

glasværket A/S
CVR-nr. 18102838
Norvangen 3D
4220 Korsør

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.04.2016

Dirigent

Navn: Michael Vinther

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

glasværket A/S
Norvangen 3D
4220 Korsør

CVR-nr.: 18102838
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Hjemmeside: www.glasværket.dk

Bestyrelse

Jan Milvertz, formand
Michael Vinther
Michael Rutkjær Jensen

Direktion

Sven Lyse

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for glasværket A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 28.04.2016

Direktion

Sven Lyse

Bestyrelse

Jan Milvertz
formand

Michael Vinther

Michael Rutkjær Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i glasværket A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for glasværket A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 28.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed samt eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et overskud på 730 t.kr. Resultatet lever op til ledelsens forventninger.

Selskabet har med baggrund i den generelle renteutvikling en stabil lejesammensætning samt den fortsatte udvikling af ejendommen anvendt en afkastprocent på 6,75%, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Der forventes et resultat på uændret niveau for 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje. Huslejeindtægt indregnes eksklusive moms.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger. Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger afholdt til at realisere den fakturerede husleje, ejendomsskat, forsikringer, reparation og vedligeholdelse på bygninger mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens administration samt administration i øvrigt.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MJJM A/S og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Årligt foretages en individuel måling af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år samt en ejendomsspecifik afkastprocent.

Den anvendte afkastprocent pr. 31.12.2015 er 6,75%.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi på statusdagen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.057.318	4.711
Administrationsomkostninger	1	<u>(1.847.917)</u>	<u>(2.873)</u>
Driftsresultat		2.209.401	1.838
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	97
Andre finansielle indtægter	2	0	158
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.270.494)</u>	<u>(1.355)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		938.907	738
Skat af ordinært resultat	4	<u>(208.553)</u>	<u>(163)</u>
Årets resultat		<u>730.354</u>	<u>575</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>730.354</u>	<u>575</u>
		<u>730.354</u>	<u>575</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		89.900.540	89.378
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.715	22
Materielle anlægsaktiver	5	<u>89.910.255</u>	<u>89.400</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	879
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>0</u>	<u>879</u>
Anlægsaktiver		<u>89.910.255</u>	<u>90.279</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		166.971	59
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.819
Andre tilgodehavender		4.406	40
Periodeafgrænsningsposter		0	5
Tilgodehavender		<u>171.377</u>	<u>1.923</u>
Likvide beholdninger		<u>7.827</u>	<u>193</u>
Omsætningsaktiver		<u>179.204</u>	<u>2.116</u>
Aktiver		<u>90.089.459</u>	<u>92.395</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		<u>28.323.360</u>	<u>27.593</u>
Egenkapital		<u>29.323.360</u>	<u>28.593</u>
Udskudt skat	8	<u>7.648.613</u>	<u>7.440</u>
Hensatte forpligtelser		<u>7.648.613</u>	<u>7.440</u>
Gæld til realkreditinstitutter		33.889.681	35.596
Bankgæld		<u>5.468.319</u>	<u>6.620</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>39.358.000</u>	<u>42.216</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.808.070	1.842
Bankgæld		4.867.113	2.494
Leverandører af varer og tjenesteydelser		274.435	758
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.731.144	7.185
Gæld til associerede virksomheder		21.691	63
Anden gæld		<u>2.057.033</u>	<u>1.804</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.759.486</u>	<u>14.146</u>
Gældsforpligtelser		<u>53.117.486</u>	<u>56.362</u>
Passiver		<u>90.089.459</u>	<u>92.395</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	27.593.006	28.593.006
Årets resultat	0	730.354	730.354
Egenkapital ultimo	1.000.000	28.323.360	29.323.360

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	13.289	106
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	191
	13.289	297
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	104
Valutakursreguleringer	0	54
	0	158
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	223.978	260
Renteomkostninger i øvrigt	831.377	753
Øvrige finansielle omkostninger	215.139	342
	1.270.494	1.355
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	208.555	153
Regulering vedrørende tidligere år	(2)	10
	208.553	163

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	58.435.029	39.866	
Tilgange	521.067	0	
Kostpris ultimo	58.956.096	39.866	
Opskrivninger primo	30.944.444	0	
Opskrivninger ultimo	30.944.444	0	
Af- og nedskrivninger primo	0	(16.862)	
Årets afskrivninger	0	(13.289)	
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(30.151)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	89.900.540	9.715	
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		2.337.507	
Afgange		(2.337.507)	
Kostpris ultimo		0	
Opskrivninger primo		(1.458.836)	
Tilbageførsel ved afgange		1.458.836	
Opskrivninger ultimo		0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0	
	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	1.000	1.000,00	1.000.000
	1.000		1.000.000

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	8.159.588	7.790
Gældsforpligtelser	(56.470)	(34)
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(454.505)</u>	<u>(316)</u>
	<u>7.648.613</u>	<u>7.440</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.842	1.808.070	33.889.681	26.397.944
Bankgæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.468.319</u>	<u>0</u>
	<u>1.842</u>	<u>1.808.070</u>	<u>39.358.000</u>	<u>26.397.944</u>

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
10. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>17.322.378</u>	<u>39.914</u>
Eventualforpligtelser	<u>17.322.378</u>	<u>39.914</u>

Garantiforpligtelser består af stillede garantier over for realkreditinstitutter.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MJJM A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 89.901 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld og bankgarantier er deponeret ejerpantebrev nom. 15.000 t.kr. i selskabets ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 89.901 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er stillet sikkerhed i selskabets bankindestående. Den regnskabsmæssige værdi af likvide beholdninger udgør 0 t.kr.

12. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

MJJM A/S, Korsør