

Malle Ejendomsinvest Snedsted ApS

Sundbyvej 19 2., Sundby, 7752 Snedsted

CVR-nr. 16 09 52 49

Årsrapport

2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2026.

Ulrik Malle
Dirigent



	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snedsted, den 2. marts 2026

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 2024 - 30. september 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 2. marts 2026

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm

statsautoriseret revisor
mne19674

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

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Malle Ejendomsinvest Snedsted ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	2.724.062	2.256.622
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-669.150	-663.011
Driftsresultat	2.054.912	1.593.611
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	35.931	17.810
Andre finansielle indtægter	12.477	20.624
Øvrige finansielle omkostninger	-472.087	-640.708
Resultat før skat	1.631.233	991.337
Skat af årets resultat	-334.213	-242.753
Årets resultat	1.297.020	748.584
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.297.020	748.584
Disponeret i alt	1.297.020	748.584

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	18.839.977	19.355.651
Materielle anlægsaktiver i alt	18.839.977	19.355.651
Anlægsaktiver i alt	18.839.977	19.355.651
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.565.221	1.924.292
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	102.619
Periodeafgrænsningsposter	32.928	30.770
Tilgodehavender i alt	2.598.149	2.067.681
Likvide beholdninger	526.481	0
Omsætningsaktiver i alt	3.124.630	2.067.681
Aktiver i alt	21.964.607	21.423.332

Balance 30. september

Passiver

Note	2025	2024
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for sikringstransaktioner	-6.141	0
Overført resultat	8.153.287	6.856.267
Egenkapital i alt	8.347.146	7.056.267
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	962.459	630.472
Hensatte forpligtelser i alt	962.459	630.472
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	11.577.159	12.373.838
Deposita	71.333	441.625
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.648.492	12.815.463
2 Kortfristet del af langfristet gæld	751.128	645.452
Gæld til pengeinstitutter	0	38.282
Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.793	107.463
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	494	0
Anden gæld	117.095	129.933
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.006.510	921.130
Gældsforpligtelser i alt	12.655.002	13.736.593
Passiver i alt	21.964.607	21.423.332

- 1 Medarbejderforhold
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Finansielle risici

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	200.000	0	6.107.683	6.307.683
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	748.584	748.584
Egenkapital 1. oktober 2024	200.000	0	6.856.267	7.056.267
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.297.020	1.297.020
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-7.873	0	-7.873
Skat af årets dagsværdiregulering finansiel sikring	0	1.732	0	1.732
	200.000	-6.141	8.153.287	8.347.146

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet
	30/9 2025	fristet gæld	gæld
	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	12.328.287	751.128	11.577.159
Deposita	<u>71.333</u>	<u>0</u>	<u>71.333</u>
	<u>12.399.620</u>	<u>751.128</u>	<u>11.648.492</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 8.487 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.328 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 18.840 t.kr.

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
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 kildebeskatning på renter, royalties og udbytter.

5. Finansielle risici
Renterisici

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterleves ved enten at optage fastforrentede lån eller ved at afdække renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

5. Finansielle risici (fortsat)
Renterisici (fortsat)

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 12.328 t.kr.. Renteswappen udløber den 30. juni 2028. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor i t.kr..

	<u>Sikringstrans- aktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstrans- aktion netto</u>
Årets bevægelse	-7.873	1.732	-6.141
Saldo ultimo	-7.873	1.732	-6.141