

# Deloitte.

Deloitte  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1500  
0900 København C

Telefon 36 10 20 30  
Telefax 36 10 20 40  
[www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

**Mølholm Development ApS**  
Skyttehusgade 21C, st. th.  
7100 Vejle  
CVR-nr. 27957188

**Årsrapport 2016**

0  
-

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

Dirigent



Navn: Niels Troen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Mølholm Development ApS  
Skyttehusgade 21C, st. th.  
7100 Vejle

CVR-nr.: 27957188  
Stiftet: 03.09.2004  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Niels Troen, direktør  
Arl Danielsson, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weldekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Mølholm Development ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31.05.2017

**Direktion**

  
Niels Troen  
direktør

  
Ari Danielsson  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Mølholm Development ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mølholm Development ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af Intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den Interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i Intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31.05.2017

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hjortkjær Petersen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, udleje og afstå fast ejendom beliggende i Danmark samt virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udviser et underskud på kr. 1,2 mio. kr., hvilket anses 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. Som følge heraf har selskabets ejer forpligtet sig til at fortsætte med at yde nødvendig finansiel støtte til selskabet, således at selskabet kan fortsætte med at operere og opfylde sine forpligtelser. Ledelsen har på baggrund heraf aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter balancedagen

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



**Resultatopgørelse for 2016**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>(181.971)</b>	<b>124.803</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	(500.000)
<b>Driftsresultat</b>	<b>(181.971)</b>	<b>(375.197)</b>
Andre finansielle indtægter	57.845	0
Andre finansielle omkostninger	(1.051.575)	(764.735)
<b>Årets resultat</b>	<b>(1.175.701)</b>	<b>(1.139.932)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	(1.175.701)	(1.139.932)
	<b>(1.175.701)</b>	<b>(1.139.932)</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>10.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>10.000.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>49.988</u>	<u>1.917</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.673</u>	<u>11.500</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>61.661</u></b>	<b><u>13.417</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>34.561</u></b>	<b><u>30.504</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>96.222</u></b>	<b><u>43.921</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>10.096.222</u></b>	<b><u>10.043.921</u></b>

## Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(6.978.084)</u>	<u>(5.802.383)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(6.853.084)</u></b>	<b><u>(5.677.383)</u></b>
Ansvarlig lånekapital		916.667	916.667
Deposita		<u>103.250</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>1.019.917</u></b>	<b><u>916.667</u></b>
Bankgæld		1.997	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.838.267	14.747.887
Anden gæld		<u>56.125</u>	<u>41.750</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.929.389</u></b>	<b><u>14.804.637</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.949.306</u></b>	<b><u>15.721.304</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>10.096.222</u></b>	<b><u>10.043.921</u></b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitaloppgørelse for 2016**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(5.802.383)	(5.677.383)
Årets resultat	0	(1.175.701)	(1.175.701)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(6.978.084)</b>	<b>(6.853.084)</b>

## Noter

### 1. Going concern

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. Som følge heraf har selskabets ejer forpligtet sig til at fortsætte med at yde nødvendig finansiel støtte til selskabet, således at selskabet kan fortsætte med at operere og opfylde sine forpligtelser. Ledelsen har på baggrund heraf aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er foretaget ud fra en ekstern mæglers vurdering af ejendommens værdi under forudsætning af udlejning af de ledige lokaler.

Investorerens forventninger til ejendommens udlejningspotentiale vil kunne være anderledes og medføre tilsvarende ændringer i ejendommens værdi.

	Investe- rings- ejendomme kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	16.590.165
Kostpris ultimo	<u>16.590.165</u>
Dagsværdireguleringer primo	(6.590.165)
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(6.590.165)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>10.000.000</b></u>
	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Ansvarlig lånekapital	916.667
Deposita	103.250
	<u><b>1.019.917</b></u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 15.896 t.kr. er givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 10.000 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

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

### Balancen

#### Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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".

Investerings ejendomme 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, 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.

#### Andre finansielle forpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

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