



Årsrapport for 2025

MACKS EJENDOMME ApS
Jættehøj 3, 6640 Lunderskov
CVR-nr. 29 62 33 41

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. maj 2026

Kaj Stokholm Sørensen
dirigent

Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

A member of Kreston Global | A global network of independent accounting firms

Cvr.nr. 3394 8794 | krestonsr.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for MACKS 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 12. maj 2026

Direktion

Kaj Stokholm Sørensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i MACKS EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsrapporten for MACKS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 12. maj 2026

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Jesper Sand
Statsautoriseret revisor
mne33731

Selskabsoplysninger

Selskabet

MACKS EJENDOMME ApS

Jættehøj 3

6640 Lunderskov

CVR-nr.: 29623341

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Kolding

Direktion

Kaj Stokholm Sørensen, direktør

Revisor

Kreston SR

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33948794

Nygade 4. 1. sal

7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, projektudvikling samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 76.595, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 3.411.082.

Ledelsen og ejerkreds har besluttet at yde nødvendig støtte via de øvrige koncern selskaber i koncernen, såvel som personligt overfor selskabets løbende og fremtidige finansielle forpligtelser.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Det består af salg af et af de to primære aktiver, som vil påvirke selskabets indtjening i fremtidige år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MACKS EJENDOMME ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til drift af lokaler mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	20 %
Indretning	20 år	10 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		250.686	233.757
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-162.275</u>	<u>-162.275</u>
Resultat før finansielle poster		88.411	71.482
Finansielle indtægter		148.419	141.434
Finansielle omkostninger	3	<u>-136.958</u>	<u>-139.159</u>
Resultat før skat		99.872	73.757
Skat af årets resultat	4	<u>-23.277</u>	<u>-225.096</u>
Årets resultat		<u>76.595</u>	<u>-151.339</u>
Overført resultat		<u>76.595</u>	<u>-151.339</u>
		<u>76.595</u>	<u>-151.339</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	<u>4.166.736</u>	<u>4.329.011</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.166.736</u>	<u>4.329.011</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.166.736</u>	<u>4.329.011</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.124.956	2.976.537
Periodeafgrænsningsposter		<u>39.995</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>3.164.951</u>	<u>2.976.537</u>
Likvide beholdninger		<u>2.193</u>	<u>722</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.167.144</u>	<u>2.977.259</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.333.880</u></u>	<u><u>7.306.270</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>3.211.082</u>	<u>3.134.487</u>
Egenkapital		<u>3.411.082</u>	<u>3.334.487</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.203.586</u>	<u>1.180.309</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.203.586</u>	<u>1.180.309</u>
Gæld til realkreditinstitutter		831.995	1.230.580
Deposita		<u>110.000</u>	<u>110.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>941.995</u>	<u>1.340.580</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	324.591	347.990
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		958.419	622.923
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		453.439	431.903
Anden gæld		<u>28.768</u>	<u>36.078</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.777.217</u>	<u>1.450.894</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.719.212</u>	<u>2.791.474</u>
Passiver i alt		<u><u>7.333.880</u></u>	<u><u>7.306.270</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	200.000	3.134.487	3.334.487
Årets resultat	<u>0</u>	<u>76.595</u>	<u>76.595</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u><u>200.000</u></u>	<u><u>3.211.082</u></u>	<u><u>3.411.082</u></u>

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Ledelsen og ejerkreds har besluttet at yde nødvendig støtte via de øvrige koncern selskaber i koncernen, såvel som personligt overfor selskabets løbende og fremtidige finansielle forpligtelser.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	35.742	25.409
Andre finansielle omkostninger	<u>101.216</u>	<u>113.750</u>
	<u>136.958</u>	<u>139.159</u>
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>23.277</u>	<u>225.096</u>
	<u>23.277</u>	<u>225.096</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2025		<u>7.188.798</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>7.188.798</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		2.859.787
Årets afskrivninger		<u>162.275</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		<u>3.022.062</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		<u>4.166.736</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2025	Gæld 31. december 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.230.580	831.995	324.591	422.940
Deposita	110.000	110.000	0	0
	<u>1.340.580</u>	<u>941.995</u>	<u>324.591</u>	<u>422.940</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Macks Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der udstedt pantebreve på tkr. 1.607. Der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør tkr. 4.167. Selskabet har udstedt ejerpantebreve for ialt tkr. 320 i ovenstående grunde og bygninger for sikkerhed for alt mellemværende med selskabets og søsterselskabet Middelfart Dæk & Autocenter ApS's bankengament.