

MaxByg Ejendomme ApS

Gl. Ryvej 7, Rodelund, 8653 Them

CVR-nr. 40 98 84 83

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2022.

Michael Vater
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for MaxByg Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 6. juli 2022

Direktion

Michael Vater

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i MaxByg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MaxByg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Silkeborg, den 6. juli 2022

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Martin Brinch Therkelsen

Statsautoriseret revisor
mne35449

Selskabsoplysninger

Selskabet	MaxByg Ejendomme ApS Gl. Ryvej 7 Rodelund 8653 Them
	CVR-nr.: 40 98 84 83 Stiftet: 4. december 2019 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Vater
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
Modervirksomhed	Vater Consult ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af ejendomme, samt udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -52.196 kr. mod -48.802 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -222.154 kr. mod -59.996 kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2021 - 31/12 2021	4/12 2019 - 31/12 2020
Bruttotab	-52.196	-48.802
Andre driftsomkostninger	-109.815	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-15.672	-23.850
Resultat før skat	-177.683	-72.652
Skat af årets resultat	-44.471	12.656
Årets resultat	-222.154	-59.996
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-222.154	-59.996
Disponeret i alt	-222.154	-59.996

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>4.435.448</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>4.435.448</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>4.435.448</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	40.000	40.000
	Udskudte skatteaktiver	<u>25.318</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>65.318</u>	<u>40.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>739.218</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>804.536</u>	<u>40.000</u>
	Aktiver i alt	<u>804.536</u>	<u>4.475.448</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
4 Reserve for opskrivninger	0	303.851
5 Overført resultat	107.405	-59.996
Egenkapital i alt	147.405	283.855
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	25.318	73.046
Hensatte forpligtelser i alt	25.318	73.046
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	0	484.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser	400.000	524.108
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	31.813	0
Anden gæld	200.000	3.110.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	631.813	4.118.547
Gældsforpligtelser i alt	631.813	4.118.547
Passiver i alt	804.536	4.475.448

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	303.851	-59.996	283.855
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-303.851	0	-303.851
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-222.154	-222.154
Tidligere års opskrivning af ejendomme	0	0	303.850	303.850
Tidligere års udskudte skat af opskrivning af ejendomme	0	0	85.705	85.705
	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>107.405</u>	<u>147.405</u>

Noter

	1/1 2021 - 31/12 2021	4/12 2019 - 31/12 2020
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>15.672</u>	<u>23.850</u>
	<u>15.672</u>	<u>23.850</u>
3. Grunde og bygninger		
Tilgang i årets løb	4.401.586	4.045.895
Afgang i årets løb	-4.681.324	0
Overførsler	<u>-109.815</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>-389.553</u>	<u>4.045.895</u>
Årets opskrivning	<u>389.553</u>	<u>389.553</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>389.553</u>	<u>389.553</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>0</u>	<u>4.435.448</u>
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2021	303.851	303.851
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>-303.851</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>303.851</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2021	-59.996	0
Årets overførte overskud eller underskud	-222.154	-59.996
Tidligere års opskrivning af ejendomme	303.850	0
Tidligere års udskudte skat af opskrivning af ejendomme	<u>85.705</u>	<u>0</u>
	<u>107.405</u>	<u>-59.996</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MaxByg Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er foretaget ændring af klassifikationen af opskrivninger på ejendomme, således at opskrivninger på ejendomme, der hidtil har været indregnet på overført resultat, fremover vil indregnes under regnskabsposten, reserve for opskrivninger .

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MaxByg Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.