



## Ejendomsselskabet Malervej 10 ApS

Malervej 10  
6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 37743976

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.05.2023

---

**Per Schak Andreasen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Malervej 10 ApS

Malervej 10

6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 37743976

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Hans Erik Aa, direktør

Jonas Madsen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet Malervej 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 03.05.2023

## Direktion

**Hans Erik Aa**  
direktør

**Jonas Madsen**  
adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Malervej 10 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Malervej 10 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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 for 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.

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.

Esbjerg, den 03.05.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### Mikael Grosbøl

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33707

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet består i investering i ejendommen Malervej 10 og udlejning heraf.

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

Årets resultat blev et overskud på 112 t.kr. mod et overskud på 199 t.kr. i 2021.

Egenkapitalen udgør 1.853 t.kr. pr. 31.12.2022.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>871.419</b>	<b>867.915</b>
Af- og nedskrivninger		(391.568)	(339.592)
<b>Driftsresultat</b>		<b>479.851</b>	<b>528.323</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(133.701)	(75.000)
Andre finansielle omkostninger		(201.903)	(198.111)
<b>Resultat før skat</b>		<b>144.247</b>	<b>255.212</b>
Skat af årets resultat	1	(31.879)	(56.100)
<b>Årets resultat</b>		<b>112.368</b>	<b>199.112</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		112.368	199.112
<b>Resultatdisponering</b>		<b>112.368</b>	<b>199.112</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		17.267.314	15.173.013
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>17.267.314</b>	<b>15.173.013</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.267.314</b>	<b>15.173.013</b>
Andre tilgodehavender		191.212	1.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		148.121	115.900
<b>Tilgodehavender</b>		<b>339.333</b>	<b>116.900</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>339.333</b>	<b>116.900</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.606.647</b>	<b>15.289.913</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.802.746	1.690.378
<b>Egenkapital</b>		<b>1.852.746</b>	<b>1.740.378</b>
Udskudt skat		1.216.000	1.036.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.216.000</b>	<b>1.036.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.714.504	7.167.656
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.714.504</b>	<b>7.167.656</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	475.760	471.866
Bankgæld		1.609.688	1.702.142
Leverandører af varer og tjenesteydelser		99.501	41.051
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.621.448	2.897.670
Anden gæld		17.000	233.150
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.823.397</b>	<b>5.345.879</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.537.901</b>	<b>12.513.535</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.606.647</b>	<b>15.289.913</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Koncernforhold	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.690.378	1.740.378
Årets resultat	0	112.368	112.368
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.802.746</b>	<b>1.852.746</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	180.000	172.000
Refusion i sambeskatning	(148.121)	(115.900)
	<b>31.879</b>	<b>56.100</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	16.493.856
Tilgange	2.485.869
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.979.725</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.320.843)
Årets afskrivninger	(391.568)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.712.411)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.267.314</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	475.760	471.866	6.714.504	5.132.276
	<b>475.760</b>	<b>471.866</b>	<b>6.714.504</b>	<b>5.132.276</b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hans Aa Group Holding II ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000.000 kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 17.267.314 kr.

## **6 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Hans Aa Group Holding ApS, Esbjerg.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje. Huslejen indregnes i resultatopgørelsen i den periode huslejen vedrører. Husleje indregnes eksklusive moms og afgifter i forbindelse med lejemålet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale- og kontorholdsomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle aktiver

Grunde og bygninger inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivninger på grundlag af regelmæssige vurderinger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af ombygning indregnes i kostprisen, hvis de vedrører ombygningsperioden.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.