

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

**MALERVEJ APS**

**Malervej 4**

**2630 Taastrup**

**CVR-nr. 40 25 73 14**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 22/3 2022

Peter Krogh

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10-11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	12
Noter	13-15

**Selskab**

Malervej ApS  
Malervej 4  
2630 Taastrup

CVR-nr. 40 25 73 14

3. regnskabsår

Hjemsted: Høje Taastrup

**Direktion**

Peter Krogh

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Malervej ApS' hovedaktivitet er udlejning af Malervej 4, Taastrup og hermed forbunden virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et positivt resultat, hvorved selskabets egenkapital er reetableret ved egen drift og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Malervej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 22. marts 2022

#### I direktionen

---

Peter Krogh  
Adm. direktør

## Til den daglige ledelse i Malervej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Malervej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 revisorerets Etske 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.

Søborg, den 22. marts 2022

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Ulrik Fog Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne29419

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

### Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Marine Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.



**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	0%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BRUTTOFORTJENESTE	497.226	406.518
3 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-166.265</u>	<u>-86.812</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	330.961	319.706
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-265.202</u>	<u>-131.745</u>
RESULTAT FØR SKAT	65.759	187.961
2 Skat af årets resultat	<u>-14.500</u>	<u>-41.528</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>51.259</u></u>	<u><u>146.433</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>51.259</u>	<u>146.433</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>51.259</u></u>	<u><u>146.433</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3,6 Grunde og bygninger	<u>11.347.793</u>	<u>7.217.660</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>11.347.793</u>	<u>7.217.660</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>11.347.793</u>	<u>7.217.660</u>
2 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	88.181	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>405.200</u>
TILGODEHAVENDER	<u>88.181</u>	<u>405.200</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>2.276</u>	<u>37.472</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>90.457</u>	<u>442.672</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>11.438.250</u></u>	<u><u>7.660.332</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	58.172	6.913
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>108.172</b>	<b>56.913</b>
2 Hensættelse til udskudt skat	145.512	42.831
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>145.512</b>	<b>42.831</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.618.111	2.306.304
Gæld til realkreditinstitutter	6.129.928	2.741.024
Anden gæld	421.050	112.500
4 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>8.169.089</b>	<b>5.159.828</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	345.637	164.904
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.576.521	2.200.936
2 Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	22.420
Anden gæld	80.819	0
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>3.015.477</b>	<b>2.400.760</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>11.184.566</b>	<b>7.560.588</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.438.250</b>	<b>7.660.332</b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/2 2020	50.000	-139.520	0	-89.520
Overført via resultatdisponeringen	<u>                    </u>	<u>146.433</u>	<u>0</u>	<u>146.433</u>
Egenkapital pr. 1/1 2021	50.000	6.913	0	56.913
Overført via resultatdisponeringen	<u>                    </u>	<u>51.259</u>	<u>0</u>	<u>51.259</u>
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u>50.000</u>	<u>58.172</u>	<u>0</u>	<u>108.172</u>

1	Øvrige finansielle omkostninger	2021	2020
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	186.316	109.386
	Finansielle omkostninger i øvrigt	78.886	22.359
	I ALT	265.202	131.745

2	Selskabsskat og udskudt skat			2020
	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	
	Skyldig pr. 1/1 2021	22.420	42.831	
	Skat af årets resultat	-88.181	102.681	41.528
	Refusion, sambeskatning	-22.420		
	SKYLDIG PR. 31/12 2021	-88.181	145.512	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		14.500	41.528

### 3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2020
Kostpris pr. 1/1 2021	7.369.726	7.369.726	5.447.560
Regulering af købesum	-350.000	-350.000	0
Tilgang i året	4.646.398	4.646.398	1.922.166
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2021	<u>11.666.124</u>	<u>11.666.124</u>	<u>7.369.726</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2021	152.066	152.066	65.254
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	166.265	166.265	86.812
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2021	<u>318.331</u>	<u>318.331</u>	<u>152.066</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2021	<u><u>11.347.793</u></u>	<u><u>11.347.793</u></u>	<u><u>7.217.660</u></u>
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>



4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.618.111	2.306.304
Gæld til realkreditinstitutter	6.475.565	2.905.928
Anden gæld	<u>421.050</u>	<u>112.500</u>
I ALT	<u><u>8.514.726</u></u>	<u><u>5.324.732</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	345.637	164.904
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>345.637</u></u>	<u><u>164.904</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.618.111	2.306.304
Gæld til realkreditinstitutter	4.863.347	2.125.213
Anden gæld	<u>421.050</u>	<u>112.500</u>
I ALT	<u><u>6.902.508</u></u>	<u><u>4.544.017</u></u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Marine Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. kr. 6.857.492, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 11.347.793 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 4.180.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 11.347.793 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Krogh

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-447198501498

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-23 09:53:27 UTC

NEM ID 

## Ulrik Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-03-25 06:47:30 UTC

NEM ID 

## Peter Krogh

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-447198501498

IP: 77.33.xxx.xxx

2022-03-25 07:05:20 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5J4DS-B6ANK-N01CX-GHYOL-T553F-7GNC6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>