

Makro Invest A/S

Rødbyvej 24
4900 Nakskov

CVR-nr. 28 50 76 23

Årsrapport for 2020

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 10. marts 2021

Christian Petri
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 10. marts 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 10. marts 2021

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 2020
	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 2020 udviser et underskud på kr. 6.562.789, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 13.865.647.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 2020 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 fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv 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. Udskudt skat 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 2020

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.892.748	1.954
Personaleomkostninger	1	-493.977	-150
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.398.771	1.804
Andre driftsomkostninger	2	-2.938.310	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-1.539.539	1.804
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-5.779.223	9.516
Resultat før finansielle poster		-7.318.762	11.320
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-1.900
Finansielle omkostninger		-1.101.014	-1.009
Resultat før skat		-8.419.776	8.411
Skat af årets resultat	4	1.856.987	-2.269
Årets resultat		-6.562.789	6.142
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-260
Overført resultat		-6.562.789	6.402
		-6.562.789	6.142

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>48.779.184</u>	<u>53.245</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>48.779.184</u>	<u>53.245</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>48.779.184</u>	<u>53.245</u>
Andre tilgodehavender		866.581	195
Selskabsskat		0	13
Periodeafgrænsningsposter		<u>54.957</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>921.538</u>	<u>208</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>921.538</u>	<u>208</u>
Aktiver i alt		<u>49.700.722</u>	<u>53.453</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		13.365.647	19.929
Egenkapital		13.865.647	20.429
Hensættelse til udskudt skat		3.085.375	4.989
Hensatte forpligtelser i alt		3.085.375	4.989
Ansvarlig lånekapital		4.000.000	4.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.740.764	6.974
Langfristede gældsforpligtelser	7	12.740.764	10.974
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	524.678	397
Banker		3.757.710	3.362
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.525	341
Selskabsskat		27.102	0
Anden gæld		15.603.921	12.961
Kortfristede gældsforpligtelser		20.008.936	17.061
Gældsforpligtelser i alt		32.749.700	28.035
Passiver i alt		49.700.722	53.453
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	19.928.436	20.428.436
Årets resultat	0	-6.562.789	-6.562.789
Egenkapital 31. december 2020	500.000	13.365.647	13.865.647

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	482.336	662
Andre omkostninger til social sikring	<u>11.641</u>	<u>11</u>
	493.977	673
Aktiverede lønomkostninger	<u>0</u>	<u>-523</u>
	493.977	150
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Andre driftsomkostninger		
Tab ved salg af ejendomme	<u>2.938.310</u>	<u>0</u>
	2.938.310	0
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-5.779.223</u>	<u>9.516</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-5.779.223</u>	<u>9.516</u>
	-5.779.223	9.516
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	47.102	0
Årets udskudte skat	<u>-1.904.089</u>	<u>2.269</u>
	-1.856.987	2.269

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	30.989.465
Tilgang i årets løb	4.932.979
Afgang i årets løb	-1.434.965
Kostpris 31. december 2020	<u>34.487.479</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	22.256.773
Årets værdireguleringer	-5.779.223
Årets tilbageførte værdireguleringer	-2.185.845
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>14.291.705</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>48.779.184</u></u>

Skønnet dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 6% p.a. Ved ændring af afkastkravet på 1%-point ændres dagsværdien med ca. 8 mio. kr.

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2020 kr.	2019 t.kr.
Kostpris 1. januar 2020	0	3.500
Afgang i årets løb	0	-3.500
Kostpris 31. december 2020	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	0	2.001
Årets afgang	0	1.599
Udbytte modtaget	0	-3.600
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	4.000.000	4.000.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.370.834</u>	<u>9.265.442</u>	<u>524.678</u>	<u>6.902.273</u>
	<u>11.370.834</u>	<u>13.265.442</u>	<u>524.678</u>	<u>6.902.273</u>

8 Eventualforpligtelser

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.265, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 44.399.