



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 ApS

Østergade 1, 1., 1100 København K

CVR-nr. 42 68 02 81

## Årsrapport

15. september 2021 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2023.

---

Niels Poulsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 15. september 2021 - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 15. september 2021 - 31. december 2022 for Malervangen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. september 2021 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 11. juli 2023

### Direktion

Niels Henrik Nissen  
Direktør

Niels Poulsen  
Direktør



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Malervangen ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Malervangen ApS for regnskabsåret 15. september 2021 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. september 2021 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 11. juli 2023

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**René Jakobsen**  
statsautoriseret revisor  
mne10023



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Malervangen ApS Østergade 1, 1. 1100 København K
	CVR-nr.: 42 68 02 81
	Regnskabsår: 15. september - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Henrik Nissen, Grønnegade 16, 2. 1107 København K, Direktør Niels Poulsen, Naboløs 4, st. 1107 København K, Direktør
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Real Udvikling ApS



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er erhvervelse af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -680.489 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -743.932 kr. Ledelsen anser årets resultat for forventet

### *Kapitalberedskab*

Selskabet er underlagt kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119, idet selskabet pr. 31. december 2022 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. Der er afgivet understøttelseserklæring fra moderselskabet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsåret udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.





## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	15/9 2021 <u>- 31/12 2022</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-680.489</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-63.443</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-743.932</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-743.932</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	<u>-743.932</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-743.932</u></b>



## Balance

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>47.066.437</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.066.437</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>47.066.437</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Likvide beholdninger	<u>3.156.848</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.156.848</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>50.223.285</u></b>



## Balance

---

### Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-743.932
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-703.932</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	111.888
Anden gæld	<u>50.770.329</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>50.927.217</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>50.927.217</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>50.223.285</u></b>

- 1 Kapitalberedskab
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	0	0	0
Egenkapital 15. september 2021	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-743.932	-743.932
	<b>40.000</b>	<b>-743.932</b>	<b>-703.932</b>



### 1. Kapitalberedskab

Selskabet er underlagt kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119, idet selskabet pr. 31. december 2022 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. Der er afgivet understøttelseserklæring fra moderselskabet.

15/9 2021  
- 31/12 2022

---

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.888
Andre finansielle omkostninger	59.555
	<hr/>
	<b>63.443</b>
	<hr/>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld, 50.770 t.kr., er der givet pant i anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 47.066 t.kr.

Til sikkerhed for gæld, 50.770 t.kr., er det givet første- og anden prioritetspant i anparterne for Malervangen ApS.

Til sikkerhed for gæld, 50.770 t.kr., er det givet første- og anden prioritetspant i samtlige konti tilhørende Malervangen ApS



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Malervangen 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **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).

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver under udførelse**

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger med tillæg af indirekte omkostninger og finansieringsomkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstids punktet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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: 25-07-2023 kl.: 11:27:02

Underskrevet med MitID



## Niels Poulsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Poulsen

Direktør

ID: f0532854-c49e-4bc6-9006-2b4d37b6ac22

Tidspunkt for underskrift: 21-07-2023 kl.: 09:02:01

Underskrevet med MitID



## René Jakobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rene Flemming Mina Jakobsen

Revisor

ID: ec11b042-8eb7-413e-bbd4-11a5393defcd

Tidspunkt for underskrift: 25-07-2023 kl.: 20:37:11

Underskrevet med MitID



## Niels Poulsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Poulsen

Dirigent

ID: f0532854-c49e-4bc6-9006-2b4d37b6ac22

Tidspunkt for underskrift: 26-07-2023 kl.: 08:45:02

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2ef007MHgjK250475758

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).