

MalCas Invest ApS

Kastanievej 31
7700 Thisted

CVR-nr. 34 08 89 69

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. januar 2022

Mette Hjorth Bunch
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 30. januar 2022

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 2021
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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 187.957, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.003.949.

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 4.

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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelse for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 og indtægter fra rettigheder 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Patenter måles til kostpris.

Investeringsejendomme

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		382.842	400.391
Andre eksterne omkostninger		-149.498	-132.963
Bruttoresultat		233.344	267.428
Finansielle indtægter	1	69.800	62.280
Finansielle omkostninger	2	-62.173	-60.899
Resultat før skat		240.971	268.809
Skat af årets resultat	3	-53.014	-59.138
Årets resultat		187.957	209.671
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		187.957	209.671
		187.957	209.671

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Erhvervede patenter		25.000	25.000
Immaterielle anlægsaktiver		25.000	25.000
Investeringsejendomme	4	4.000.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver		4.000.000	4.000.000
Anlægsaktiver i alt		4.025.000	4.025.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.206.764	1.148.809
Andre tilgodehavender		26.479	26.479
Tilgodehavender		1.233.243	1.175.288
Omsætningsaktiver i alt		1.233.243	1.175.288
Aktiver i alt		5.258.243	5.200.288

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.923.949	2.735.992
Egenkapital		3.003.949	2.815.992
Kreditinstitutter i øvrigt		937.569	824.521
Gæld til realkreditinstitutter		812.371	870.419
Langfristede gældsforpligtelser		1.749.940	1.694.940
Kortfristet del af langfristet gæld		86.548	83.487
Banker		275.275	189.065
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.386	1.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	295.835
Selskabsskat		53.014	59.138
Deposita		69.131	60.331
Kortfristede gældsforpligtelser		504.354	689.356
Gældsforpligtelser i alt		2.254.294	2.384.296
Passiver i alt		5.258.243	5.200.288
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	2.735.992	2.815.992
Årets resultat	0	187.957	187.957
Egenkapital 31. december 2021	80.000	2.923.949	3.003.949

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	69.800	62.280
	<u>69.800</u>	<u>62.280</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	21.240	4.380
Andre finansielle omkostninger	40.933	56.519
	<u>62.173</u>	<u>60.899</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	53.014	59.138
	<u>53.014</u>	<u>59.138</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2021		<u>4.226.356</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>4.226.356</u>
Dagsværdreguleringer 1. januar 2021		<u>226.356</u>
Dagsværdreguleringer 31. december 2021		<u>226.356</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>4.000.000</u>

Noter

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 2021 og er uændret i forhold til sidste år.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med t.kr. 370.

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

5 Eventualforpligtelser

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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 870, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.191.

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. 2.133.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for moderselskabet og tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for søsterselskabs bankgæld har selskabet givet kaution, der maksimalt kan udgøre 125 t.kr.