

## **MAXI Invest ApS**

C/O Aarhus Tandcenter, Rosensgade 14  
8000 Aarhus C

**CVR-nr. 42 25 04 49**

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5. april 2024

**dirigent Michael Kristensen**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for MAXI Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 5. april 2024

### Direktion

Niels Harald Østergaard  
direktør

Michael Kristensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### ***Til kapitalejerne i MAXI Invest ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for MAXI Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aarhus, den 5. april 2024

Aros  
statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29 69 00 65

Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29462

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

MAXI Invest ApS  
C/O Aarhus Tandcenter, Rosengade 14  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42 25 04 49

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 24. marts 2021

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Niels Harald Østergaard, direktør  
Michael Kristensen, direktør

### Revisor

Aros  
statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3. 4, sal  
8000 Aarhus

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MAXI Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter primært årets driftsomkostninger.

### **Andre driftsomkostninger**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

## Anvendt regnskabspraksis

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b><u>1.389.452</u></b>	<b><u>1.122.945</u></b>
Andre driftsomkostninger		-184.745	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-1.158.200</u>	<u>-4.949.103</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>46.507</b>	<b>-3.826.158</b>
Finansielle indtægter		3.379.057	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-828.929</u>	<u>-544.297</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.596.635</b>	<b>-4.370.455</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-938.431</u>	<u>935.793</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.658.204</u></b>	<b><u>-3.434.662</u></b>
Overført resultat		<u>1.658.204</u>	<u>-3.434.662</u>
		<b><u>1.658.204</u></b>	<b><u>-3.434.662</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>46.900.000</u>	<u>48.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>46.900.000</b></u>	<u><b>48.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>46.900.000</b></u>	<u><b>48.000.000</b></u>
Andre tilgodehavender		1.177	310.022
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>112.375</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.177</b></u>	<u><b>422.397</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>203.087</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.177</b></u>	<u><b>625.484</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>46.901.177</b></u></u>	<u><u><b>48.625.484</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		<u>16.087.644</u>	<u>14.429.440</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>16.237.644</u></b>	<b><u>14.579.440</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.285.348	31.649.523
Deposita		<u>652.135</u>	<u>642.195</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>28.937.483</u></b>	<b><u>32.291.718</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	215.187	467.834
Banker	5	106.340	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.319	101.544
Gæld til tilknyttede virksomheder		435.110	872.879
Skyldigt sambeskatningsbidrag		826.056	153.010
Anden gæld		<u>89.038</u>	<u>159.059</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.726.050</u></b>	<b><u>1.754.326</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>30.663.533</u></b>	<b><u>34.046.044</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>46.901.177</u></b>	<b><u>48.625.484</u></b>
Hovedaktivitet	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi			

## Noter

<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.158.200	-4.949.103
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>-1.158.200</b>	<b>-4.949.103</b>
	<b>-1.158.200</b>	<b>-4.949.103</b>
	2023	2022
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	9.221	10.839
Andre finansielle omkostninger	819.708	533.458
	<b>828.929</b>	<b>544.297</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	826.056	153.010
Årets udskudte skat	112.375	-1.088.803
	<b>938.431</b>	<b>-935.793</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme beliggende i Aarhus C.

Ejendommene er værdiansat ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et anvendt afkastkrav på 3,5 %.

Normalindtjeningen for det kommende år vurderes til at udgøre t.kr. 1.640.

Tomgangsleje er fastlagt til mellem 2 % og 4 % af lejeindtægterne.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til mellem 4 % og 6 % af nuværende lejeindtægter.

Driftsomkostningerne udgør mellem 10 % og 20 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	27.327.668	29.717.869
Mellem 1 og 5 år	<u>957.680</u>	<u>1.931.654</u>
Langfristet del	28.285.348	31.649.523
Inden for et år	<u>215.187</u>	<u>467.834</u>
	<b><u>28.500.535</u></b>	<b><u>32.117.357</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>652.135</u>	<u>642.195</u>
Langfristet del	<u>652.135</u>	<u>642.195</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>652.135</u></b>	<b><u>642.195</u></b>

### 6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom med henblik på udlejning og anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

#### Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

##### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden MINI Invest ApS . Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 28.501, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 46.900.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Michael Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Kristensen

Direktør

ID: 29c359f8-0748-446f-9e6b-0e8db598909b

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 09:11:10

Underskrevet med MitID



## Niels Harald Østergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Harald Østergaard

Direktør

ID: eea4c496-0d20-45d0-9ba0-45812c48bbc3

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 10:09:21

Underskrevet med MitID



## Henning Juel Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henning Juel Møller

Revisor

ID: bab44985-d2b6-4557-93c8-c3b178563d76

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 10:10:35

Underskrevet med MitID



## Michael Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Kristensen

Dirigent

ID: 29c359f8-0748-446f-9e6b-0e8db598909b

Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 10:18:57

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5dc97crhUNJ251730999

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).