

MalCas Invest ApS

Kastanievej 31
7700 Thisted

CVR-nr. 34 08 89 69

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. juni 2021

Mette Hjorth Bunch
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 5. juni 2021

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 2020
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 2020 udviser et overskud på kr. 209.671, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.815.992.

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 3.

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 2020 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 2020 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.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Patenter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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'.

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.

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.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		400.391	329.364
Andre eksterne omkostninger		-132.963	-114.049
Bruttoresultat		267.428	215.315
Finansielle indtægter	1	62.280	37.346
Finansielle omkostninger		-60.899	-41.517
Resultat før skat		268.809	211.144
Skat af årets resultat	2	-59.138	-46.452
Årets resultat		209.671	164.692
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		209.671	164.692
		209.671	164.692

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Erhvervede patenter		25.000	0
Immaterielle anlægsaktiver		25.000	0
Investeringsejendomme	3	4.000.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver		4.000.000	4.000.000
Anlægsaktiver i alt		4.025.000	4.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.148.809	713.492
Andre tilgodehavender		26.479	35.864
Periodeafgrænsningsposter		0	4.125
Tilgodehavender		1.175.288	753.481
Omsætningsaktiver i alt		1.175.288	753.481
Aktiver i alt		5.200.288	4.753.481

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.735.992	2.526.321
Egenkapital		2.815.992	2.606.321
Kreditinstitutter i øvrigt		824.521	722.282
Gæld til realkreditinstitutter		870.419	925.580
Langfristede gældsforpligtelser		1.694.940	1.647.862
Kortfristet del af langfristet gæld		83.487	83.316
Banker		189.065	298.139
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.500	8.260
Gæld til tilknyttede virksomheder		295.835	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		59.138	46.452
Deposita		60.331	63.131
Kortfristede gældsforpligtelser		689.356	499.298
Gældsforpligtelser i alt		2.384.296	2.147.160
Passiver i alt		5.200.288	4.753.481
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	2.526.321	2.606.321
Årets resultat	0	209.671	209.671
Egenkapital 31. december 2020	80.000	2.735.992	2.815.992

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	62.280	37.346
	<u>62.280</u>	<u>37.346</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	59.138	46.452
	<u>59.138</u>	<u>46.452</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2020		<u>4.226.356</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>4.226.356</u>
Dagsværdreguleringer 1. januar 2020		<u>226.356</u>
Dagsværdreguleringer 31. december 2020		<u>226.356</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>4.000.000</u>

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 2020 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 ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

4 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 926, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for moderselskabet og tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for søsterselskabs bankgæld har selskabet givet kaution, der maksimalt kan udgøre 150 t.kr.