



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

MAKABA INVEST APS
VALDEMARSGADE 4A, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. august 2023

Brian Steen Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MaKaBA Invest ApS Valdemarsgade 4A 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 41 18 21 99 Stiftet: 18. februar 2020 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. maj 2022 - 30. april 2023
Bestyrelse	Brian Steen Hansen Karoline Bruun Anette Bruun Mathilde Bruun-Hansen
Direktion	Brian Steen Hansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for MaKaBA 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. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 3. august 2023

Direktion:

Brian Steen Hansen

Bestyrelse:

Brian Steen Hansen

Karoline Bruun

Anette Bruun

Mathilde Bruun-Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i MaKaBA Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MaKaBA Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 3. august 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Hestbech
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud før skat på 81 tkr., hvilket bl.a. kan henføres til en del større vedligeholdelsesomkostninger.

Årets resultat betragtes som utilfredsstillende.

Driften af ejendommen forventes i det kommende regnskabsår at blive forbedret, således denne isoleret set vil være overskudsgivende. Det er derfor også forventningen at selskabets gæld kan serviceres i takt med forfald, og at der på sigt kan ske en reetablering af egenkapitalen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		119.156	31.347
DRIFTSRESULTAT.....		119.156	31.347
Andre finansielle omkostninger.....		-200.166	-160.207
RESULTAT FØR SKAT.....		-81.010	-128.860
Skat af årets resultat.....	1	-29.014	28.200
ÅRETS RESULTAT.....		-110.024	-100.660
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-110.024	-100.660
I ALT.....		-110.024	-100.660

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		5.921.469	5.921.469
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.921.469	5.921.469
ANLÆGSAKTIVER.....		5.921.469	5.921.469
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		12.535	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	29.014
Andre tilgodehavender.....		0	15.315
Tilgodehavende selskabsskat.....		4.000	0
Tilgodehavender.....		16.535	44.329
Likvide beholdninger.....		126.950	151.654
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		143.485	195.983
AKTIVER.....		6.064.954	6.117.452

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-144.318	-34.293
EGENKAPITAL.....		-104.318	5.707
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.871.502	2.911.423
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.871.502	2.911.423
Gæld til pengeinstitutter.....		35.500	30.609
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.100	16.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.164.207	3.042.964
Selskabsskat.....		0	19.514
Anden gæld.....		10.961	7.601
Deposita og forudbetalt leje.....		59.500	25.000
Periodeafgrænsningsposter.....		11.502	58.534
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.297.770	3.200.322
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.169.272	6.111.745
PASSIVER.....		6.064.954	6.117.452
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022.....	40.000	-34.294	5.706
Forslag til resultatdisponering.....		-110.024	-110.024
Egenkapital 30. april 2023.....	40.000	-144.318	-104.318

NOTER

			Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	29.014	-28.200	
	29.014	-28.200	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje- domme	2
Kostpris 1. maj 2022.....	5.921.469	
Kostpris 30. april 2023.....	5.921.469	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....	5.921.469	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning
Dagsværdi 30. april 2023.....	5.921.469

Selskabets investeringsejendomme omfatter en udlejningslejlighed beliggende i Århus C og en udlejningslejlighed beliggende i Silkeborg. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Værdien af udlejningslejligheden i Århus C vurderes med baggrund i et driftafkast på 82 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 2,5 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold 24 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Ved beregning er anvendt et afkastkrav på 4 %. Dette er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, stand mv.

Værdien af udlejningslejligheden i Silkeborg vurderes med baggrund i et driftafkast på 111 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1,5 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold 39 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Ved beregning er anvendt et afkastkrav mellem 3 % og 4 %. Dette er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, stand mv.

Langfristede gældsforpligtelser

	30/4 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2022 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.907.002	35.500	2.757.031	2.942.032	
	2.907.002	35.500	2.757.031	2.942.032	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på 2.907 tkr. har virksomheden stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 5.921 tkr.

4

NOTER

			Note
Medarbejderforhold			5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MaKaBA Invest ApS for 2022/23 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms - og administrationsomkostninger mv.

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. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatte.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.