

**K/S Malervangen**  
Månebakken 22, Fløng, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 59 10 64 57

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/4-16 .



---

Erik Christensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Malervangen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

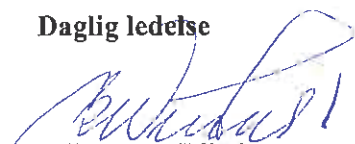
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 26. februar 2016

**Daglig ledelse**



Erik Benny Winther



Erik Petersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kommanditisterne i K/S Malervangen

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Malervangen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Køge, den 26. februar 2016

### GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Erik Christensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Daglig ledelse</b>	Erik Benny Winther Erik Petersen
<b>Revision</b>	GLB REVISION, Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
<b>Dattervirksomhed</b>	Taulov Terminalen ApS, Høje Taastrup
<b>Associeret virksomhed</b>	Mitrax Holding A/S, Høje Taastrup

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

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

Årets nettoomsætning udgør 11.779.159 mod 11.439.159 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.290.906 mod 8.276.891 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## 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.

## 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 til administration.

#### Omkostninger vedrørende ejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed.

#### Andre kapitalandele

Andre kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 låneoptagelsestidspunktet 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

Note	2015	2014
Nettoomsætning	11.779.159	11.439.159
Andre eksterne omkostninger	-326.581	-824.050
Omkostninger vedrørende ejendomme	-1.223.652	-1.198.372
<b>Bruttoresultat</b>	<b>10.228.926</b>	<b>9.416.737</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.566.346	-2.537.328
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.419.103	1.098.214
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	1.723.235	1.887.669
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	305.347	447.683
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.819.359	-2.036.084
<b>Årets resultat</b>	<b>9.290.906</b>	<b>8.276.891</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.447.685	-1.816.434
Udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overføres til overført resultat	5.843.221	9.093.325
<b>Disponeret i alt</b>	<b>9.290.906</b>	<b>8.276.891</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	97.984.361	99.663.822
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>97.984.361</u>	<u>99.663.822</u>
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.617.317	1.198.214
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	23.350.397	21.627.162
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.930.508	2.625.161
Andre tilgodehavender	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>34.498.222</u>	<u>31.050.537</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>132.482.583</u></b>	<b><u>130.714.359</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>261.600</u>	<u>35.190</u>
Tilgodehavender i alt	<u>261.600</u>	<u>35.190</u>
Likvide beholdninger	<u>1.900</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>263.500</u></b>	<b><u>35.190</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>132.746.083</u></b>	<b><u>130.749.549</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Reserve for opskrivninger	8.421.854	8.421.854
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	17.223.720	13.776.035
9 Overført resultat	33.112.173	27.268.952
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>59.257.747</b></u>	<u><b>50.966.841</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11 Gæld til realkreditinstitutter	43.023.677	46.426.265
Deposita	3.034.138	3.217.361
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.057.815</u>	<u>49.643.626</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.850.000	3.850.000
Gæld til pengeinstitutter	0	400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til associerede virksomheder	21.883.471	25.917.726
Anden gæld	1.677.050	350.956
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.430.521</u>	<u>30.139.082</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>73.488.336</b></u>	<u><b>79.782.708</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>132.746.083</b></u>	<u><b>130.749.549</b></u>
<b>12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>13 Eventualposter</b>		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.819.359	2.036.084
	<b>1.819.359</b>	<b>2.036.084</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	136.997.684	135.677.755
Tilgang i årets løb	921.885	1.319.929
Afgang i årets løb	-35.000	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>137.884.569</b>	<b>136.997.684</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	8.421.854	8.421.854
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>8.421.854</b>	<b>8.421.854</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-45.755.716	-43.218.388
Årets af-/nedskrivninger	-2.566.346	-2.537.328
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>-48.322.062</b>	<b>-45.755.716</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>97.984.361</b>	<b>99.663.822</b>
<b>3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2015	100.000	100.000
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	1.098.214	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.419.103	1.098.214
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>2.517.317</b>	<b>1.098.214</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>2.617.317</b>	<b>1.198.214</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Taulov Terminalen ApS	Høje Taastrup	80,00 %

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2015	9.680.493	9.610.493
Tilgang i årets løb	0	70.000
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u><b>9.680.493</b></u>	<u><b>9.680.493</b></u>
Opskrivninger 1. januar 2015	11.946.669	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.723.235	1.887.669
Korrektion af opskrivning primo	0	10.059.000
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<u><b>13.669.904</b></u>	<u><b>11.946.669</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>23.350.397</b></u>	<u><b>21.627.162</b></u>
<b>Associeret virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Mitrax Holding A/S	Høje Taastrup	34,26 %
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2015	1.894.009	1.894.009
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u><b>1.894.009</b></u>	<u><b>1.894.009</b></u>
Opskrivninger 1. januar 2015	731.152	5.533.469
Årets resultat	305.347	447.683
Kontant udloddet	0	-5.250.000
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<u><b>1.036.499</b></u>	<u><b>731.152</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>2.930.508</b></u>	<u><b>2.625.161</b></u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	500.000	500.000
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
<b>7. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	8.421.854	8.421.854
	<u><b>8.421.854</b></u>	<u><b>8.421.854</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	13.776.035	5.533.469
Resultatandel	3.447.685	3.433.566
Kontant udloddet	0	-5.250.000
Korrektion af opskrivning primo	0	10.059.000
	<u>17.223.720</u>	<u>13.776.035</u>
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	27.268.952	18.175.627
Årets overførte overskud eller underskud	5.843.221	9.093.325
	<u>33.112.173</u>	<u>27.268.952</u>
<b>10. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2015	1.000.000	1.000.000
Udloddet udbytte	-1.000.000	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
<b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	46.873.677	50.276.265
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.850.000	-3.850.000
	<u>43.023.677</u>	<u>46.426.265</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>27.623.000</u>	<u>31.473.000</u>
<b>12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43.024 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 97.984 t.kr.		

## Noter

---

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 t.kr. samt Mitrax Holding A/S' gæld til pengeinstitut 2.433 t.kr., har selskabet deponeret anparten i K/S Industrisvinget, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 2.931 t.kr.

### 13. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Taulov Terminalen ApS' lån i ejendommen med max. 3.000 t.kr. Taulov Terminalen ApS' lån i ejendommen udgør pr. 31. december 2015 i alt 23.123 t.kr.