


K/S Malervangen

CVR-nr. 59 10 64 57

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2015.



Erik Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
 Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 19. februar 2015

Daglig ledelse



Erik Benny Winther



Erik Petersen

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 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 påtegning på årsregnskabet

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.

Køge, den 19. februar 2015

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	Erik Benny Winther Erik Petersen
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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er idet det anses for mest retvisende ændret på følgende områder:

Kapitalandel i tilknyttet og associeret virksomhed er indregnet til indre værdi i stedet for kostpris.

Ovenstående ændring har medført en forøgelse af årets resultat med kr. 2.985.883, en forøgelse af egenkapitalen med kr. 13.055.883 og en forøgelse af balancesummen med kr. 13.055.883.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

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 administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 dattervirksomhedens 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

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.

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
-----------	-------

Anvendt regnskabspraksis

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

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 koncerntinterne 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsætning	11.439.159	11.439.157
Andre eksterne omkostninger	-824.050	-824.750
Omkostninger vedrørende ejendomme	-1.198.372	-1.429.715
Bruttoresultat	9.416.737	9.184.692
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.537.328	-2.530.728
Driftsresultat	6.879.409	6.653.964
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.098.214	0
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	1.887.669	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	447.683	523.236
2 Andre finansielle omkostninger	-2.036.084	-3.074.598
Årets resultat	8.276.891	4.102.602
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.816.434	523.236
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	9.093.325	2.579.366
Disponeret i alt	8.276.891	4.102.602

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	99.663.822	100.881.221
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>99.663.822</u>	<u>100.881.221</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.198.214	100.000
5 Kapitalandel i associeret virksomhed	21.627.162	9.610.493
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.625.161	7.427.478
Andre tilgodehavender	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>31.050.537</u>	<u>22.737.971</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>130.714.359</u>	<u>123.619.192</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	35.190	97.831
Tilgodehavender i alt	<u>35.190</u>	<u>97.831</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>35.190</u>	<u>97.831</u>
Aktiver i alt	<u>130.749.549</u>	<u>123.717.023</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</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	13.776.035	5.533.469
10	Overført resultat	27.268.952	18.175.627
11	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	Egenkapital i alt	<u>50.966.841</u>	<u>33.630.950</u>
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	46.426.265	50.012.633
	Deposita	3.217.361	3.217.361
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>49.643.626</u>	<u>53.229.994</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.850.000	3.650.000
	Gæld til pengeinstitutter	400	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Gæld til associerede virksomheder	25.917.726	32.623.338
	Anden gæld	350.956	562.741
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.139.082</u>	<u>36.856.079</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>79.782.708</u>	<u>90.086.073</u>
	Passiver i alt	<u>130.749.549</u>	<u>123.717.023</u>
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Eventualposter		

Noter

	2014	2013
1. Hovedaktivitet		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.		
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	2.036.084	3.074.598
	2.036.084	3.074.598
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2014	135.677.755	135.677.755
Tilgang i årets løb	1.319.929	0
Kostpris 31. december 2014	136.997.684	135.677.755
Opskrivninger 1. januar 2014	8.421.854	8.421.854
Opskrivninger 31. december 2014	8.421.854	8.421.854
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	-43.218.388	-40.687.660
Årets af-/nedskrivninger	-2.537.328	-2.530.728
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	-45.755.716	-43.218.388
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	99.663.822	100.881.221
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2014	100.000	100.000
Kostpris 31. december 2014	100.000	100.000
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.098.214	0
Opskrivninger 31. december 2014	1.098.214	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	1.198.214	100.000
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Taulov Terminalen ApS	Høje Taastrup	80,00 %

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
5. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar 2014	9.610.493	7.977.993
Tilgang i årets løb	70.000	1.632.500
Kostpris 31. december 2014	<u>9.680.493</u>	<u>9.610.493</u>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.887.669	0
Korrektion af opskrivning primo	10.059.000	0
Opskrivninger 31. december 2014	<u>11.946.669</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>21.627.162</u>	<u>9.610.493</u>
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Mitrax Holding A/S	Høje Taastrup	34,26 %
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2014	1.894.009	1.894.009
Kostpris 31. december 2014	<u>1.894.009</u>	<u>1.894.009</u>
Opskrivninger 1. januar 2014	5.533.469	4.950.889
Årets resultat	447.683	523.236
Kontant udloddet	-5.250.000	0
Kapitalregulering	0	59.344
Opskrivninger 31. december 2014	<u>731.152</u>	<u>5.533.469</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>2.625.161</u>	<u>7.427.478</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
8. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2014	8.421.854	8.421.854
	<u>8.421.854</u>	<u>8.421.854</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2014	5.533.469	4.950.889
Resultatandel	3.433.566	523.236
Kontant udloddet	-5.250.000	0
Kapitalregulering	0	59.344
Korrektion af opskrivning primo	10.059.000	0
	<u>13.776.035</u>	<u>5.533.469</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	18.175.627	14.976.523
Årets overførte overskud eller underskud	9.093.325	2.579.366
Kapitalregulering	0	619.738
	<u>27.268.952</u>	<u>18.175.627</u>
11. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2014	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	12.782.467	14.171.798
FIH Rtl., opr. 19.200.000	14.825.198	15.784.570
FIH Rtl., opr. 8.000.000	6.177.166	6.576.904
FIH 3,78%, opr. 17.900.000	16.491.434	17.129.361
	<u>50.276.265</u>	<u>53.662.633</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.850.000	-3.650.000
	<u>46.426.265</u>	<u>50.012.633</u>

Noter

13. Pansætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 50.276 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 99.664 t.kr.

Til sikkerhed gæld til pengeinstitut 0 t.kr. samt Mitax Holding A/S' gæld til pengeinstitut, 2.013 t.kr., har selskabet deponeret anparten i K/S Industrisvinget, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 7.875 t.kr.

14. 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 2014 i alt 24.982 t.kr.