



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Malervangen Holdco ApS

Østergade 1, 1., 1100 København K

CVR-nr. 42 67 89 37

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juli 2024.

---

Niels Henrik Nissen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Malervangen Holdco ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. juli 2024

### Direktion

Niels Henrik Nissen  
Direktør



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejeren i Malervangen Holdco ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Malervangen Holdco ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, forbundet med selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet for yderligere beskrivelse heraf.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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 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.



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **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.

København, den 19. juli 2024

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

René Jakobsen  
statsautoriseret revisor  
mne10023



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Malervangen Holdco ApS Østergade 1, 1. 1100 København K  CVR-nr.: 42 67 89 37 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Henrik Nissen, Grønnegade 16, 2. 1107 København K, Direktør
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Real Udvikling ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Malervangen ApS, København K



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere og eje kapitalandele i andre selskaber samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -14.938 kr. med - 10.000 sidste år. Det ordinære resultat efter nedskrivninger på kr. 8.231.452 efter skat udgør -9.432.969 kr. mod -50.000 kr sidste år. Ledelsen anser årets resultat for forventet.

### *Kapitalberedskab*

Selskabet er underlagt kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119, idet selskabet pr. 31. december 2023 har mistet hele egenkapitalen. På selskabets generalforsamling skal der redegøres for kapitalselskabets økonomiske stilling og om fornødent stilles forslag om foranstaltninger, der bør træffes, herunder om kapitalselskabets opløsning. På trods af ovenstående vurderes det, at selskabet fortsat vil udøve virksomhed under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2023 - 31/12 2023	15/9 2021 - 31/12 2022
<b>Bruttotab</b>	<b>-14.938</b>	<b>-10.000</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-40.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	231.452	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	-8.231.452	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.418.031	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>-9.432.969</b>	<b>-50.000</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-9.432.969</b>	<b>-50.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-9.432.969	-50.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-9.432.969</b>	<b>-50.000</b>





## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.040.000	40.000
Overført resultat	-9.482.969	-50.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-8.442.969</b>	<b>-10.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.325	10.000
Anden gæld	8.417.644	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.442.969	10.000
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.442.969</b>	<b>10.000</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

1 Kapitalberedskab

4 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 15. september 2021	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-50.000	-50.000
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-50.000	-10.000
Kontant kapitaludvidelse	1.000.000	0	1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-9.432.969	-9.432.969
	<b>1.040.000</b>	<b>-9.482.969</b>	<b>-8.442.969</b>



## Noter

### 1. Kapitalberedskab

Selskabet er underlagt kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119, idet selskabet pr. 31. december 2023 har mistet hele egenkapitalen. På selskabets generalforsamling skal der redegøres for kapital selskabets økonomiske stilling og om fornødent stilles forslag om foranstaltninger, der bør træffes, herunder om kapital selskabets opløsning. På trods af ovenstående vurderes det, at selskabet fortsat vil udøve virksomhed under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift. Selskabet er afhængig af refinansiering fra ekstern part, hvor der pt. alene foreligger en aftale frem til 31/12-2024.

	1/1 2023 - 31/12 2023	15/9 2021 - 31/12 2022
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.418.031	0
	<b>1.418.031</b>	<b>0</b>

### 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2023	40.000	0
Tilgang i årets løb	0	40.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Nedskrivning 1. januar 2023	-40.000	0
Årets nedskrivning	0	-40.000
<b>Nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-40.000</b>	<b>-40.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Malervangen Holdco ApS
Malervangen ApS, København K	100 %	-1.515.761	-888.498	0
		<b>-1.515.761</b>	<b>-888.498</b>	<b>0</b>

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er afgivet pant i selskabets anparter for cirka 60 mio. kr.



#### 4. Eventualposter (fortsat)

##### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Real Udvikling ApS, CVR-nr. 30902882, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Malervangen Holdco ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Måling af aktiver er i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis foretaget under hensyntagen til, at driften ikke [skal/antages at kunne] forsætte.

Samtlige værdireguleringer af aktiver samt driftsposteringer afledt af at driften ikke [skal/antages at kunne] fortsætte er indregnet i resultatopgørelsen, herunder forventede tab, afhændelsesomkostninger gebyrer mv.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

##### **Gældsforpligtelser**

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Niels Henrik Nissen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Henrik Nissen

Direktør

ID: 87c2af9f-a57c-4632-bd08-05a192dddd3a

Tidspunkt for underskrift: 19-07-2024 kl.: 12:08:32

Underskrevet med MitID



## René Jakobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rene Flemming Mina Jakobsen

Revisor

På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisions...

ID: 96491ea7-91ec-4f60-a153-d8af327d87b0

Tidspunkt for underskrift: 19-07-2024 kl.: 14:29:26

Underskrevet med MitID



## Niels Henrik Nissen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Henrik Nissen

Dirigent

ID: 87c2af9f-a57c-4632-bd08-05a192dddd3a

Tidspunkt for underskrift: 19-07-2024 kl.: 16:21:15

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 30c19fnPgkX251957340

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).