

Malervangen ApS

Østergade 1, 1., 1100 København K

CVR-nr. 42 68 02 81

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juli 2025.

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 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 16. juli 2025

Direktion

Niels Henrik Nissen
Direktør



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Malervangen ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Manglende konklusion

Vi er valgt med henblik på at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for Malervangen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 73 i selskabets balance, hvilket er mere end 99% af selskabets nettoaktiver pr. 31. december 2024. 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.

Overtrædelse af bogføringsloven

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres under hensyn til virksomhedens kompleksitet, antallet af transaktioner og transaktionernes økonomiske omfang. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen.

København, den 16. juli 2025

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 Kjarulff 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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabets væsentligste aktiv, er investering i Malervangen 1. Ledelsen i selskabet vurderer at ejendommens værdi udgør mio.kr 30-40.

Årets bruttotab udgør -210.219 kr. mod -478.260 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -845.664 kr. mod -888.498 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Kapitalberedskab

Selskabet er underlagt kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119, idet selskabet pr. 31. december 2024 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.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab	-210.219	-478.260
3 Personaleomkostninger	0	0
Andre finansielle indtægter	785	1.259
4 Øvrige finansielle omkostninger	-636.230	-411.497
Resultat før skat	-845.664	-888.498
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-845.664	-888.498
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-845.664	-888.498
Disponeret i alt	-845.664	-888.498



Balance 31. december

Aktiver			
Note		2024 kr.	2023 kr.
Anlægsaktiver			
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	72.991.956	64.095.792
	Materielle anlægsaktiver i alt	72.991.956	64.095.792
	Anlægsaktiver i alt	72.991.956	64.095.792
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	298.116	280.224
	Omsætningsaktiver i alt	298.116	280.224
	Aktiver i alt	73.290.072	64.376.016



Balance 31. december

Passiver		
Note	2024 kr.	2023 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-2.478.094	-1.632.430
Egenkapital i alt	-2.438.094	-1.592.430
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	205.833	189.981
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.229.562	15.606.959
Anden gæld	59.292.771	50.171.506
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	75.728.166	65.968.446
Gældsforpligtelser i alt	75.728.166	65.968.446
Passiver i alt	73.290.072	64.376.016

- 1 Kapitalberedskab
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter



Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-743.932	-703.932
Årets overførte overskud eller underskud	0	-888.498	-888.498
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-1.632.430	-1.592.430
Årets overførte overskud eller underskud	0	-845.664	-845.664
	40.000	-2.478.094	-2.438.094



Noter

1. Kapitalberedskab

Selskabet er underlagt kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119, idet selskabet pr. 31. december 2024 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. 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 73 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 73 mio. kr. byggelånsrenter med 31,9 mio. kr.

3. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere
Selskabet har i 2024 (2023; kr. 0) ikke udbetalt løn.

2024 kr.	2023 kr.
<u>1</u>	<u>1</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder
Andre finansielle omkostninger

624.213	410.375
<u>12.017</u>	<u>1.122</u>
<u>636.230</u>	<u>411.497</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld, 59.293 t.kr., er der givet pant i anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 72.992 t.kr.

Der er afgivet pant i selskabets anparter for i alt cirka 66 mio. kr.



Noter

6. Eventualposter

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.

Administrationsselskabet er i 2025 taget under konkurs.



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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.



Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

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 fratrasket 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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Niels Henrik Nissen

Navn returneret af MitID: Niels Henrik Nissen

Direktør

ID: 87c2af9f-a57c-4632-bd08-05a192ddddd3a

IP-adresse: 77.241.128.102:51557

Dato for underskrift: 16-07-2025 13:48:18 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



René Jakobsen

Navn returneret af MitID: Rene Flemming Mina Jakobsen

Revisor

På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab

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

IP-adresse: 87.49.42.110:58798

Dato for underskrift: 16-07-2025 14:49:08 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



Niels Henrik Nissen

Navn returneret af MitID: Niels Henrik Nissen

Dirigent

ID: 87c2af9f-a57c-4632-bd08-05a192ddddd3a

IP-adresse: 77.241.128.102:2879

Dato for underskrift: 16-07-2025 14:54:52 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



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.