

Mølholm Development ApS

Skyttehusgade 21C ST TH, 7100 Vejle

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 27 95 71 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2016.

Claus Grøn Iversen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Mølholm Development ApS.

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.

Vejle, den 21. juni 2016

Direktion

Claus Grøn Iversen

Nanna Birgitta Gudum

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Mølholm Development ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Mølholm Development ApS 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Idet vi ikke har modtaget dokumentation for at nødvendige kreditfaciliteter er til rådighed, tager vi derfor forbehold for, at regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke 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.

Vejle, den 21. juni 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mølholm Development ApS
Skyttehusgade 21C ST TH
7100 Vejle

CVR-nr.: 27 95 71 88

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
11. regnskabsår

Direktion

Claus Grøn Iversen
Nanna Birgitta Gudum

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består af erhvervelse af fast ejendom samt udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er foretaget ud fra en ekstern mægleres vurdering af ejendommens værdi under forudsætning af udlejning af de ledige lokaler. Investorernes forventninger til ejendommens udlejningspotentiale vil kunne være anderledes og medføre tilsvarende ændringer i ejendommens værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 124.803 mod 867.385 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.139.932 mod -5.578.837 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at de nødvendige kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed og kan udvides til et niveau, der sikrer, at selskabet kan afdrage på gæld samt indfri øvrige forpligtelser i takt med forfald.

Hverken selskabets ejerkreds eller selskabets eksterne finansieringspartner har ønsket af afgive en støtteerklæring, men selskabets eksterne finansieringspartner har overfor ledelsen tilkendegivet, at man fortsat vil yde virksomheden de nødvendige kreditfaciliteter, hvorfor ledelsen har aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mølholm Development ApS 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af fakturerede huslejeindtægter og indregnes eksklusive moms og afgifter.

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved indhentelse af ekstern mæglers vurdering.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "ejendomsomkostninger".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	124.803	867.385
Værdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	-5.895.884
Andre finansielle omkostninger	-764.735	-813.338
Resultat før skat	-1.139.932	-5.841.837
3 Skat af årets resultat	0	263.000
Årets resultat	-1.139.932	-5.578.837
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.139.932	-5.578.837
Disponeret i alt	-1.139.932	-5.578.837

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	10.000.000	10.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.000.000</u>	<u>10.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.000.000</u>	<u>10.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.917	93.424
	Periodeafgrænsningsposter	<u>11.500</u>	<u>11.150</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>13.417</u>	<u>104.574</u>
	Likvide beholdninger	<u>30.504</u>	<u>374.424</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>43.921</u>	<u>478.998</u>
	Aktiver i alt	<u>10.043.921</u>	<u>10.978.998</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Anpartskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-5.802.383	-4.662.451
	Egenkapital i alt	<u>-5.677.383</u>	<u>-4.537.451</u>
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	916.667	916.667
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	14.747.887	14.345.767
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.664.554</u>	<u>15.262.434</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	30.000
	Anden gæld	41.750	224.015
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>56.750</u>	<u>254.015</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.721.304</u>	<u>15.516.449</u>
	Passiver i alt	<u>10.043.921</u>	<u>10.978.998</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at de nødvendige kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed og kan udvides til et niveau, der sikrer, at selskabet kan afdrage på gæld samt indfri øvrige forpligtelser i takt med forfald.

Hverken selskabets ejerkreds eller selskabets eksterne finansieringspartner har ønsket af afgive en støtteerklæring, men selskabets eksterne finansieringspartner har overfor ledelsen tilkendegivet, at man fortsat vil yde virksomheden de nødvendige kreditfaciliteter, hvorfor ledelsen har aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er foretaget ud fra en ekstern mæglers vurdering af ejendommens værdi under forudsætning af udlejning af de ledige lokaler. Investorernes forventninger til ejendommens udlejningspotentiale vil kunne være anderledes og medføre tilsvarende ændringer i ejendommens værdi.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	0	-263.000
	0	-263.000
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	16.590.165	16.590.165
Kostpris ultimo	16.590.165	16.590.165
Regulering til dagsværdi primo	-6.090.165	0
Årets regulering til dagsværdi	-500.000	-6.090.165
Regulering til dagsværdi ultimo	-6.590.165	-6.090.165
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.000.000	10.500.000
5. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-4.662.451	916.386
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.139.932</u>	<u>-5.578.837</u>
	<u>-5.802.383</u>	<u>-4.662.451</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Ansvarlig lånekapital	0	0	916.667	916.667
Gæld til realkreditinstitutter	0	14.747.887	0	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>14.747.887</u>	<u>14.345.767</u>
	<u>0</u>	<u>14.747.887</u>	<u>15.664.554</u>	<u>15.262.434</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 14.747 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 10.000 t.kr.