

# **Marvik Invest A/S**

**CVR-nr. 30 61 30 82**

## **Årsrapport**

**2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2015.

---

Jesper Liljegren Gam  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Marvik Invest A/S.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. januar 2015

### **Direktion**

Jesper Liljegren Gam

### **Bestyrelse**

Hans-Christian Ohrt

Jesper Liljegren Gam

Dorte Liljegren Gam

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Marvik Invest A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Marvik Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fredericia, den 23. januar 2015

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Pedersen

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Marvik Invest A/S Vedelsgade 23 7100 Vejle
	CVR-nr.: 30 61 30 82
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Hans-Christian Ohrt Jesper Liljegren Gam Dorte Liljegren Gam
<b>Direktion</b>	Jesper Liljegren Gam
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia
<b>Modervirksomhed</b>	Marvik Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere bestået i udlejning og administration af selskabets egne investeringsejendomme.

### **Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er sket til en gennemsnitlig forrentning på 5,00 %. Forrentningsprocenten ligger på et niveau, der modsvarer udbudspriserne på lignende investeringsejendomme.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et resultat på kr. -940.317, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 3.341.199.

Årets resultat ifølge selskabets resultatopgørelse kr. -940.317, kan specificeres som følger:

Årets resultat af primær drift	569.462
Værdiregulering af investeringsejendom	-1.000.000
Omkostninger ved årets omlægning af realkreditlån	- 149.336
Realiserede kurstab ved årets omlægning af realkreditlån	- 224.310
Urealiserede kursreguleringer 31.12.2014 af eksisterende realkreditlån	- 136.133
Årets resultat ifølge selskabets resultatopgørelse	- 940.317

Selskabets ejendomme er alene finansieret med realkreditlån og i overvejende grad med lang rente og afdrag.

Selskabets realkreditlån kan specificeres som følger:

- 89 % er med fast rente.
- 56 % er baseret på obligationer med en nominel rente på 2,5 % p.a.
- 34 % er baseret på obligationer med en nominel rente på 2,0 % p.a.
- 79 % er med fast afdragsprofil.
- 56 % er med et kredittilsagn på ca. 30 år.
- 44 % er med et kredittilsagn på ca. 20 år.

Under hensyntagen til de generelle konjunkturer, svarer årets resultat og økonomiske udvikling til forventningerne og anses derfor som tilfredsstillende for så vidt angår kerneforretningen.

Selskabets resultat af den primære drift forventes for de kommende år at blive positivt påvirket af lavere renteudgifter, som følge af det forløbne års omlægninger af selskabets realkreditlån, ligesom selskabets likviditetsberedskab vurderes at være tilstrækkeligt til at finansiere de budgetterede aktiviteter i regnskabsåret 2015.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Marvik Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.293.059</b>	<b>1.258.505</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.000.000	0
Finansielle indtægter	87.075	122.843
1 Finansielle omkostninger	-1.658.412	-1.034.424
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.278.278</b>	<b>346.924</b>
Skat af årets resultat	337.961	-86.730
<b>Årets resultat</b>	<b>-940.317</b>	<b>260.194</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	260.194
Disponeret fra overført resultat	-940.317	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-940.317</b>	<b>260.194</b>

**Balance 31. december**

---

**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	26.000.000	27.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.000.000</u></b>	<b><u>27.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	50.882
Tilgodehavende selskabsskat	176.435	28.961
Andre tilgodehavender	368.222	309.299
Tilgodehavender i alt	<u>544.657</u>	<u>389.142</u>
Likvide beholdninger	<u>206.200</u>	<u>226.389</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>750.857</u></b>	<b><u>615.531</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.750.857</u></b>	<b><u>27.615.531</u></b>

**Balance 31. december**


---

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	500.000	500.000
3 Overført resultat	2.841.199	3.781.516
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.341.199</u></b>	<b><u>4.281.516</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.048.692	1.239.179
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.048.692</u></b>	<b><u>1.239.179</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	17.042.207	16.903.052
Deposita	221.537	221.536
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.263.744</u>	<u>17.124.588</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.702.627	4.682.005
Gæld til pengeinstitutter	0	0
Gæld til kapitalejere	200.000	200.000
Anden gæld	194.595	88.243
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.097.222</u>	<u>4.970.248</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.360.966</u></b>	<b><u>22.094.836</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>26.750.857</u></b>	<b><u>27.615.531</u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**5 Eventualposter**

**Noter**


---

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	277.885	272.817
Renter, prioritetsgæld	812.749	717.767
Renter, pantebreve	43.840	43.840
Låneomkostninger og kurstab	<u>523.938</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.658.412</u></b>	<b><u>1.034.424</u></b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
Selskabskapitalen har været uændret i de seneste 5 år.		
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	3.781.516	3.521.322
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-940.317</u>	<u>260.194</u>
	<b><u>2.841.199</u></b>	<b><u>3.781.516</u></b>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til kapitalejer er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 26.000.		
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		