

Poxi Ejendomme ApS

Højager 4
5270 Odense N

CVR-nr. 41613866

Årsrapport 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 19. maj 2022

Mikael Merlin Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Poxi Ejendomme ApS

Højager 4

5270 Odense N

CVR-nr.: 41613866

Direktion

Mikael Merlin Thomsen

Revisor

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst, statsautoriseret revisor

John Richardt Søbjærg, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 54.616. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 1.812.434.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Poxi Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Jeg skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 19. maj 2022

I direktionen

Mikael Merlin Thomsen
Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i Poxi Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Søborg, den 19. maj 2022

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst
Statsautoriseret revisor
mne29383

John Richardt Søbjærg
Statsautoriseret revisor
mne35453

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning med fradrag af afgivne vare og kunderabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	30 år	30%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Mikael Thomsen Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		189.371	221.177
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-75.348	-75.348
Resultat af primær drift		114.023	145.829
Finansielle indtægter	2	0	436
Finansielle omkostninger	3	-41.040	-40.424
Resultat før skat		72.983	105.841
Skat af årets resultat	4	-18.367	-23.285
Årets resultat		54.616	82.556

Resultatdisponering

	2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	54.616	82.556
Årets resultat	54.616	82.556

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		3.103.399	3.178.747
Materielle anlægsaktiver	5, 7	<u>3.103.399</u>	<u>3.178.747</u>
Anlægsaktiver		<u>3.103.399</u>	<u>3.178.747</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.444	27.173
Andre tilgodehavender		0	25.065
Tilgodehavender		<u>27.444</u>	<u>52.238</u>
Likvide beholdninger		<u>140.649</u>	<u>152.348</u>
Omsætningsaktiver		<u>168.093</u>	<u>204.586</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.271.492</u></u>	<u><u>3.383.333</u></u>

Passiver

	Note	31-12-2021 DKK	31-12-2020 DKK
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.772.434	1.717.818
Egenkapital		1.812.434	1.757.818
Hensættelser til udskudt skat	4	77.372	65.041
Hensatte forpligtelser		77.372	65.041
Gæld til realkreditinstitutter		1.167.523	1.289.586
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.167.523	1.289.586
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		120.000	118.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	44.793
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.960	74.642
Skyldigt sambeskatningsbidrag	4	6.036	10.954
Anden gæld		7.167	22.499
Kortfristede gældsforpligtelser		214.163	270.888
Gældsforpligtelser		1.381.686	1.560.474
Passiver i alt		3.271.492	3.383.333
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Tilgang ved virksomhedsovertagelse	40.000	1.635.262	1.675.262
Overført via resultatdisponeringen		82.556	82.556
Egenkapital pr. 1. januar 2021	40.000	1.717.818	1.757.818
Overført via resultatdisponeringen		54.616	54.616
Egenkapital pr. 31. december 2021	40.000	1.772.434	1.812.434

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2021	2020
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	75.348	75.348
I alt	75.348	75.348

2. Finansielle indtægter

	2021	2020
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	436
I alt	0	436

3. Finansielle omkostninger

	2021	2020
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	2.506	0
Øvrige finansielle omkostninger	38.534	40.424
I alt	41.040	40.424

4. Skat af årets resultat

	Sambeskat- ningsbidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2021	10.954	65.041		
Betalt vedrørende tidligere år	-10.954			
Skat af årets resultat	6.036	12.331	18.367	23.285
Skyldig pr. 31. december 2021	6.036	77.372		
Skat af årets resultat			18.367	23.285
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		77.372		
Kortfristede gældsforpligtelser	6.036			
I alt	6.036	77.372		

Noter, fortsat

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt	2020
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2021	3.455.023	3.455.023	0
Tilgang ved virksomhedsovertagelser	0	0	3.455.023
Kostpris pr. 31. december 2021	3.455.023	3.455.023	3.455.023
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2021	-276.276	-276.276	0
Tilgang ved virksomhedsovertagelser	0	0	-200.928
Årets afskrivninger	-75.348	-75.348	-75.348
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2021	-351.624	-351.624	-276.276
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	3.103.399	3.103.399	3.178.747

6. Langfristede forpligtelser

	31-12-2021	31-12-2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.287.523	1.407.586
Gældsforpligtelser i alt	1.287.523	1.407.586
Gæld til realkreditinstitutter	120.000	118.000
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	120.000	118.000
Gæld til realkreditinstitutter	687.208	817.586
Gæld, der forfalder efter fem år	687.208	817.586

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2021	
	Nominel værdi af sikker- hedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.	1.874.000	3.103.399

Noter, fortsat

8. Eventualforpligtelser

Poxi Ejendomme ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mikael Merlin Thomsen

Direktør

Serienummer: 0adace47-4261-4e4a-bc4e-190bbea46f67

IP: 85.129.xxx.xxx

2022-05-20 06:44:45 UTC



John Richardt Søbjerg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1265358432438

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-05-20 07:32:41 UTC



Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:58129611

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-05-20 07:59:46 UTC



Mikael Merlin Thomsen

Dirigent

Serienummer: 0adace47-4261-4e4a-bc4e-190bbea46f67

IP: 85.129.xxx.xxx

2022-05-20 08:28:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: CWNDC-8F35Q-Q3DQ1-4C28G-PW83W-134BF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>