

---

# MalCas Invest ApS

**CVR-nr.: 34088969**

Kastanievej 31  
7700 Thisted

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/06/2024**

---

**Mette Hjorth Bunch**  
**Dirigent**

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** MalCas Invest ApS  
Kastanievej 31  
7700 Thisted

CVR-nr.: 34088969  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Bankforbindelse** Sønderhå Hørsted Sparekasse  
Legindvej 86  
7752 Snedsted

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for MalCas Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Thisted, den 20/06/2024

## **Direktion**

Carsten Pedersen Bunch

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i besiddelse af investeringsejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 164.160, og selskabets balance pr. 31 december udviser en egenkapital på kr. 2.741.825.

## **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 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten for Malcas Invest ApS for 2023 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 2023 er aflagt i kr.

### Generel 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 hvert enkelt regnskabspost nedenfor

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af huslejeindtæger og indtægter fra rettigheder indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder der omfatter regnskabsåret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration og tab på debitorer mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

#### 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 skattemæssig overskud.

Årets skat som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt, indregnes i resultatopgørelse med den del der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

Erhvervede rettigheder måles til kostpris.

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 er 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, opsatte vedlige- og renoveringsarbejder mv.

### **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 er værdiforringet.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til kautionsforpligtelse i pengeinstitut. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller en faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### **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 betalt acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncerforbundne 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 sambeskatningsbidrag eller skyldig 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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 følger af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		326.431	349.641
Andre eksterne omkostninger		-122.880	-125.435
<b>Bruttoresultat</b>		<b>203.551</b>	<b>224.206</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>203.551</b>	<b>224.206</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	0	-500.000
Andre finansielle indtægter	2	31.698	23.734
Øvrige finansielle omkostninger	3	-34.659	-125.227
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>200.590</b>	<b>-377.287</b>
Skat af årets resultat	4	-36.430	-48.997
<b>Årets resultat</b>		<b>164.160</b>	<b>-426.284</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		164.160	-426.284
<b>I alt</b>		<b>164.160</b>	<b>-426.284</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		25.000	25.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
Investeringsejendomme		3.550.000	3.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6</b>	<b>3.550.000</b>	<b>3.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.575.000</b>	<b>3.525.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	603.484
Andre tilgodehavender		26.479	26.479
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>26.479</b>	<b>629.963</b>
Likvide beholdninger		69.259	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>95.738</b>	<b>629.963</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.670.738</b>	<b>4.154.963</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		2.661.825	2.497.665
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.741.825</b>	<b>2.577.665</b>
Andre hensatte forpligtelser		75.000	100.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>75.000</b>	<b>100.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		718.922	764.683
Gæld til banker		0	265.825
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7</b>	<b>718.922</b>	<b>1.030.508</b>
Gæld til realkreditinstitutter		45.761	47.688
Gæld til banker		0	53.325
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	227.304
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	12.295
Skyldig selskabsskat		36.430	48.997
Deposita		52.800	57.181
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>134.991</b>	<b>446.790</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>853.913</b>	<b>1.477.298</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.670.738</b>	<b>4.154.963</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	2.497.665	2.577.665
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	164.160	164.160
Egenkapital, ultimo	80.000	2.661.825	2.741.825

## Noter

### 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav.	0	-500.000
	<u>0</u>	<u>-500.000</u>

### 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.698	23.734
Regulering hensættelse af kautionsforpligtigelse	25.000	0
	<u>31.698</u>	<u>23.734</u>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteudgifter	34.659	25.227
Hensættelse kautionsforpligtigelse	0	100.000
	<u>34.659</u>	<u>125.227</u>

### 4. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	36.430	48.997
Ændring af udskudt skat	0	0
	<u>36.430</u>	<u>48.997</u>

## 5. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	<b>Erhvervede rettigheder. kr.</b>
Kostpris primo	25.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.000</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.000</b>

## 6. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme kr.</b>
Kostpris primo	4.226.356
Tilgang	50.000
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.276.356</b>
Af- og nedskrivning primo	-726.356
Årets nedskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-726.356</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.550.000</b>

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

Alle lejemål er udlejet på lejekontrakter der kan opsiges med 3 - 6 måneders varsel. Der er ved opgørelse af afkastgrundlaget og beregning af afkastet foretaget fradrag vedrørende vedligeholdelse af enkelte ejendomme for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet pr. 31. december 2023, udgør 6 - 8 %, baseret på anvendelse og beliggenhed, og er uændret i forhold til sidste år.

En reduktion af afkastkravet med 0,5 % vil øge dagsværdien med t.kr. 220., og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 % vil reducere dagsværdien med t.kr. 250.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelse af dagsværdien.

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	764.683	45.761	718.922	518.304
Kreditinstitutter	0	0	0	0
	<b>764.683</b>	<b>45.761</b>	<b>718.922</b>	<b>518.304</b>

## 8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CaCaMeMa Holding ApS (Administrationselskab). 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 administrationselskabets årsregnskab.

## 9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 764, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.325. Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.450 i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31 december udgør t.kr. 1.700. Bankgæld udgør kr. 0 på balancedagen.

## 10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Der er ikke udbetalt vederlag til personale i regnskabsåret