



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

MAKI INVEST APS
FREDERIKSSUNDSVEJ 208, 2700 BRØNSHØJ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2019

Kim Holm

CVR-NR. 38 50 79 07

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Maki Invest ApS
Frederikssundsvej 208
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 38 50 79 07
Stiftet: 15. marts 2017
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Martin Neil White Frost
Kim Holm

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Maki 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2019

Direktion:

Martin Neil White Frost

Kim Holm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Maki Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Maki Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2018 udviser et resultat på DKK 2.612.670 mod DKK -104.436 for perioden 15. marts - 31. december 2017. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.558.234.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		86.609	38.663
Avance ved salg af ejendomme.....		3.480.664	10.000
DRIFTSRESULTAT		3.567.273	48.663
Andre finansielle omkostninger.....		-222.192	-182.555
RESULTAT FØR SKAT		3.345.081	-133.892
Skat af årets resultat.....	1	-732.411	29.456
ÅRETS RESULTAT		2.612.670	-104.436
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.612.670	-104.436
I ALT		2.612.670	-104.436

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		6.263.810	8.025.060
Materielle anlægsaktiver.....	2	6.263.810	8.025.060
ANLÆGSAKTIVER.....		6.263.810	8.025.060
Udskudte skatteaktiver.....		0	29.456
Andre tilgodehavender.....		538	47.664
Tilgodehavende selskabsskat.....		117.670	0
Tilgodehavender.....		118.208	77.120
Likvide beholdninger.....		1.280.290	466.329
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.398.498	543.449
AKTIVER.....		7.662.308	8.568.509

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		2.508.234	-104.436
EGENKAPITAL.....	3	2.558.234	-54.436
Hensættelse til udskudt skat.....		20.625	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		20.625	0
Anden gæld.....		4.447.670	8.226.839
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	4.447.670	8.226.839
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		480.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.043	16.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	44.008
Anden gæld.....		135.736	335.848
Kortfristede gældsforpligtelser.....		635.779	396.106
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.083.449	8.622.945
PASSIVER.....		7.662.308	8.568.509
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	682.330	0	
Regulering af udskudt skat.....	50.081	-29.456	
	732.411	-29.456	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2018.....	8.025.060	
Tilgang.....	3.750	
Afgang.....	-1.765.000	
Kostpris 31. december 2018.....	6.263.810	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	6.263.810	

Investeringsejendomme består af 21 boligudlejningsejendomme i København som fastsættes individuelt.

De ejendomme, som er udlejet og omfattet af lejelovens bestemmelser omkring opsigelse og fraflytning, indregnes til forsigtig dagsværdi, som for disse ejendomme vurderes at være lig med kostprisen tillagt renoveringsudgifter.

De ejendomme hvor lejemålet er ophørt og ejendommen enten er sat til salg eller solgt, indregnes til forsigtig dagsværdi baseret på faktisk salgspris, alternativt baseret på basis af de gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2018.....	50.000	-104.436	-54.436	
Forslag til resultatdisponering.....		2.612.670	2.612.670	
Egenkapital 31. december 2018.....	50.000	2.508.234	2.558.234	

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	4
Anden gæld.....	4.447.670	0	0	8.226.839	0	
	4.447.670	0	0	8.226.839	0	

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Jf. tingbøgerne er der hæftelser og sikkerhedsstillelser for i alt t.kr. 236 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.264 t.kr.

Medarbejderforhold**6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2017: 2)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Maki Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år var selskabets første regnskabsår, om dækker perioden 15. marts 2017 - 31. december 2017, mens indeværende år dækker 12 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Boligudlejningsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

De ejendomme, som er udlejet og omfattet af lejelovens bestemmelser omkring opsigelse og fraflytning, indregnes til forsigtig, som for disse ejendomme vurderes at være lig med kostprisen tillagt reoveringsudgifter.

De ejendomme hvor lejemålet er ophørt og ejendommen enten er sat til salg eller solgt, indregnes til forsigtig dagsværdi baseret på faktisk salgspris, alternativt baseret på basis af de gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.