

## **Makro Invest A/S**

Rødbyvej 24  
4900 Nakskov

CVR-nr. 28 50 76 23

### **Årsrapport for 2022**

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. juni 2023

---

Christian Petri  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2. juni 2023

### **Direktion**

Christian Mark

### **Bestyrelse**

Christian Petri  
formand

Torben Andreasen

Christian Mark

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Makro Invest A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Makro Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 virksomheden 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 revisorers 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 2. juni 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18488

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Makro Invest A/S Rødbyvej 24 4900 Nakskov
	CVR-nr.: 28 50 76 23
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 3. marts 2005
	Hjemsted: Lolland
<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 2022 udviser et underskud på kr. 657.322, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.831.257.

Årets resultat er som forventet.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Makro Invest A/S for 2022 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.

### 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

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes efter faktureringsprincippet.

### Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **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**

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 velinformerede 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 2022 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.

### **Tilgodehavender**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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 nettoprovenuet 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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.314.887</b>	<b>1.966</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.178.002</u>	<u>-963</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.136.885</b>	<b>1.003</b>
Andre driftsomkostninger	2	<u>-620.013</u>	<u>-81</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>516.872</b>	<b>922</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>-113.026</u>	<u>-10.494</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>403.846</b>	<b>-9.572</b>
Finansielle indtægter		21.227	0
Finansielle omkostninger		<u>-1.259.080</u>	<u>-1.169</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-834.007</b>	<b>-10.741</b>
Skat af årets resultat	4	<u>176.685</u>	<u>2.364</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-657.322</u></b>	<b><u>-8.377</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-657.322</u>	<u>-8.377</u>
		<b><u>-657.322</u></b>	<b><u>-8.377</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	40.238.278	39.761
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>40.238.278</b>	<b>39.761</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>40.238.278</b>	<b>39.761</b>
Andre tilgodehavender		54.092	87
Selskabsskat		22.000	22
<b>Tilgodehavender</b>		<b>76.092</b>	<b>109</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>192</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>76.092</b>	<b>301</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>40.314.370</b>	<b>40.062</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		4.331.257	4.989
<b>Egenkapital</b>		<b>4.831.257</b>	<b>5.489</b>
Hensættelse til udskudt skat		545.015	722
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>545.015</b>	<b>722</b>
Ansvarlig lånekapital		4.000.000	4.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.223.559	12.541
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>15.223.559</b>	<b>16.541</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	769.223	779
Banker		146.867	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.494	88
Anden gæld		18.756.955	16.443
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.714.539</b>	<b>17.310</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>34.938.098</b>	<b>33.851</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>40.314.370</b>	<b>40.062</b>
Leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	4.988.579	5.488.579
Årets resultat	0	-657.322	-657.322
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>4.331.257</b>	<b>4.831.257</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.158.294	952
Andre omkostninger til social sikring	<u>19.708</u>	<u>11</u>
	<b><u>1.178.002</u></b>	<b><u>963</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>
<b>2 Andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved salg af ejendomme	<u>620.013</u>	<u>81</u>
	<b><u>620.013</u></b>	<b><u>81</u></b>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-113.026</u>	<u>-10.494</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-113.026</u>	<u>-10.494</u>
	<b><u>-113.026</u></b>	<b><u>-10.494</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-176.685</u>	<u>-2.364</u>
	<b><u>-176.685</u></b>	<b><u>-2.364</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	36.027.131
Tilgang i årets løb	2.253.536
Afgang i årets løb	-1.913.356
Kostpris 31. december 2022	<u>36.367.311</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	3.733.507
Årets værdireguleringer	-113.026
Årets tilbageførte værdireguleringer	250.486
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>3.870.967</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>40.238.278</u></u></b>

Skønnet dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 8% p.a. Ved ændring af afkastkravet på 1%-point ændres dagsværdien med ca. 5 mio. kr.

Tomgangen udgør mellem 10% og 15% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 30% og 35% af lejeindtægterne.

Ejendommene udlejes til bolig.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	4.000.000	4.000.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	13.320.445	11.992.782	769.223	8.495.347
	<u>17.320.445</u>	<u>15.992.782</u>	<u>769.223</u>	<u>8.495.347</u>

### 7 Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.

Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for et år	41.976	41.976
Mellem 1 og 5 år	6.996	48.972
	<u>48.972</u>	<u>90.948</u>

## **Noter**

### **8 Eventualforpligtelser**

Selskabet har udover leasingforpligtelsen ingen yderligere forpligtelser.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.993, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 40.238.