



**Marcello Invest ApS
Søndergade 11, st.
6000 Kolding**

CVR-nummer: 39476282

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/3 2024

Caglar Koycu
Dirigent

REVISORINTERESSENTSKAB:
Morten Damgaard Møller
Nikolaj Wædegaard Kallesøe
Rikke Lund Nielsen
Søren Bøggild Lund

Bredbjergvej 46
5230 Odense M
axelgram.dk

Telefon : 66 12 33 15
CVR-nr. : DK 16 64 56 99

DANSKE
REVISORER
FSK*



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Marcello Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. marts 2024

Direktion

Caglar Koycu



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Marcello Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Marcello Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Odense M, den 15. marts 2024
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Marcello Invest ApS
Søndergade 11, st.
6000 Kolding

CVR-nr.: 39 47 62 82
Stiftet: 10. april 2018
Kommune: Kolding
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Caglar Koycu

Pengeinstitut

Sydjysk Sparekasse
Horsensvej 72B
7100 Vejle

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Bredbjergvej 46
5230 Odense M



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.952.181	1.571
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.952.181	1.571
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	528.340	3.204
DRIFTSRESULTAT	2.480.521	4.775
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.491.690	0
Andre finansielle indtægter	11.580	549
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.153	0
2 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-687.655	-294
Andre finansielle omkostninger	-887.979	-977
RESULTAT FØR SKAT	2.428.310	4.053
3 Skat af årets resultat	-207.189	-894
ÅRETS RESULTAT	2.221.121	3.159
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.491.690	0
Overført resultat	729.431	3.159
DISPONERET I ALT	2.221.121	3.159



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022 tkr.
4 Investeringsejendomme	55.472.718	38.917
Materielle anlægsaktiver	55.472.718	38.917
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.571.690	0
Finansielle anlægsaktiver	1.571.690	0
ANLÆGSAKTIVER	57.044.408	38.917
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.106.193	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.995	0
Andre tilgodehavender	655.632	560
Tilgodehavender	1.764.820	560
Likvide beholdninger	405.702	460
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.170.522	1.020
AKTIVER	59.214.930	39.937

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**
PASSIVER

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital	50.000	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.491.690	0
Overført resultat.....	20.429.507	5.700
EGENKAPITAL.....	21.971.197	5.750
Hensættelse til udskudt skat	1.352.548	1.262
Andre hensatte forpligtelser.....	728.492	619
HENSATTE FORPLIGTELSE	2.081.040	1.881
Prioritetsgæld.....	31.975.268	21.097
Deposita	777.040	520
6 Langfristede gældsforpligtelser	32.752.308	21.617
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	952.310	759
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	133.436	109
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	152.146	100
Gæld til tilknyttede virksomheder	935.021	9.367
Gæld til kapitalinteressere	1.031	0
Selskabsskat.....	121.695	246
Anden gæld.....	7.543	7
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	107.203	101
Kortfristede gældsforpligtelser	2.410.385	10.689
GÆLDSFORPLIGTELSE	35.162.693	32.306
PASSIVER	59.214.930	39.937

7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Årets bevægelse, resultatdisponering	1.491.690	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo.....	1.491.690	0
Overført resultat, primo	5.700.076	2.541
Årets resultat.....	729.431	3.159
Koncerttilskud fra modervirksomhed	14.000.000	0
Overført resultat ultimo	20.429.507	5.700
EGENKAPITAL.....	21.971.197	5.750



NOTER

	2023	2022 tkr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		
Renter kortfristet gæld	<u>687.655</u>	<u>294</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder i alt	<u>687.655</u>	<u>294</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	<u>116.567</u>	<u>236</u>
Regulering af udskudt skat	<u>90.622</u>	<u>658</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>207.189</u>	<u>894</u>



NOTER

	Investeringsje- ndomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	32.855.465
Tilgang i årets løb	16.026.525
	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	48.881.990
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	6.189.578
Årets opskrivninger	2.230.512
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	8.420.090
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-127.190
Årets af-/nedskrivninger	-1.702.172
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-1.829.362
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	55.472.718
	<hr/> <hr/>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægt ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes ingen tomgang i 2024.

	2023	2022
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	55.472.718	38.917.853
Afkastkrav	4,50-6,50%	4,50-6,50%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	28%	28%



NOTER

	2023	2022 tkr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	80.000	0
Kostpris 31. december 2023	80.000	0
Årets resultatandele	1.491.690	0
Op- og nedskrivninger 31. december 2023	1.491.690	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	1.571.690	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Marcello Torvet, Kolding	100%	554.203	514.203
Marcello Rømø, Kolding	100%	1.017.487	977.487

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	21.854.863	32.927.578	952.310	27.164.050
Deposita	515.891	777.040	0	0
	22.370.754	33.704.618	952.310	27.164.050

7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven
Investeringsejendomme	55.472.718	528.340	0



NOTER

2023 2022
tkr.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut, pengeinstitut på kr. 32.927.578 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 55.472.718.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Marcello Invest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendomsomkostninger, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers resultater efter skat.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Marcello Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.



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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Caglar Koycu

Direktør

Serienummer: ee82be73-492f-4947-b526-0a98952c3078

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-03-18 09:57:41 UTC



Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 1a7dcd27-8c36-4983-b6ef-00ce824d9ef2

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-03-18 09:59:56 UTC



Caglar Koycu

Dirigent

Serienummer: ee82be73-492f-4947-b526-0a98952c3078

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-03-18 10:01:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0BYQV-WX8D5-HE227-4PQQP-PTU63-6H50Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**