

## Malling Ejendomme ApS

Haslegårdsvej 8, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 39 06 99 46

## Årsrapport for 2019

2. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2020

---

Søren Kjellerup Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Malling Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 29. maj 2020

**Direktionen**

Søren Kjellerup Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Malling Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Malling Ejendomme ApS for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 29. maj 2020

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Flemming Sillesen, MNE-nr. 31436

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Malling Ejendomme ApS Haslegårdsvej 8 8210 Aarhus V
	CVR-nr.: 39 06 99 46
	Stiftet: 7. november 2017
	Hjemstedskommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Søren Kjellerup Jensen
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i investering i ejendom samt drift heraf.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev som forventet.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-24.085</b>	<b>-18.404</b>
Finansielle indtægter	1	4.460	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-73.565</u>	<u>-79.810</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-93.190</b>	<b>-98.214</b>
Skat af årets resultat	3	<u>20.502</u>	<u>20.742</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-72.688</u></b>	<b><u>-77.472</u></b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>-72.688</u>	<u>-77.472</u>
		<b><u>-72.688</u></b>	<b><u>-77.472</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		<u>1.363.743</u>	<u>1.013.195</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.363.743</u></b>	<b><u>1.013.195</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>1.363.743</u></b>	<b><u>1.013.195</u></b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		137.587	111.491
Udsudte skatteaktiver	4	0	1.133
Andre tilgodehavender		<u>39.694</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>177.281</u></b>	<b><u>112.624</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.204</u></b>	<b><u>4.166</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>182.485</u></b>	<b><u>116.790</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>1.546.228</u></b>	<b><u>1.129.985</u></b>

### Passiver

Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-100.160</u>	<u>-27.472</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>-50.160</u></b>	<b><u>22.528</u></b>
Gæld til kreditinstitutter		<u>411.371</u>	<u>474.955</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>411.371</u></b>	<b><u>474.955</u></b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		83.000	98.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.065.654	519.502
Anden gæld		<u>36.363</u>	<u>15.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.185.017</u></b>	<b><u>632.502</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.596.388</u></b>	<b><u>1.107.457</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.546.228</u></b>	<b><u>1.129.985</u></b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		
<b>Eventualforpligtelser</b>	8		



## Noter til årsrapporten

	2019 DKK	2018 DKK	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.460	0	
	<u>4.460</u>	<u>0</u>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	27.152	17.942	
Andre finansielle omkostninger	46.413	61.868	
	<u>73.565</u>	<u>79.810</u>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-21.635	-19.609	
Regulering af udskudt skat	1.133	-1.133	
	<u>-20.502</u>	<u>-20.742</u>	
<b>4 Udskudte skatteaktiver</b>			
Udskudt skatteaktiv vedrører			
<b>5 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	50.000	-27.472	22.528
Årets resultat	0	-72.688	-72.688
Egenkapital pr. 31. december	<u>50.000</u>	<u>-100.160</u>	<u>-50.160</u>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Heraf forfalder DKK 50.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.176.569, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.			

## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Malling Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsjendom beliggende i Aarhus, som er anskaffet i året 2017. Ejendommen er beboelsesejendom.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.