

## **Makro Invest A/S**

Hovedgaden 16  
4920 Søllested

CVR-nr. 28 50 76 23

### **Årsrapport for 2018**

(14. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. marts 2019

---

Christian Petri  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Makro Invest A/S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Nakskov, den 25. marts 2019

### **Direktion**

Christian Mark

### **Bestyrelse**

Christian Petri  
formand

Torben Andreasen

Christian Mark

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i Makro Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Makro Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hellerup, den 25. marts 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18488

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Makro Invest A/S Hovedgaden 16 4920 Søllested
	CVR-nr.: 28 50 76 23
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Stiftet: 3. marts 2005
	Hjemsted: Nakskov
<b>Bestyrelse</b>	Christian Petri, formand Torben Andreasen Christian Mark
<b>Direktion</b>	Christian Mark
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage udvikling af samt drive handel og produktion med helse- og sundhedsprodukter og dermed beslægtet produktion, samt investering i pantebreve, fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 5.016.958, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 14.286.668.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Makro Invest A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes efter faktureringsprincippet.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

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**

Investeringsejendomme 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.

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 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.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Makro Invest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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.

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.

### **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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.158.057</b>	<b>2.335</b>
Personaleomkostninger		-4.047	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.154.010</b>	<b>2.335</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	4.019.396	8.732
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.173.406</b>	<b>11.067</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.740.974	260
Finansielle omkostninger		-972.922	-333
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.941.458</b>	<b>10.994</b>
Skat af årets resultat	2	-924.500	-2.231
<b>Årets resultat</b>		<b>5.016.958</b>	<b>8.763</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.740.974	260
Overført resultat		3.275.984	8.503
		<b>5.016.958</b>	<b>8.763</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	31.258.392	18.029
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>31.258.392</u>	<u>18.029</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	5.500.984	3.760
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>5.500.984</u>	<u>3.760</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>36.759.376</u>	<u>21.789</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		192.391	0
Andre tilgodehavender		130.843	131
<b>Tilgodehavender</b>		<u>323.234</u>	<u>131</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.450.434</u>	<u>117</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.773.668</u>	<u>248</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>38.533.044</u>	<u>22.037</u>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.000.984	260
Overført resultat		<u>11.785.684</u>	<u>8.510</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>14.286.668</u></b>	<b><u>9.270</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.606.603</u>	<u>1.682</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.606.603</u></b>	<b><u>1.682</u></b>
Ansvarlig lånekapital		4.000.000	6.450
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.328.041</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>10.328.041</u></b>	<b><u>6.450</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	353.943	0
Banker		56	0
Selskabsskat		55.979	0
Anden gæld		<u>10.901.754</u>	<u>4.635</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.311.732</u></b>	<b><u>4.635</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>21.639.773</u></b>	<b><u>11.085</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>38.533.044</u></b>	<b><u>22.037</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>4.019.396</u>	<u>8.732</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>4.019.396</b></u>	<u><b>8.732</b></u>
	<u><b>4.019.396</b></u>	<u><b>8.732</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>924.500</u>	<u>2.231</u>
	<u><b>924.500</b></u>	<u><b>2.231</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		9.306.924
Tilgang i årets løb		<u>9.210.596</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>18.517.520</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		8.721.476
Årets værdireguleringer		<u>4.019.396</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>12.740.872</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<u><b>31.258.392</b></u>

Skønnet dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 7% p.a. Ved ændring af afkastkravet på 1%-point ændres dagsværdien med ca. 7 mio. kr.

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	t.kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	3.500.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.500</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>3.500.000</u>	<u>3.500</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	260.010	0
Årets resultat	<u>1.740.974</u>	<u>260</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>2.000.984</u>	<u>260</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>5.500.984</u></u></b>	<b><u><u>3.760</u></u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	260.010	8.509.700	9.269.710
Årets resultat	0	1.740.974	3.275.984	5.016.958
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>2.000.984</b>	<b>11.785.684</b>	<b>14.286.668</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	6.450.000	4.000.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	6.681.984	353.943	5.097.816
	<b>6.450.000</b>	<b>10.681.984</b>	<b>353.943</b>	<b>5.097.816</b>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttet virksomhed og hæfter solidarisk for udbytte- og selskabsskat.

## **Noter**

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.682, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 31.258.