



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

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>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

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

Manglende konklusion

Vi er valgt med henblik på at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for Malervangen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets investering i materielle anlægsaktiver under udførelse er indregnet med mio. kr. 64,1 i selskabets balance, hvilket er mere end 99% af selskabets nettoaktiver pr. 31. december 2023. Vi har ikke modtaget nedskrivningstest fra selskabets ledelse, og har dermed ikke revisionsbevis for postens værdiansættelse. Som følge heraf har vi ikke været i stand til at afgøre, om eventuelle justeringer er nødvendige vedrørende selskabets investering i materielle anlægsaktiver under udførelse.

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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af udførelsen af en udvidet gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorer 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet ”Grundlag for manglende konklusion”, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

København, den 19. juli 2024

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

René Jakobsen

statsautoriseret revisor
mne10023



Selskabsoplysninger

Selskabet	Malervangen ApS Østergade 1, 1. 1100 København K CVR-nr.: 42 68 02 81 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Henrik Nissen, Grønnegade 16, 2. 1107 København K, Direktør
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
Modervirksomhed	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 -478.260 mod -680.489 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -888.498 mod -743.932 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. 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>	1/1 2023 - 31/12 2023	15/9 2021 - 31/12 2022
Bruttotab	-478.260	-680.489
Andre finansielle indtægter	1.259	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-411.497	-63.443
Resultat før skat	-888.498	-743.932
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-888.498	-743.932
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-888.498	-743.932
Disponeret i alt	-888.498	-743.932



Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	64.095.792	47.066.437
Materielle anlægsaktiver i alt	64.095.792	47.066.437
Anlægsaktiver i alt	64.095.792	47.066.437
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	280.224	3.156.848
Omsætningsaktiver i alt	280.224	3.156.848
Aktiver i alt	64.376.016	50.223.285



Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-1.632.430	-743.932
Egenkapital i alt	-1.592.430	-703.932
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	189.981	45.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.606.959	111.888
Anden gæld	50.171.506	50.770.329
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	65.968.446	50.927.217
Gældsforpligtelser i alt	65.968.446	50.927.217
Passiver i alt	64.376.016	50.223.285

- 1 Kapitalberedskab
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 15. september 2021	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-743.932	-743.932
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-743.932	-703.932
Årets overførte overskud eller underskud	0	-888.498	-888.498
	40.000	-1.632.430	-1.592.430



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. Der er afgivet understøttelseserklæring fra moderselskabet. Selskabet er afhængig af refinansiering fra ekstern part, hvor der alene pt. foreligger en aftale frem til 31/12-2024.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af materielle anlægsaktiver under udførelse på 64,1 mio. kr. er forbundet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at aktivet svarer til bogført værdi, men at værdien er afhængig af lokalplaner, finanseringsforhold m.m. Der indgår i den samlede bogførte værdi på 64,1 mio. kr. byggelånsrenter med 23 mio. kr.

3. Øvrige finansielle omkostninger

	1/1 2023 - 31/12 2023	15/9 2021 - 31/12 2022
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	410.375	3.888
Andre finansielle omkostninger	1.122	59.555
	<u>411.497</u>	<u>63.443</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld, 50.171 t.kr., er der givet pant i anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 64.095 t.kr.

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



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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 poster 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.

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 nominal 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.: 12:07:45

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.: 14:28:02

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.: 16:15:32

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f42077swSvWW251957250

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.