



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Thyparken 10
7700 Thisted
T +45 97 91 11 11

CVR nr. 25 49 21 45

thisted@rsm.dk
www.rsm.dk

Malle Ejendomsinvest Snedsted ApS

Sundbyvej 19 2., Sundby, 7752 Snedsted

CVR-nr. 16 09 52 49

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2024.

Ulrik Malle
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snedsted, den 5. marts 2024

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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 5. marts 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm
statsautoriseret revisor
mne19674

Niels Brandt
registreret revisor
mne2479

Selskabsoplysninger

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

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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.

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	1.938.819	2.560.221
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-663.011	-663.011
Driftsresultat	1.275.808	1.897.210
Andre finansielle indtægter	27.256	812.520
1 Øvrige finansielle omkostninger	-483.565	-144.072
Resultat før skat	819.499	2.565.658
2 Skat af årets resultat	-180.397	-564.445
Årets resultat	639.102	2.001.213
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	639.102	2.001.213
Disponeret i alt	639.102	2.001.213

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	20.018.662	20.681.673
Materielle anlægsaktiver i alt	20.018.662	20.681.673
Anlægsaktiver i alt	20.018.662	20.681.673
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.586	0
Periodeafgrænsningsposter	30.283	18.167
Tilgodehavender i alt	35.869	18.167
Likvide beholdninger	858.570	564.019
Omsætningsaktiver i alt	894.439	582.186
Aktiver i alt	20.913.101	21.263.859

Balance 30. september

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	6.107.683	5.468.581
Egenkapital i alt	6.307.683	5.668.581
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	285.100	104.703
Hensatte forpligtelser i alt	285.100	104.703
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	13.017.943	13.497.943
Deposita	428.625	370.292
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.446.568	13.868.235
Kortfristet del af langfristet gæld	608.940	792.686
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.319	54.313
Gæld til tilknyttede virksomheder	91.139	659.288
Anden gæld	144.352	116.053
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	873.750	1.622.340
Gældsforpligtelser i alt	14.320.318	15.490.575
Passiver i alt	20.913.101	21.263.859
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	I alt
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
Egenkapital 1. oktober 2022	200.000	0	5.468.581	5.668.581
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	639.102	639.102
	200.000	0	6.107.683	6.307.683

Noter

	2022/23	2021/22
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.851	22.341
Andre finansielle omkostninger	479.714	121.731
	483.565	144.072
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	180.397	515.193
Skat af egenkapitalposter	0	49.252
	180.397	564.445
	30/9 2023	30/9 2022
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	27.353.485	27.353.485
Kostpris ultimo	27.353.485	27.353.485
Af- og nedskrivninger primo	-6.671.812	-6.008.801
Årets af-/nedskrivninger	-663.011	-663.011
Af- og nedskrivninger ultimo	-7.334.823	-6.671.812
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.018.662	20.681.673
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.626.883	14.290.629
Heraf forfalder inden for 1 år	-608.940	-792.686
	13.017.943	13.497.943
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	10.411.395	10.373.561
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.627 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 20.019 t.kr.		

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

6. Eventualposter

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.