

Makro Invest A/S

Rødbyvej 24
4900 Nakskov

CVR-nr. 28 50 76 23

Årsrapport for 2021

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 9. juni 2022

Christian Petri
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 9. juni 2022

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 2021 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 9. juni 2022

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet	Makro Invest A/S Rødbyvej 24 4900 Nakskov
	CVR-nr.: 28 50 76 23
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 3. marts 2005
	Hjemsted: Lolland
Bestyrelse	Christian Petri, formand Torben Andreasen Christian Mark
Direktion	Christian Mark
Revisor	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 2021 udviser et underskud på kr. 8.377.067, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.488.580.

Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering på investeringsejendomme på t.kr. -10.493.840, som følge af den aktuelle situation på det økonomiske marked med stigende renter og inflation.

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 2021 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

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.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme 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 investeringsjendomme er pr. 31. december 2021 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.826.594	1.890
Personaleomkostninger	1	-823.928	-493
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.002.666	1.397
Andre driftsomkostninger	2	-80.905	-2.938
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		921.761	-1.541
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-10.493.840	-5.779
Resultat før finansielle poster		-9.572.079	-7.320
Finansielle omkostninger		-1.168.663	-1.100
Resultat før skat		-10.740.742	-8.420
Skat af årets resultat	4	2.363.675	1.857
Årets resultat		-8.377.067	-6.563
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-8.377.067	-6.563
		-8.377.067	-6.563

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>39.760.642</u>	<u>48.782</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>39.760.642</u>	<u>48.782</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>39.760.642</u>	<u>48.782</u>
Andre tilgodehavender		87.075	867
Selskabsskat		22.000	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>55</u>
Tilgodehavender		<u>109.075</u>	<u>922</u>
Likvide beholdninger		<u>191.918</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>300.993</u>	<u>922</u>
Aktiver i alt		<u><u>40.061.635</u></u>	<u><u>49.704</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		4.988.580	13.365
Egenkapital		<u>5.488.580</u>	<u>13.865</u>
Hensættelse til udskudt skat		721.700	3.085
Hensatte forpligtelser i alt		<u>721.700</u>	<u>3.085</u>
Ansvarlig lånekapital		4.000.000	4.000
Gæld til realkreditinstitutter		12.541.499	8.741
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>16.541.499</u>	<u>12.741</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	778.946	525
Banker		0	3.758
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.387	96
Selskabsskat		0	27
Anden gæld		16.442.523	15.607
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.309.856</u>	<u>20.013</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>33.851.355</u>	<u>32.754</u>
Passiver i alt		<u>40.061.635</u>	<u>49.704</u>
Leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	13.365.647	13.865.647
Årets resultat	0	-8.377.067	-8.377.067
Egenkapital 31. december 2021	500.000	4.988.580	5.488.580

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	814.739	482
Andre omkostninger til social sikring	<u>9.189</u>	<u>11</u>
	<u>823.928</u>	<u>493</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Andre driftsomkostninger		
Tab ved salg af ejendomme	<u>80.905</u>	<u>2.938</u>
	<u>80.905</u>	<u>2.938</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-10.493.840</u>	<u>-5.779</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-10.493.840</u>	<u>-5.779</u>
	<u>-10.493.840</u>	<u>-5.779</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	47
Årets udskudte skat	<u>-2.363.675</u>	<u>-1.904</u>
	<u>-2.363.675</u>	<u>-1.857</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	34.487.479
Tilgang i årets løb	1.832.894
Afgang i årets løb	-293.239
Kostpris 31. december 2021	<u>36.027.134</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	14.291.705
Årets værdireguleringer	-10.493.840
Årets tilbageførte værdireguleringer	-64.357
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>3.733.508</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>39.760.642</u></u>

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 5% og 10% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 25% og 30% af lejeindtægterne.

Ejendommene udlejes til bolig.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	4.000.000	4.000.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	9.265.442	13.320.445	778.946	9.809.034
	<u>13.265.442</u>	<u>17.320.445</u>	<u>778.946</u>	<u>9.809.034</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	t.kr.
7 Leje- og leasingforpligtelser		
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for et år	41.976	0
Mellem 1 og 5 år	<u>48.972</u>	<u>0</u>
	<u>90.948</u>	<u>0</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har udover leasingforpligtelsen ingen yderligere forpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.320, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 39.761.