18.792	15
Likvide beholdninger .....	111.473	0
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>280.533</b>	<b>127</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>8.119.132</b>	<b>3.674</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Reserve for opskrivninger .....	1.539.665	849
Overført resultat .....	214.480-	307-
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.375.185</b>	<b>592</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	444.000	239
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>444.000</b>	<b>239</b>
Prioritetsgæld .....	3.456.630	1.657
Deposita.....	159.084	48
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.615.714</b>	<b>1.705</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	128.000	54
Kreditinstitutter .....	1.545.384	1.075
Anden gæld .....	10.849	9
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.000.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.684.233</b>	<b>1.138</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>6.299.947</b>	<b>2.843</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>8.119.132</b>	<b>3.674</b>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Reserve for opskrivninger primo.....	848.491	0
Tilgang i årets løb.....	691.174	849
<b>Reserve for opskrivninger ultimo</b> .....	<b>1.539.665</b>	<b>849</b>
Overført resultat, primo.....	307.634-	310-
Årets resultat .....	784.328	851
Overførsel reserve for opskrivninger .....	691.174-	848-
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>214.480-</b>	<b>307-</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.375.185</b>	<b>592</b>

## NOTER

		2021	2020	
			kr. 1000	
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.711.796	3.584.630	128.000	3.053.340
Deposita.....	47.500	159.084	0	0
	<u>1.759.296</u>	<u>3.743.714</u>	<u>128.000</u>	<u>3.053.340</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 2021 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. 3.673 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 7.788.

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