

Ejendommen Holmegaard Glasværk ApS

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

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.03.17

Uffe Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

Selskabet

Ejendommen Holmegaard Glasværk ApS
Maglemølle 25
4700 Næstved
Hjemsted: Næstved
CVR-nr.: 33 37 90 48
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Uffe Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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 og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 13. marts 2017

Direktionen

Uffe Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendommen Holmegaard Glasværk ApS

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Ejendommen Holmegaard Glasværk ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "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.

Grundlag for manglende konklusion

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

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

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag 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.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "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 afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Næstved, den 13. marts 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

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

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ejendommen har siden juli 2012 henligget uden anvendelse. Der er af selskabets pengeinstitut ydet finansiering til driften af ejendommen, imens bestræbelserne for at skabe en ny fremtid for ejendommen pågår. Finansieringen af ejendommen er ydet rentefrit, men 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. Ledelsen har ikke en konkret viden om ejendommens faktiske værdi, hvorfor indregning til kostpris er fastholdt, men med væsentlig usikkerhed herom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK -326.366 mod DKK -341.828 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.586.920.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabets drift er finansieret ved bankkredit, der er ydet på vilkår om, at driften skal danne grundlag for bestræbelserne om, 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.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttotab	-321.192	-336.828
Finansielle indtægter	1	0
Finansielle omkostninger	-5.175	-5.000
Resultat før skat	-326.366	-341.828
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-326.366	-341.828
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-326.366	-341.828
I alt	-326.366	-341.828

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	39.397.767	39.397.767
3	Materielle anlægsaktiver i alt	39.397.767	39.397.767
	Anlægsaktiver i alt	39.397.767	39.397.767
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.926	3.974
	Andre tilgodehavender	16.107	14.163
	Tilgodehavender i alt	24.033	18.137
	Likvide beholdninger	242	242
	Omsætningsaktiver i alt	24.275	18.379
	Aktiver i alt	39.422.042	39.416.146

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-2.666.920	-2.340.554
	Egenkapital i alt	-2.586.920	-2.260.554
4	Gæld til kreditinstitutter	39.414.385	39.414.385
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.414.385	39.414.385
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.567.780	2.217.163
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.952	24.941
	Anden gæld	8.845	20.211
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.594.577	2.262.315
	Gældsforpligtelser i alt	42.008.962	41.676.700
	Passiver i alt	39.422.042	39.416.146
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15		
Saldo pr. 01.01.15	80.000	-1.998.726
Forslag til resultatdisponering	0	-341.828
Saldo pr. 31.12.15	80.000	-2.340.554
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	80.000	-2.340.554
Forslag til resultatdisponering	0	-326.366
Saldo pr. 31.12.16	80.000	-2.666.920

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabets drift er finansieret ved bankkredit, der er ydet på vilkår om, at driften skal danne grundlag for bestræbelserne om, 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.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ejendommen har siden juli 2012 henligget uden anvendelse. Der er af selskabets pengeinstitut ydet finansiering til driften af ejendommen, imens bestræbelserne for at skabe en ny fremtid for ejendommen pågår. Finansieringen af ejendommen er ydet rentefrit, men 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. Ledelsen har ikke en konkret viden om ejendommens faktiske værdi, hvorfor indregning til kostpris er fastholdt, men med væsentlig usikkerhed herom.

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	39.397.767
Kostpris pr. 31.12.16	39.397.767
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	39.397.767

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til øvrige kreditinstitutter (langfristet)	0	39.414.385	39.414.385	39.414.385

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpandebrev på i alt t.DKK 40.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 39.398. Ejerpandebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

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

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen samt administration.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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 anven-

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

delsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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