

K/S Malervangen

CVR-nr. 59 10 64 57

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2014.



Erik Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for K/S Malervangen.

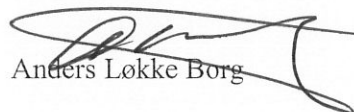
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 21. februar 2014

Daglig ledelse



Anders Løkke Borg



Erik Benny Winther

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S Malervangen

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Malervangen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 21. februar 2014

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S



Erik Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Malervangen Månebakken 22 Fløng 2640 Hedehusene
	CVR-nr.: 59 10 64 57
	Stiftet: 1. april 1976
	Hjemsted: Høje Taastrup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Anders Løkke Borg Erik Benny Winther
Revision	GLB REVISION, Statsautoriserede Revisorer A/S, Fændediget 13, 4600 Køge
Dattervirksomhed	Taulov Terminalen ApS, Høje Taastrup
Associeret virksomhed	Mitrax Holding A/S, Høje Taastrup

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Malervangen 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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.

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

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Værdien af ejendommene i Padborg og Taulov er pr. 31. december 1996 reguleret til en anslået markedsværdi ved et afkast på 9,5%.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivning og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatte andel i K/S Industrisvinget, der måles til indre værdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsætning	11.439.157	11.439.158
Andre eksterne omkostninger	-824.750	-840.050
Omkostninger vedrørende ejendomme	-1.429.715	-1.238.420
Bruttoresultat	9.184.692	9.360.688
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.530.728	-2.530.728
Driftsresultat	6.653.964	6.829.960
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	523.236	445.774
Andre finansielle indtægter	-1.223.403	-1.103.606
2 Andre finansielle omkostninger	-1.851.195	-2.644.716
Årets resultat	4.102.602	3.527.412
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	523.236	445.774
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	2.579.366	2.081.638
Disponeret i alt	4.102.602	3.527.412

Balance 31. december

Aktiver		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	100.881.221	103.411.949
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>100.881.221</u>	<u>103.411.949</u>
4	Kapitalandele i dattervirksomheder	100.000	100.000
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	9.610.493	7.977.993
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.427.478	6.844.898
	Andre tilgodehavender	5.600.000	5.600.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>22.737.971</u>	<u>20.522.891</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>123.619.192</u>	<u>123.934.840</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	97.831	0
	Tilgodehavender i alt	<u>97.831</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>97.831</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>123.717.023</u>	<u>123.934.840</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	500.000	500.000
8 Reserve for opskrivninger	8.421.854	8.421.854
9 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.533.469	4.950.889
10 Overført resultat	18.175.627	14.976.523
11 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt	<u>33.630.950</u>	<u>29.849.266</u>
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	50.012.633	53.610.901
Deposita	3.217.361	3.217.361
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>53.229.994</u>	<u>56.828.262</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.650.000	3.400.000
Gæld til pengeinstitutter	0	6.410
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til associerede virksomheder	32.623.338	32.569.227
Anden gæld	562.741	1.261.675
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.856.079</u>	<u>37.257.312</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>90.086.073</u>	<u>94.085.574</u>
Passiver i alt	<u>123.717.023</u>	<u>123.934.840</u>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2013	2012
1. Hovedaktivitet		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.		
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	1.851.195	2.644.716
	1.851.195	2.644.716
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2013	135.677.755	135.677.755
Kostpris 31. december 2013	135.677.755	135.677.755
Opskrivninger 1. januar 2013	8.421.854	8.421.854
Opskrivninger 31. december 2013	8.421.854	8.421.854
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	-40.687.660	-38.156.932
Årets af-/nedskrivninger	-2.530.728	-2.530.728
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	-43.218.388	-40.687.660
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	100.881.221	103.411.949
4. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar 2013	100.000	100.000
Kostpris 31. december 2013	100.000	100.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	100.000	100.000

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos K/S Malervangen
Taulov Terminalen ApS	80,00 %	-120.093	1.198.597	100.000

Noter

	31/12 2013	31/12 2012		
5. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2013	7.977.993	5.708.993		
Tilgang i årets løb	1.632.500	2.269.000		
Kostpris 31. december 2013	9.610.493	7.977.993		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	9.610.493	7.977.993		
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos K/S Malervangen
Mitrax Holding A/S	34,14 %	56.364.163	5.665.486	9.610.493
6. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2013			1.894.009	1.894.009
Kostpris 31. december 2013			1.894.009	1.894.009
Opskrivninger 1. januar 2013			4.950.889	4.460.629
Årets resultat			523.236	445.774
Kapitalregulering			59.344	44.486
Opskrivninger 31. december 2013			5.533.469	4.950.889
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013			7.427.478	6.844.898
7. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2013			500.000	500.000
			500.000	500.000
8. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2013			8.421.854	8.421.854
			8.421.854	8.421.854

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2013	4.950.889	4.460.629
Resultatandel	523.236	445.774
Kapitalregulering	59.344	44.486
	<u>5.533.469</u>	<u>4.950.889</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	14.976.523	12.343.175
Årets overførte overskud eller underskud	2.579.366	2.081.638
Kapitalregulering	619.738	551.710
	<u>18.175.627</u>	<u>14.976.523</u>
11. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2013	1.000.000	1.000.000
Udloddet udbytte	-1.000.000	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Nordea Kredit Rtl., opr. 24.500.000	14.171.798	15.553.831
FIH Rtl., opr. 19.200.000	15.784.570	16.736.393
FIH Rtl., opr. 8.000.000	6.576.904	6.973.497
FIH 3,78%, opr. 17.900.000	17.129.361	17.747.180
	<u>53.662.633</u>	<u>57.010.901</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.650.000</u>	<u>-3.400.000</u>
	<u>50.012.633</u>	<u>53.610.901</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>36.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 53.663 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 100.881 t.kr.		

Noter

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed gæld til pengeinstitut 0 t.kr. samt Mitax Holding A/S' gæld til pengeinstitut, 2.790 t.kr., har selskabet deponeret anparten i K/S Industrisvinget, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 7.427 t.kr.