

Makro Invest ApS

Rødbyvej 24
4900 Nakskov

CVR-nr. 28 50 76 23

Årsrapport for 2025

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14. april 2026

Christian Gerner Andreasen
dirigent
CVR nr. 33 25 68 76

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Makro Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 14. april 2026

Direktion

Christian Gerner Andreasen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Makro Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Makro Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 14. april 2026

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet

Makro Invest ApS
Rødbyvej 24
4900 Nakskov

CVR-nr.: 28507623

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 3. marts 2005

Hjemsted: Lolland

Direktion

Christian Gerner Andreasen

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
CVR-nr.: 33256876
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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdien er baseret på ledelsens skøn over markedsforholdene på balancedagen og indebærer usikkerhed.

Ved værdiansættelsen indgår væsentlige forudsætninger, herunder afkastkrav, forventede lejeindtægter, tomgang, driftsomkostninger samt ejendommens beliggenhed og stand. Ændringer i de anvendte forudsætninger kan have væsentlig indflydelse på den opgjorte dagsværdi og dermed på resultat og egenkapital.

Ledelsen vurderer, at de anvendte skøn og forudsætninger er forsvarlige, men den faktiske udvikling kan afvige fra disse.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 2.280.883, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.465.276.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at driften fremadrettet udvikler sig som forventet, samt at de eksisterende finansieringsrammer opretholdes.

Selskabet har modtaget støtterklæring fra kapitalejer om opretholdelse af den nuværende kreditfacilitet samt tilsagn om at stille den nødvendige yderligere likviditet til rådighed, således at selskabet kan gennemføre de planlagte aktiviteter og betale sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætningen af fortsat drift.

Der henvises til note 1.

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 ApS for 2025 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.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

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, andre driftsindtægter samt 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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

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 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 2025 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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.654.519	2.532
Personaleomkostninger	2	-1.381.732	-1.466
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		272.787	1.066
Andre driftsomkostninger		-1.441.472	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-1.168.685	1.066
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	131.969	-1.120
Resultat før finansielle poster		-1.036.716	-54
Finansielle indtægter		6.450	1
Finansielle omkostninger		-1.250.617	-1.756
Resultat før skat		-2.280.883	-1.809
Skat af årets resultat	4	0	0
Årets resultat		-2.280.883	-1.809
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.280.883	-1.809
		-2.280.883	-1.809

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>35.691.844</u>	<u>40.389</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>35.691.844</u>	<u>40.389</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>35.691.844</u>	<u>40.389</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.556	0
Andre tilgodehavender		16.960	41
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>6</u>
Tilgodehavender		<u>67.516</u>	<u>47</u>
Likvide beholdninger		<u>90.714</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>158.230</u>	<u>47</u>
Aktiver i alt		<u><u>35.850.074</u></u>	<u><u>40.436</u></u>

Balance pr. 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		<u>-1.965.276</u>	<u>316</u>
Egenkapital		<u>-1.465.276</u>	<u>816</u>
Ansvarlig lånekapital		4.000.000	4.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.472.892	9.871
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.460.920	0
Anden gæld		<u>0</u>	<u>24.144</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>35.933.812</u>	<u>38.015</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	705.502	777
Banker		0	189
Leverandører af varer og tjenesteydelser		145.723	130
Anden gæld		<u>530.313</u>	<u>509</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.381.538</u>	<u>1.605</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>37.315.350</u>	<u>39.620</u>
Passiver i alt		<u>35.850.074</u>	<u>40.436</u>
Going Concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	315.607	815.607
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-2.280.883</u>	<u>-2.280.883</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>-1.965.276</u></u>	<u><u>-1.465.276</u></u>

Noter

1 Going Concern

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at driften fremadrettet udvikler sig som forventet, samt at de eksisterende finansieringsrammer opretholdes.

Selskabet har modtaget støtterklæring fra kapitalejer om opretholdelse af den nuværende kreditfacilitet samt tilsagn om at stille den nødvendige yderligere likviditet til rådighed, således at selskabet kan gennemføre de planlagte aktiviteter og betale sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætningen af fortsat drift.

	2025 kr.	2024 t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.355.274	1.439
Andre omkostninger til social sikring	<u>26.458</u>	<u>27</u>
	<u>1.381.732</u>	<u>1.466</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>3</u>	<u>3</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>131.969</u>	<u>-1.120</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>131.969</u>	<u>-1.120</u>
	<u>131.969</u>	<u>-1.120</u>
4 Skat af årets resultat		
	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 984

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	40.252.328
Tilgang i årets løb	974.044
Afgang i årets løb	<u>-7.507.150</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>33.719.222</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	134.952
Årets værdireguleringer	131.969
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>1.705.701</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>1.972.622</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>35.691.844</u></u>

Skønnet dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 6,5% p.a. Ved ændring af afkastkravet på 1%-point ændres dagsværdien i intervallet 4,8-6,5 mio. kr.

Tomgangen udgør mellem 5% og 10% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 25% og 35% af lejeindtægterne.

Ejendommene udlejes til bolig.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	4.000.000	4.000.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	9.871.725	8.472.892	705.502	5.369.594
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	23.460.920	0	0
Anden gæld	<u>24.143.535</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>38.015.260</u>	<u>35.933.812</u>	<u>705.502</u>	<u>5.369.594</u>

Der er indgået en tilbagetrædelseserklæring for gælden relateret til "Ansvarlig lånekapital" og "Gæld til tilknyttede virksomheder", der pr. balancedagen samlet udgør t.kr. 27.461. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende til 1. januar 2027.

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdien er baseret på ledelsens skøn over markedsforholdene på balancedagen og indebærer usikkerhed.

Ved værdiansættelsen indgår væsentlige forudsætninger, herunder afkastkrav, forventede lejeindtægter, tomgang, driftsomkostninger samt ejendommens beliggenhed og stand. Ændringer i de anvendte forudsætninger kan have væsentlig indflydelse på den opgjorte dagsværdi og dermed på resultat og egenkapital.

Ledelsen vurderer, at de anvendte skøn og forudsætninger er forsvarlige, men den faktiske udvikling kan afvige fra disse.

8 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.976, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 35.692.