
MalCas Invest ApS

CVR-nr.: 34088969

Kastanievej 31
7700 Thisted

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/01/2025

Mette Hjorth Bunch
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	MalCas Invest ApS Kastanievej 31 7700 Thisted e-mailadresse: Bunch@cacamema.dk CVR-nr.: 34088969 Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024
Bankforbindelse	Sønderhå Hørsted Sparekasse Legindvej 86 7752 Snedsted

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 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 18/01/2025

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 2024 udviser et overskud på kr. 98.824 og selskabets balance pr. 31 december 2024 udviser en egenkapital på kr. 2.840.649.

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. Årsrapporten for Malcas Invest ApS for 2024 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 2024 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter tab ved salg af investeringsejendom

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 skattemæssigt 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 med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på forventet restlevetid af rettighederne som er 5 år, med en restværdi på 0 %. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftomkostninger.

Investeringsejendomme

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

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 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 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 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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		228.751	326.431
Eksterne omkostninger		-8.508	0
Ejendomsomkostninger		-320.970	-122.880
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		208.896	0
Bruttoresultat		108.169	203.551
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.000	0
Andre driftsomkostninger		-24.548	0
Resultat af ordinær primær drift		78.621	203.551
Andre finansielle indtægter	1	25.000	31.698
Øvrige finansielle omkostninger	2	-34.560	-34.659
Ordinært resultat før skat		69.061	200.590
Skat af årets resultat	3	29.763	-36.430
Årets resultat		98.824	164.160
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		98.824	164.160
I alt		98.824	164.160

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		20.000	25.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	4	20.000	25.000
Investeringsjendomme		3.150.000	3.550.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	3.150.000	3.550.000
Anlægsaktiver i alt		3.170.000	3.575.000
Tilgodehavende skat		29.763	0
Andre tilgodehavender		26.479	26.479
Tilgodehavender i alt		56.242	26.479
Likvide beholdninger		434.329	69.259
Omsætningsaktiver i alt		490.571	95.738
AKTIVER I ALT		3.660.571	3.670.738

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		2.760.649	2.661.825
Egenkapital i alt		2.840.649	2.741.825
Andre hensatte forpligtelser		50.000	75.000
Hensatte forpligtelser i alt		50.000	75.000
Gæld til realkreditinstitutter		669.160	718.922
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	669.160	718.922
Gæld til realkreditinstitutter		49.762	45.761
Skyldig selskabsskat		0	36.430
Deposita		51.000	52.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		100.762	134.991
Gældsforpligtelser i alt		769.922	853.913
PASSIVER I ALT		3.660.571	3.670.738

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	2.661.825	0	2.741.825
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	98.824	0	98.824
Egenkapital, ultimo	80.000	2.760.649	0	2.840.649

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	kr.	kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	6.698
Regulering hensættelse af kautionforpligtigelse	25.000	25.000
	<u>25.000</u>	<u>31.698</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2024	2023
	kr.	kr.
Renteudgifter	34.560	34.659
	<u>34.560</u>	<u>34.659</u>

3. Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	36.430
Sambeskatningsbidrag	-29.763	0
Ændring af udskudt skat	0	0
	<u>-29.763</u>	<u>36.430</u>

4. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	Erhvervede rettigheder.
	kr.
Kostpris primo	25.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>25.000</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-5.000
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-5.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>20.000</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme
	kr.
Kostpris primo	4.276.356
Tilgang	0
Afgang	-640.723
Kostpris ultimo	3.635.633
Af- og nedskrivning primo	-726.356
Årets nedskrivning	208.896
Tilbageførsel ved afgang	31.827
Af- og nedskrivning ultimo	-485.633
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.150.000

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

Lejemålene 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 ejendomme for at opretholde den nuværende lejeindtægt. Der er herefter, ligeledes foretaget fradrag i dagsværdien til planlagte fremtidige renoveringer.

Afkastkravet pr. 31. december 2024, 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. 380., og en forøgelse af afkastkravet med 0,5 % vil reducere dagsværdien med t.kr. 260.

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

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	næste år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	718.922	49.762	669.160	453.405
Kreditinstitutter	0	0	0	0
	718.922	49.762	669.160	453.405

7. 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.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 719, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 1.350. Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.450 i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31 december udgør t.kr. 1.250. Bankgæld udgør kr. 0 på balancedagen.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	1
Der er ikke udbetalt vederlag til ansatte i året	