

MalCas Invest ApS

Kastanievej 31
7700 Thisted

CVR-nr. 34 08 89 69

Årsrapporten for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29/05 2019

Mette Hjorth Bunch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for MalCas 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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.

Thisted, den 25. maj 2019

Direktion

Carsten Pedersen Bunch
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

MalCas Invest ApS
Kastanievej 31
7700 Thisted

CVR-nr.: 34 08 89 69

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Stiftet: 13. december 2011

Hjemsted: Thisted

Direktion

Carsten Pedersen Bunch, direktør

Pengeinstitut

Sønderhå Hørsted Sparekasse
Legindvej 86
7752 Snedsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i besiddelse af investeringsejendomme.

Kapitalandele er frasolgt i årets løb.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkrav er fastsat, så det vurderes, at afspejle markedes aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkrav. Der henvises i øvrigt 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 MalCas Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder der omfatter regnskabsåret.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af selskabets investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		343.748	294.225
Andre eksterne omkostninger		-150.253	-111.024
Bruttoresultat		193.495	183.201
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	0	-226.356
Resultat før finansielle poster		193.495	-43.155
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		398.344	500.000
Finansielle indtægter	2	20.529	0
Finansielle omkostninger		-73.373	-93.866
Resultat før skat		538.995	362.979
Skat af årets resultat	3	-30.937	-19.668
Årets resultat		508.058	343.311
 Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		35.000	50.000
Overført resultat		473.058	293.311
		508.058	343.311

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		4.000.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	4.000.000	4.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	1.281.656
Finansielle anlægsaktiver		0	1.281.656
Anlægsaktiver i alt		4.000.000	5.281.656
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		680.996	0
Tilgodehavende selskabsskat		2.000	8.456
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	84.876
Tilgodehavender		682.996	93.332
Omsætningsaktiver i alt		682.996	93.332
Aktiver i alt		4.682.996	5.374.988

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.361.629	1.888.571
Egenkapital	7	2.441.629	1.968.571
Kreditinstitutter i øvrigt		867.058	1.145.881
Gæld til realkreditinstitutter		981.273	1.036.513
Langfristede gældsforpligtelser		1.848.331	2.182.394
Kortfristet del af langfristet gæld		81.980	170.910
Pengeinstitutter		192.119	273.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.100	11.300
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	49.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	637.632
Skyldigt sambeskatningsbidrag		30.937	0
Deposita		81.900	81.900
Kortfristede gældsforpligtelser		393.036	1.224.023
Gældsforpligtelser i alt		2.241.367	3.406.417
Passiver i alt		4.682.996	5.374.988
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

2018 **2017**
kr. kr.

1 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Selskabets investeringsejendomme er erhvervs- og boliglejemål beliggende i Thisted, Nykøbing Mors og Skanderborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Alle lejemål er udlejet 100% på lejekontrakter der kan opsiges med 3-6 måneders varsel. Der er ved beregningen foretaget fradrag vedrørende vedligeholdelse af enkelte ejendomme for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 6% pr. 31. december 2018, og er uændret i forhold til sidste år.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 37 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	0	-226.356
Værdiregulering investeringsejendomme	0	-226.356
	0	-226.356

2 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	20.499	0
Andre finansielle indtægter	30	0
	20.529	0

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	30.937	19.668
	30.937	19.668

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2018	<u>4.226.356</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>4.226.356</u>
Dagsværdreguleringer 1. januar 2018	<u>226.356</u>
Dagsværdreguleringer 31. december 2018	<u>226.356</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>4.000.000</u>

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2018 kr.	2017 kr.
Kostpris 1. januar 2018	1.281.656	1.281.656
Afgang i årets løb	<u>-1.281.656</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>0</u>	<u>1.281.656</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>1.281.656</u>

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2018	8.000	45.000
Afgang i årets løb	<u>-8.000</u>	<u>-37.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>0</u>	<u>8.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	-8.000	-16.000
Årets afgang	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>0</u>	<u>-8.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået ekstraordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	1.888.571	0	1.968.571
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-35.000	-35.000
Årets resultat	0	473.058	35.000	508.058
Egenkapital 31. december 2018	80.000	2.361.629	0	2.441.629

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CaCaMeMa Holding ApS (Administrationsselskab). Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter, renter og royalties på de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.092, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 1.011.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.450 i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.314.