

*MaxxEjendomme ApS
Aarø Sundvej 51
6100 Haderslev*

CVR-nummer: 38 32 96 93

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023*

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

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 2023 for MaxxEjendomme ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 16. april 2024

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 2023 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 revisorers 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 16. april 2024

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. 42.086 efter skat.

Selskabets balance udviser en samlet sum på kr. 10.318.045 og en egenkapital på kr. 2.411.425

Årets udvikling og resultat anses for 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 2023 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 administration.

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.

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

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, ejendom for ejendom, til en skønnet 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

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

Likvide beholdninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 2023

	2023	2022 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	457.204	281
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	8.935-	14-
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdiregulering	448.269	267
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.447	953
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	456.716	1.220
Finansielle indtægter	7.790-	513
Finansielle omkostninger	404.274-	174-
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	44.972	1.559
Skat af årets resultat	2.886-	315-
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	42.086	1.244
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	250
Overført resultat	42.086	994
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	42.086	1.244
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
Investeringsejendomme.....	10.057.524	9.237
Inventar.....	54.476	63
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	10.112.000	9.300
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	10.112.000	9.300
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	25
Likvide beholdninger	206.045	20
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	206.045	45
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	10.318.045	9.345
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Reserve for opskrivninger	2.289.361	2.283
Overført resultat	72.064	37
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	250
	2.411.425	2.620
Hensættelse til udskudt skat	655.452	654
	655.452	654
Prioritetsgæld	5.837.935	5.153
Deposita.....	189.214	203
	6.027.149	5.356
1 Langfristede gældsforpligtelser.....		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	158.300	158
Selskabsskat	1.028	7
Anden gæld	14.500	15
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.050.191	535
	1.224.019	715
Kortfristede gældsforpligtelser		
	7.251.168	6.071
GÆLDSFORPLIGTELSE		
	10.318.045	9.345
PASSIVER		
	10.318.045	9.345
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Reserve for opskrivninger primo.....	2.282.771	1.540
Årets udskudt skat af opskrivninger	1.858-	210-
Tilgang i årets løb.....	8.448	953
Reserve for opskrivninger ultimo	2.289.361	2.283
Overført resultat, primo.....	36.568	214-
Årets resultat	42.086	1.244
Foreslået udbytte	0	250-
Overførsel reserve for opskrivninger	6.590-	743-
Overført resultat ultimo.....	72.064	37
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	250.000	0
Foreslået udbytte	0	250
Udloddet udbytte	250.000-	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	250
EGENKAPITAL	2.411.425	2.620

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efte 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	5.312.026	5.996.235	158.300	4.718.175
Deposita.....	203.214	189.214	0	0
	<u>5.515.240</u>	<u>6.185.449</u>	<u>158.300</u>	<u>4.718.175</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 2023 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. 5.312 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 10.021.