

# Malle Ejendomsinvest Snedsted ApS

Sundbyvej 19 2., Sundby, 7752 Snedsted

CVR-nr. 16 09 52 49

## Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2023.

---

Ulrik Malle  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Malle Ejendomsinvest Snedsted ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snedsted, den 14. marts 2023

**Direktion**

Ulrik Malle

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til anpartshaveren i Malle Ejendomsinvest Snedsted ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Malle Ejendomsinvest Snedsted ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Thisted, den 14. marts 2023

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm  
statsautoriseret revisor  
mne19674

Niels Brandt  
registreret revisor  
mne2479

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Malle Ejendomsinvest Snedsted ApS Sundbyvej 19 2. Sundby 7752 Snedsted
	CVR-nr.: 16 09 52 49 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Ulrik Malle
<b>Revision</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
<b>Modervirksomhed</b>	Ulrik Malle Snedsted Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investeringer samt udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlige usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet og driftsresultat i det forløbne år anses for tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer at omsætning og resultat for det kommende år vil ligge på samme niveau som i det forløbne år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Malle Ejendomsinvest Snedsted ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendom samt til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	10 - 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

#### 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Malle Ejendomsinvest Snedsted ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.560.221</b>	<b>2.174.812</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-663.011	-663.011
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.897.210</b>	<b>1.511.801</b>
Andre finansielle indtægter	812.520	11.520
1 Øvrige finansielle omkostninger	-144.072	-177.514
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.565.658</b>	<b>1.345.807</b>
2 Skat af årets resultat	-564.445	-223.288
<b>Årets resultat</b>	<b>2.001.213</b>	<b>1.122.519</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.001.213	1.122.519
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.001.213</b>	<b>1.122.519</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>20.681.673</u>	<u>21.344.684</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.681.673</u>	<u>21.344.684</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.681.673</u></b>	<b><u>21.344.684</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	0	410.490
	Andre tilgodehavender	0	223.871
	Periodeafgrænsningsposter	<u>18.167</u>	<u>17.601</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>18.167</u>	<u>651.962</u>
	Likvide beholdninger	<u>564.019</u>	<u>934.082</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>582.186</u></b>	<b><u>1.586.044</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.263.859</u></b>	<b><u>22.930.728</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>	2022	2021
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for sikringstransaktioner	0	174.619
Overført resultat	5.468.581	3.467.368
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.668.581</u></b>	<b><u>3.841.987</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	104.703	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>104.703</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	13.497.943	14.264.662
Deposita	370.292	351.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.868.235</u>	<u>14.615.662</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	792.686	855.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.313	100.643
Gæld til tilknyttede virksomheder	659.288	3.303.054
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	61.893
Anden gæld	116.053	151.789
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.622.340</u>	<u>4.473.079</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.490.575</u></b>	<b><u>19.088.741</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.263.859</u></b>	<b><u>22.930.728</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	200.000	0	2.207.060	2.407.060
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.122.519	1.122.519
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	223.871	0	223.871
Skat af årets dagsværdiregulering	0	-49.252	0	-49.252
Værdiregulering sikringsinstrumenter netto primo	0	0	137.789	137.789
Egenkapital 1. oktober 2021	200.000	174.619	3.467.368	3.841.987
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	2.001.213	2.001.213
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-223.871	0	-223.871
Skat af årets dagsværdiregulering	0	49.252	0	49.252
	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>5.468.581</b>	<b>5.668.581</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	22.341	51.970
Andre finansielle omkostninger	<u>121.731</u>	<u>125.544</u>
	<b><u>144.072</u></b>	<b><u>177.514</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	61.893
Årets regulering af udskudt skat	515.193	249.510
Skat af egenkapitalpostering	<u>49.252</u>	<u>-88.115</u>
	<b><u>564.445</u></b>	<b><u>223.288</u></b>
	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	<u>27.353.485</u>	<u>27.353.485</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>27.353.485</u></b>	<b><u>27.353.485</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-6.008.801	-5.345.790
Årets af-/nedskrivninger	<u>-663.011</u>	<u>-663.011</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-6.671.812</u></b>	<b><u>-6.008.801</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>20.681.673</u></b>	<b><u>21.344.684</u></b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.290.629	15.120.362
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-792.686</u>	<u>-855.700</u>
	<b><u>13.497.943</u></b>	<b><u>14.264.662</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.373.561</u>	<u>10.954.298</u>



## Noter

---

### 5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.291 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 20.682 t.kr.

### 6. **Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ulrik Malle Snedsted Holding ApS, CVR-nr. 26776295, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.