

*MaxxEjendomme ApS
Aarø Sundvej 51
6100 Haderslev*

CVR-nummer: 38 32 96 93

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022*

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 17. maj 2023

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 2022 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 17. maj 2023

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. 1.244.153 efter skat.

Selskabets balance udviser en samlet sum på kr. 9.344.354 og en egenkapital på kr. 2.619.338.

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 2022 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.

Investeringssejendommens 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

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

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 nettorealiseringsværdi.

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 2022

	2022	2021 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	280.868	64
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	14.508-	15-
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	266.360	49
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	952.699	930
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	1.219.059	979
Finansielle indtægter	512.665	105
Finansielle omkostninger	173.593-	81-
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	1.558.131	1.003
Skat af årets resultat	313.978-	219-
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	1.244.153	784
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Overført resultat	994.153	784
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	1.244.153	784
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
Investeringsejendomme - Hansborggade	3.890.912	3.000
Investeringsejendomme - Naffet	5.345.675	4.786
Inventar - Naffet	54.325	46
Inventar - Hansborggade	9.088	0
Materielle anlægsaktiver i øvrigt.....	0	6
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	9.300.000	7.838
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	9.300.000	7.838
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	0	52
Udskudt skatteaktiv	0	98
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	24.841	19
Likvide beholdninger	19.513	111
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	44.354	280
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	9.344.354	8.118
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Reserve for opskrivninger	2.282.771	1.539
Overført resultat	36.568	215-
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	0
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	2.619.339	1.374
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	653.594	444
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	653.594	444
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	5.153.725	3.457
Deposita.....	203.214	159
	<hr/>	<hr/>
1 Langfristede gældsforpligtelser.....	5.356.939	3.616
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	158.300	128
Kreditinstitutter	0	1.545
Selskabsskat	6.600	0
Anden gæld	14.501	11
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	535.081	1.000
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	714.482	2.684
	<hr/>	<hr/>
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.071.421	6.300
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	9.344.354	8.118
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Reserve for opskrivninger primo.....	1.539.666	848
Årets udskudt skat af opskrivninger	209.594-	239-
Tilgang i årets løb.....	952.699	930
Reserve for opskrivninger ultimo	2.282.771	1.539
Overført resultat, primo.....	214.480-	308-
Årets resultat	1.244.153	784
Foreslået udbytte	250.000-	0
Overførsel reserve for opskrivninger	743.105-	691-
Overført resultat ultimo.....	36.568	215-
Foreslået udbytte	250.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	250.000	0
EGENKAPITAL	2.619.339	1.374

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.584.629	5.312.025	158.300	4.847.920
Deposita.....	159.084	203.214	0	0
	<u>3.743.713</u>	<u>5.515.239</u>	<u>158.300</u>	<u>4.847.920</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 2022 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 2022 udgør t.kr. 9.300.