

# **Ejendommen Holmegaard Glasværk ApS**

Maglemølle 25, 4700 Næstved  
CVR-nr. 33 37 90 48

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.05.16

Uffe Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Ejendommen Holmegaard Glasværk ApS  
Maglemølle 25  
4700 Næstved  
Hjemsted: Næstved  
CVR-nr.: 33 37 90 48

---

**Direktion**

---

Uffe Nielsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendommen Holmegaard Glasværk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 9. maj 2016

**Direktionen**

Uffe Nielsen

## Til kapitalejeren i Ejendommen Holmegaard Glasværk ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Ejendommen Holmegaard Glasværk ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

### Forbehold

#### *Grundlag for manglende konklusion*

Vi har ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt revisionsbevis for værdiansættelsen af selskabets ejendom, som er årsrapporten væsentligste aktiv. Ejendommen henligger ubenyttet og der er betydelig usikkerhed om den fremtidige benyttelse eller salg heraf jf. note 1.

Det er derfor ikke muligt at foretage en objektiv værdiansættelse af ejendommen, hvorfor vi tager forbehold for den indregende værdi på DKK 39 mio.

### Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi har ikke gennemlæst ledelsesberetningen for at konstatere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

Næstved, den 9. maj 2016

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom dannede frem til medio 2012 de væsentligste rammer om driften af det i 2012 konkursramte selskab Holmegaard Park A/S. Ejendommen har siden juli 2012 henligget uden anvendelse. Der er ydet finansieringsgrundlag til driften af ejendommen, mens bestræbelserne for at skabe en ny fremtid for ejendommen pågår. Finansieringen af ejendommen er ydet rentefrit, med vilkår om forrentning, når der er skabt en rentabel drift. Ejendommen er indregnet til kostpris. Der pågår undersøgelser og forhandlinger om salg af ejendommen alternativt etablering af egen drift/udlejning af ejendommen.

Det er ledelsens vurdering, at det er muligt at realisere ejendommen, alternativt skabe en indtægtsgivende aktivitet i ejendommen, men ledelsen har ikke en konkret viden om ejendommens faktiske værdi, hvorfor indregning til kostpris er fastholdt.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -341.828 mod DKK -536.570 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.260.553.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### Kapitaltab og forventninger til fremtiden - going concern

Selskabets drift er finansieret ved bankkredit, der er ydet på vilkår om, at dette skal danne grundlag for bestræbelserne på at skabe en indtægtsgivende aktivitet i ejendommen, alternativt et salg. Det er ledelsens vurdering, at dette er realiserbart og indenfor rammerne af den ydede kreditramme. Det er derfor ledelsens vurdering, at der fremtidigt kan skabes en indtægtsgivende aktivitet, der kan reetablere den tabte kapital og dermed sikre forudsætningen om, at selskabet har en fortsat drift.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-336.828</b>	<b>-521.278</b>
Andre finansielle indtægter	0	5.356
Andre finansielle omkostninger	-5.000	-20.648
<b>Resultat før skat</b>	<b>-341.828</b>	<b>-536.570</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-341.828</b>	<b>-536.570</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-341.828	-536.570
<b>I alt</b>	<b>-341.828</b>	<b>-536.570</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	39.397.767	39.397.767
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.397.767</b>	<b>39.397.767</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.397.767</b>	<b>39.397.767</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.974	0
	Andre tilgodehavender	14.164	50.005
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>18.138</b>	<b>50.005</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>242</b>	<b>3.771</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>18.380</b>	<b>53.776</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>39.416.147</b>	<b>39.451.543</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-2.340.553	-1.998.725
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-2.260.553</b>	<b>-1.918.725</b>
	Kreditinstitutter i øvrigt	39.414.385	39.414.385
	Anden gæld	20.210	22.736
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.434.595</b>	<b>39.437.121</b>
	Gæld til kreditinstitutter	2.217.163	1.920.011
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.942	11.837
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.299
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.242.105</b>	<b>1.933.147</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.676.700</b>	<b>41.370.268</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>39.416.147</b>	<b>39.451.543</b>

5 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til ejendommen samt administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

### *Usikkerhed om going concern*

Selskabets drift er finansieret ved bankkredit, der er ydet på vilkår om, at dette skal danne grundlag for bestræbelserne på at skabe en indtægtsgivende aktivitet i ejendommen, alternativt et salg. Det er ledelsens vurdering, at dette er realiserbart og indenfor rammerne af den ydede kreditramme. Det er derfor ledelsens vurdering, at der fremtidigt kan skabes en indtægtsgivende aktivitet, der kan reetablere den tabte kapital og dermed sikre forudsætningen om, at selskabet har en fortsat drift.

### *Usikkerhed om indregning og måling*

Selskabets ejendom dannede frem til medio 2012 de væsentligste rammer om driften af det i 2012 konkursramte selskab Holmegaard Park A/S. Ejendommen har siden juli 2012 henligget uden anvendelse. Der er ydet finansieringsgrundlag til driften af ejendommen, mens bestræbelserne for at skabe en ny fremtid for ejendommen pågår. Finansieringen af ejendommen er ydet rentefrit, med vilkår om forrentning, når der er skabt en rentabel drift. Ejendommen er indregnet til kostpris. Der pågår undersøgelser og forhandlinger om salg af ejendommen alternativt etablering af egen drift/udlejning af ejendommen.

Det er ledelsens vurdering, at det er muligt at realisere ejendommen, alternativt skabe en indtægtsgivende aktivitet i ejendommen, men ledelsen har ikke en konkret viden om ejendommens faktiske værdi, hvorfor indregning til kostpris er fastholdt.

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	39.397.767
Kostpris pr. 31.12.15	39.397.767
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	39.397.767

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	80.000	-1.462.155
Forslag til resultatdisponering	0	-536.570
Saldo pr. 31.12.14	80.000	-1.998.725
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	80.000	-1.998.725
Forslag til resultatdisponering	0	-341.828
Saldo pr. 31.12.15	80.000	-2.340.553

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Kreditinstitutter i øvrigt	0	39.414.385	39.414.385	39.414.385
Anden gæld	0	7.579	20.210	22.736
I alt	0	39.421.964	39.434.595	39.437.121

**5. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 40.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.