

# **MalCas Invest ApS**

Kastanievej 31  
7700 Thisted

CVR-nr. 34 08 89 69

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. juni 2023

---

Carsten Pedersen Bunch  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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. juni 2023

### **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 2022  
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 2022 udviser et underskud på kr. 426.284, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.577.665.

### **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 2022 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, tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. samt regulering af hensættelse til kautionsforpligtelse.

### **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 nettorealiseringsværdi.

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	2022 kr.	2021 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>349.641</b>	<b>382.842</b>
Andre eksterne omkostninger		-125.435	-149.498
<b>Bruttoresultat</b>		<b>224.206</b>	<b>233.344</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-500.000	0
Finansielle indtægter	2	23.734	69.800
Finansielle omkostninger	3	-125.227	-62.173
<b>Resultat før skat</b>		<b>-377.287</b>	<b>240.971</b>
Skat af årets resultat	4	-48.997	-53.014
<b>Årets resultat</b>		<b>-426.284</b>	<b>187.957</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-426.284	187.957
		<b>-426.284</b>	<b>187.957</b>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Erhvervede patenter		25.000	25.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
Investeringsejendomme	5	3.500.000	4.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.500.000</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.525.000</b>	<b>4.025.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		603.484	1.206.764
Andre tilgodehavender		26.479	26.479
<b>Tilgodehavender</b>		<b>629.963</b>	<b>1.233.243</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>629.963</b>	<b>1.233.243</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.154.963</b>	<b>5.258.243</b>

**Balance 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.497.665	2.923.949
<b>Egenkapital</b>		<b>2.577.665</b>	<b>3.003.949</b>
Andre hensættelser		100.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>100.000</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter i øvrigt		265.825	937.569
Gæld til realkreditinstitutter		764.683	812.371
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.030.508</b>	<b>1.749.940</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		101.013	86.548
Banker		227.304	275.275
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.295	20.386
Selskabsskat		48.997	53.014
Deposita		57.181	69.131
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>446.790</b>	<b>504.354</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.477.298</b>	<b>2.254.294</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.154.963</b>	<b>5.258.243</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	2.923.949	3.003.949
Årets resultat	0	-426.284	-426.284
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>2.497.665</b>	<b>2.577.665</b>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-500.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>-500.000</b>	<b>0</b>
	<b>-500.000</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	23.734	69.800
	<b>23.734</b>	<b>69.800</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	0	21.240
Andre finansielle omkostninger	125.227	40.933
	<b>125.227</b>	<b>62.173</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	48.997	53.014
	<b>48.997</b>	<b>53.014</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2022	4.226.356
Kostpris 31. december 2022	4.226.356
Dagsværdreguleringer 1. januar 2022	226.356
Årets nedskrivninger	500.000
Dagsværdreguleringer 31. december 2022	726.356
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>3.500.000</b>

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 6-8% pr. 31. december 2022 og er øget med 1-2% i forhold til til sidste år.

En reduktion af afkastkravet med 0,5% vil øge dagsværdien med 212 t.k.r. og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med t.kr. 250.

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

### 6 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.

## Noter

2022	2021
kr.	kr.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 812, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 1.262.

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. 1.689.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for moderselskabet og tilknyttede virksomheder**