



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

MAKABA INVEST APS
VALDEMARSGADE 4A, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2021 - 30. APRIL 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 11. august 2022

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 2021 - 30. april 2022	
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 2021 - 30. april 2022
Bestyrelse	Brian Steen Hansen Karoline Bruun Anette Bruun Mathilde Bruun-Hansen
Direktion	Brian Steen Hansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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 11. august 2022

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 2021 - 30. april 2022 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.

Herning, den 11. august 2022

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.

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		31.347	131.074
DRIFTSRESULTAT.....		31.347	131.074
Andre finansielle omkostninger.....		-160.207	-46.007
RESULTAT FØR SKAT.....		-128.860	85.067
Skat af årets resultat.....	1	28.200	-18.700
ÅRETS RESULTAT.....		-100.660	66.367
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-100.660	66.367
I ALT.....		-100.660	66.367

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		5.921.469	2.050.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.921.469	2.050.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.921.469	2.050.000
Udskudte skatteaktiver.....		29.014	814
Andre tilgodehavender.....		15.315	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	2.333
Tilgodehavender.....		44.329	3.147
Likvide beholdninger.....		151.654	339.604
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		195.983	342.751
AKTIVER.....		6.117.452	2.392.751

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-34.293	66.367
EGENKAPITAL.....		5.707	106.367
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.911.423	1.468.032
Selskabsskat.....		0	19.514
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.911.423	1.487.546
Gæld til pengeinstitutter.....		30.609	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.100	12.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.042.964	728.588
Selskabsskat.....		19.514	0
Anden gæld.....		7.601	15.250
Deposita og forudbetalt leje.....		25.000	34.000
Periodeafgrænsningsposter.....		58.534	8.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.200.322	798.838
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.111.745	2.286.384
PASSIVER.....		6.117.452	2.392.751
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2021.....	40.000	66.367	106.367
Forslag til resultatdisponering.....		-100.660	-100.660
Egenkapital 30. april 2022.....	40.000	-34.293	5.707

NOTER

			Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	19.514	
Regulering af udskudt skat.....	-28.200	-814	
	-28.200	18.700	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	2
Kostpris 1. maj 2021.....	2.050.000	
Tilgang.....	3.871.469	
Kostpris 30. april 2022.....	5.921.469	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....	5.921.469	

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

	Boligudlejning
Dagsværdi 30. april 2022.....	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 80 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 2 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold 22 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Ved beregning er anvendt et afkastkrav mellem 3,5%-4,0%. Dette er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed, stand mv.

Værdien af udlejningslejligheden i Silkeborg vurderes med baggrund i et driftafkast på 129 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligehold 9 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Ved beregning er anvendt et afkastkrav mellem 3%-4%. Dette er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed, stand mv.

Langfristede gældsforpligtelser

	30/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2021 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.942.032	30.609	2.757.031	1.468.032	
Selskabsskat.....	0	0	0	19.514	
	2.942.032	30.609	2.757.031	1.487.546	

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Til sikkerhed for realkreditgæld på 2.942 tkr. har virksomheden stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 5.921 tkr.	
Medarbejderforhold	5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MaKaBA Invest ApS for 2021/22 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 anskaffessummen 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.