



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MØLHOLM KAPITAL APS**

**STIEN 2, 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. juli 2019

---

**Bo Damgaard Høivang**

**CVR-NR. 35 64 83 80**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger.....                        | 3           |
| <b>Erklæringer</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning.....                          | 4           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-7         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Ledelsesberetning.....                          | 8-9         |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |             |
| Resultatopgørelse.....                          | 10          |
| Balance.....                                    | 11-12       |
| Noter.....                                      | 13-18       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 19-21       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | Mølholm Kapital ApS<br>Stien 2<br>7100 Vejle   |
|                  | CVR-nr.: 35 64 83 80<br>Stiftet: 24. januar 2014<br>Hjemsted: Vejle<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b> | Bo Damgaard Høivang  |
| <b>Revision</b>  | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Roms Hule 4, 1. sal<br>7100 Vejle                              |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Mølholm Kapital 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. juli 2019

Direktion:

---

Bo Damgaard Høivang

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Mølholm Kapital ApS*

#### **Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for Mølholm Kapital ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion med forbehold**

Selskabets kapitalandele i dattervirksomheder er indregnet i balancen med 8.821 tkr., jf. nærmere omtale heraf i note 13 "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling".

Det er vores opfattelse, at som følge af underbalance i tilknyttede virksomheder, så er kapitalandele i dattervirksomheder værdiansat 1.556 tkr. for højt.

Som konsekvens heraf skal resultat af kapitalandele i dattervirksomheder reduceres med 1.556 tkr. Tilsvarende skal både årets resultat og egenkapital pr. 31. december 2018 reduceres med 1.556 tkr.

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 med forbehold.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning af udskudt skatteaktiv. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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.

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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 ledelsen om blandt andet 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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.

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.

Vejle, den 4. juli 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Rathleff Algren  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35388

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af kapitalandele i dattervirksomheder er i henhold til anvendt regnskabspraksis indregnet til indre værdi. I dattervirksomheder er investeringsejendomme målt til dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan værdien heraf tilsvarende ændre sig, hvorved den indre værdi af kapitalandele i dattervirksomheder kan ændre sig.

Selskabet har indregnet kapitalandele i dattervirksomheder med baggrund i aflagte årsrapporter for dattervirksomhederne og ledelsen gør opmærksom på, at der er usikkerhed forbundet med måling heraf, da der i dattervirksomheden Container Living Holding ApS ikke er indregnet nedskrivning på tilgodehavender hos dattervirksomhederne Container Living ApS og Container Living Production ApS.

Det er ledelsens vurdering, at den undladte nedskrivning i Container Living Holding ApS er udtryk for opnået værdi i forbindelse med udført testprojekt samt afholdte omkostninger i øvrigt i dattervirksomhederne, som har bidraget med værdifulde erfaringer og dermed en værdi for underkoncernen som helhed. Det er ledelsens forventning, at det via de opnåede erfaringer i testprojektet på sigt vil være muligt at generere tilstrækkeligt med indtjening i øvrige dattervirksomheder under Container Living Holding ApS via fremtidige projekter til at modsvare en nedskrivning af tilgodehavendet i Container Living ApS og Container Living Production ApS. Ledelsen i Container Living Holding ApS har med baggrund heri fastholdt værdien af tilgodehavendet til kurs 100, hvilket kan få betydning for målingen af kapitalandelen i Container Living Holding ApS til indre værdi.

Problemstillingen omkring den manglende nedskrivning af tilgodehavenderne skyldes alene at investering i produktudvikling afholdt i Container Living ApS og Container Living Production ApS ikke er aktiveret. Aktivering af omkostningerne har været umulig fordi der ikke har været en skarp skillelinie mellem byggeomkostninger og udviklingsomkostninger fra diverse leverandører (arkitekter, ingeniører, konsulenter/rådgivere og håndværkere). Som konsekvens heraf har ledelsen valgt ikke at afskrive tilgodehavendet hos Container Living ApS og Container Living Production ApS. Produktudviklingen gennemført i Container Living ApS og Container Living Production ApS er grundstenen for al aktivitet i Container Living gruppen.

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv på 501 tkr., da ledelsen vurderer, at dette kan anvendes til modregning i fremtidige skattemæssige overskud, idet der forventes en forbedret indtjening i de kommende regnskabsår via afkast af løbende drift og frasalg af aktiver i selskabet og sambeskatningskredsen som helhed.

Selskabet har udarbejdet budgetter som udviser, at det er sandsynligt at de skattemæssige underskud kan udnyttes inden for en 5-årig periode. Da budgetterne er udarbejdet på baggrund af forventninger til udviklingen i selskabets og sambeskatningskredsens indtjening, herunder udviklingen i afkastet af den ordinære drift samt frasalg af aktiver, og dermed fremtidige begivenheder, vurderes der at være usikkerhed knyttet til målingen af det udskudte skatteaktiv.



## LEDELSESBERETNING

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende og som forventet.

Årets resultat er i væsentligt omfang påvirket negativt af nedskrivning på koncerninterne mellemværender med 1.272 tkr. indregnet under andre finansielle omkostninger.

Koncernens aktiviteter er dels udvikling af egne ejendomme, som i alt væsentlighed er beliggende i nærområderne, dels udvikling og produktion af containerbaserede boliger samt enkelte industriinvesteringer med begrænset kapitalbinding. Beskrivelse af aktiviteterne kan findes på [www.mølholmkapital.dk](http://www.mølholmkapital.dk).

Mølholm Kapital ApS har i 2018 ændret strategi således at aktiviteter og selskaber, der ikke har noget at gøre med containerbyggeri afvikles. Målet er at styrke fokus og kapitalberedskab til Container Living aktiviteterne. Denne strategi bliver for alvor synlig i 2019, hvor der i foråret 2019 er sket flere frasalge der understøtter strategien. Det tilstræbes, at aktiviteter og selskaber, der ikke har at gøre med containerbyggeri, er solgt fra i 2020.

Mølholm Kapital ApS samt underliggende selskaber er omhyggelige med at investeringer og projekter passer til den langsigtede strategi om værdiskabelse gennem udvikling. Der er således i 2018 investeret kraftigt i nye projekter, særligt omkring Container Living, der skal sikre de fremadrettede resultater.

Som følge af investeringer foretaget i koncernen i indeværende og tidligere regnskabsår, i form af videreudvikling og færdiggørelse af igangværende projektudviklinger samt opkøb og investering i nye projekter, er der til stadighed brug for finansiering og likviditet.

Såvel koncernledelsen som selskabets ledelse har løbende drøftelser og forhandlinger med pengeinstitut, finansieringsselskaber og investorer med henblik på at sikre en tilstrækkelig og optimal finansiering af såvel de enkelte projekter som den samlede portefølje samt udviklingsaktiviteterne i koncernen.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen løbende opnår refinansiering af nuværende kreditfaciliteter og at koncernens likviditet dermed er tilstrækkelig for at såvel selskabet som koncernen fremadrettet kan levere en positiv udvikling og generere positive pengestrømme.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  | Note | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.     |
|--|------|-------------------|-----------------|
| <b>BRUTTOTAB</b> .....   |      | <b>-560.355</b>   | <b>-151.086</b> |
| Personaleomkostninger.....   | 1    | -510.619          | -621.972        |
| Af- og nedskrivninger.....   |      | -15.297           | -17.770         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  |      | <b>-1.086.271</b> | <b>-790.828</b> |
| Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....         | 2    | 2.122.933         | 1.625.388       |
| Andre finansielle indtægter.....   | 3    | 435.397           | 329.886         |
| Andre finansielle omkostninger.....  | 4, 5 | -1.683.258        | -408.500        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....   |      | <b>-211.199</b>   | <b>755.946</b>  |
| Skat af årets resultat.....  | 6    | 230.044           | 181.752         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  |      | <b>18.845</b>     | <b>937.698</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                       |      |                   |                 |
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... |      | 963.493           | 1.625.388       |
| Overført resultat.....   |      | -944.648          | -687.690        |
| <b>I ALT</b> .....   |      | <b>18.845</b>     | <b>937.698</b>  |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....     |          | 31.058            | 46.355            |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>7</b> | <b>31.058</b>     | <b>46.355</b>     |
| Kapitalandele i dattervirksomheder.....          |          | 8.821.115         | 7.240.535         |
| Kapitalandele i associerede virksomheder.....    |          | 263.058           | 359.160           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>8</b> | <b>9.084.173</b>  | <b>7.599.695</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>9.115.231</b>  | <b>7.646.050</b>  |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 7.464.421         | 4.423.569         |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... |          | 227.182           | 154.926           |
| Udskudte skatteaktiver.....                      |          | 501.138           | 278.276           |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 0                 | 141.805           |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>8.192.741</b>  | <b>4.998.576</b>  |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                 |          | <b>32.189</b>     | <b>1.419.384</b>  |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>8.224.930</b>  | <b>6.417.960</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>17.340.161</b> | <b>14.064.010</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER  | Note     | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital.....   |          | 50.000            | 50.000            |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... |          | 6.082.592         | 5.133.645         |
| Overført overskud.....                                      |          | 1.913.993         | 2.844.095         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                     | <b>9</b> | <b>8.046.585</b>  | <b>8.027.740</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....               |          | 163.702           | 172.741           |
| Gæld, tilknyttede virksomheder.....                         |          | 8.832.797         | 5.555.726         |
| Anden gæld.....   |          | 297.077           | 307.803           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>                 |          | <b>9.293.576</b>  | <b>6.036.270</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                               |          | <b>9.293.576</b>  | <b>6.036.270</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>  |          | <b>17.340.161</b> | <b>14.064.010</b> |
| <br>  |          |                   |                   |
| Eventualposter mv.  | 10       |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                       | 11       |                   |                   |
| Forudsætning for fortsat drift                              | 12       |                   |                   |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling            | 13       |                   |                   |

## NOTER

|   | 2018<br>kr.      | 2017<br>kr.      | Note     |
|---|------------------|------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>  |                  |                  | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2017: 1)   |                  |                  |          |
| Løn og gager.....   | 488.498          | 576.555          |          |
| Pensioner.....  | 3.692            | 4.240            |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....  | 7.465            | 10.487           |          |
| Andre personaleomkostninger.....  | 10.964           | 30.690           |          |
|   | <b>510.619</b>   | <b>621.972</b>   |          |
| <br><b>Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>  |                  |                  | <b>2</b> |
| Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....   | 2.333.779        | 1.689.170        |          |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....   | -210.846         | -63.782          |          |
|   | <b>2.122.933</b> | <b>1.625.388</b> |          |
| <br><b>Andre finansielle indtægter</b>  |                  |                  | <b>3</b> |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....  | 435.397          | 224.802          |          |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....   | 0                | 105.084          |          |
|   | <b>435.397</b>   | <b>329.886</b>   |          |
| <br><b>Andre finansielle omkostninger</b>   |                  |                  | <b>4</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....   | 409.439          | 299.726          |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....  | 1.273.819        | 108.774          |          |
|   | <b>1.683.258</b> | <b>408.500</b>   |          |
| <br><b>Særlige poster</b>   |                  |                  | <b>5</b> |
| I regnskabsposten andre finansielle omkostninger indgår nedskrivning på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder med i alt 1.272 tkr. |                  |                  |          |
| <br><b>Skat af årets resultat</b>   |                  |                  | <b>6</b> |
| Regulering af udskudt skat.....   | -230.044         | -181.752         |          |
|   | <b>-230.044</b>  | <b>-181.752</b>  |          |

## NOTER

|   |   | Note   |
|---|---|--|
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                                 |   | <b>7</b>                                       |
|   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar |  |
| Kostpris 1. januar 2018.....                                    | 74.014  |  |
| <b>Kostpris 31. december 2018.....</b>                          | <b>74.014</b>                                 |  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....                       | 27.659  |  |
| Årets afskrivninger .....                                       | 15.297  |  |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>             | <b>42.956</b>                                 |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>             | <b>31.058</b>                                 |  |
| <br><b>Finansielle anlægsaktiver</b>                            |   | <br><b>8</b>                                   |
|   | Kapitalandele i<br>dattervirk-<br>somheder    | Kapitalandele i<br>associerede<br>virksomheder |
| Kostpris 1. januar 2018.....                                    | 2.117.565                                     | 348.486  |
| Tilgang.....  | 746.800                                       | 125.000  |
| Afgang.....   | -336.270                                      | 0  |
| <b>Kostpris 31. december 2018.....</b>                          | <b>2.528.095</b>                              | <b>473.486</b>                                 |
| Opskrivninger 1. januar 2018.....                               | 5.122.971                                     | 143.000  |
| Årets opskrivninger .....                                       | 1.202.084                                     | -147.062                                       |
| Andre reguleringer.....   | -4.290  | -10.256  |
| <b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>                     | <b>6.320.765</b>                              | <b>-14.318</b>                                 |
| Af- og nedskrivninger på goodwill 1. januar 2018.....           | 0   | 132.326  |
| Afskrivninger på goodwill.....                                  | 27.745  | 63.784   |
| <b>Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2018.....</b> | <b>27.745</b>                                 | <b>196.110</b>                                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>             | <b>8.821.115</b>                              | <b>263.058</b>                                 |

**Goodwill**

Selskabet har i årets løb erhvervet kapitalandele i Container Living Holding ApS. Goodwill af årets køb udgør 218 tkr.

## NOTER

## Note

## Egenkapital

9

|   | Anpartskapital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>overskud | I alt            |
|---|----------------|--|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2018.....           | 50.000         | 5.133.645  | 2.844.095            | 8.027.740        |
| Overførsel til/fra andre poster.....      |                | -10.256  | 10.256               |                  |
| Opløsning af reserve ved salg.....        |                | -4.290   | 4.290                |                  |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 963.493  | -944.648             | 18.845           |
| <b>Egenkapital 31. december 2018.....</b> | <b>50.000</b>  | <b>6.082.592</b>   | <b>1.913.993</b>     | <b>8.046.585</b> |

**NOTER****Eventualposter mv.****Note****10****Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 57 tkr.

Leasingkontrakten har en restløbetid på 3 mdr. med en samlet restleasingforpligtelse på 14 tkr.

Selskabet har til fordel for dattervirksomhederne Åparken ApS, Mølholm Kapital, Løkken ApS, Mølholm Kapital, Bredballe ApS og Container Living Holding ApS' kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavendet hos dattervirksomhederne.

Saldi udgør henholdsvis 1.457 tkr., 491 tkr., 1.470 tkr., og 4.185 tkr. pr. 31. december 2018.

Selskabet har overfor samtlige dattervirksomheder afgivet støtteerklæring. Overfor Mølholm Kapital ApS er denne dog limiteret til 0,1 mio.

Selskabet har stillet garanti overfor køber i forbindelse med salg af dattervirksomhed. Garantien er bundet op på fremtidige salgspriser for ejendomsprojektet i dattervirksomheden. Garantiforpligtelsen kan maksimalt udgøre 250 tkr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor långiver i dattervirksomheden Container Living 1 ApS. Selvskyldnerkautionen er afgivet vedrørende gældsbreve, hvorpå saldoen udgør 7.601 tkr. pr. 31. december 2018. Kautionen er maksimeret til 2.500 tkr.

Selskabet har desuden afgivet selvskyldnerkaution over for byggelån i dattervirksomheden Container Living 1 ApS. Kautionen er maksimeret til 2.756 tkr. Gælden på byggelånet udgør 0 tkr. pr. 31. december 2018.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor mellemværende med pengeinstitut i dattervirksomheder. Saldi på de omfattede mellemværender udgør en gæld på 559 tkr. pr. 31. december 2018, mens der ligeledes er afgivet selvskyldnerkaution over for garantistillelse på 7.700 tkr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for gældsbrev i dattervirksomheden Mølholm Kapital 3 ApS. Saldoen på gældsbrevet udgør 10.000 tkr. pr. 31. december 2018.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Logitec ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11**

Selskabet har pantsat sine anparter i Åparken ApS, Mølholm Kapital, Bredballe ApS samt Mølholm Kapital, Løkken ApS med en samlet nom. værdi på 151 tkr. Anparterne er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i tilknyttede virksomheder. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte anparter udgør 6.913 tkr. pr. 31. december 2018.



**NOTER****Note****Forudsætning for fortsat drift****12**

Som følge af investeringer foretaget i koncernen i indeværende og tidligere regnskabsår, i form af videreudvikling og færdiggørelse af igangværende projektudviklinger samt opkøb og investering i nye projekter, er der til stadighed brug for finansiering og likviditet.

Såvel koncernledelsen som selskabets ledelse har løbende drøftelser og forhandlinger med pengeinstitut, finansieringsselskaber og investorer med henblik på at sikre en tilstrækkelig og optimal finansiering af såvel de enkelte projekter som den samlede portefølje samt udviklingsaktiviteterne i koncernen.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen løbende opnår refinansiering af nuværende kreditfaciliteter og at koncernens likviditet dermed er tilstrækkelig for at såvel selskabet som koncernen fremadrettet kan levere en positiv udvikling og generere positive pengestrømme.

## NOTER

## Note

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

13

Værdien af kapitalandele i dattervirksomheder er i henhold til anvendt regnskabspraksis indregnet til indre værdi. I dattervirksomheder er investeringsejendomme målt til dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan værdien heraf tilsvarende ændre sig, hvorved den indre værdi af kapitalandele i dattervirksomheder kan ændre sig.

Selskabet har indregnet kapitalandele i dattervirksomheder med baggrund i aflagte årsrapporter for dattervirksomhederne og ledelsen gør opmærksom på, at der er usikkerhed forbundet med måling heraf, da der i dattervirksomheden Container Living Holding ApS ikke er indregnet nedskrivning på tilgodehavender hos dattervirksomhederne Container Living ApS og Container Living Production ApS.

Det er ledelsens vurdering, at den undladte nedskrivning i Container Living Holding ApS er udtryk for opnået værdi i forbindelse med udført testprojekt samt afholdte omkostninger i øvrigt i dattervirksomhederne, som har bidraget med værdifulde erfaringer og dermed en værdi for underkoncernen som helhed. Det er ledelsens forventning, at det via de opnåede erfaringer i testprojektet på sigt vil være muligt at generere tilstrækkeligt med indtjening i øvrige dattervirksomheder under Container Living Holding ApS via fremtidige projekter til at modsvare en nedskrivning af tilgodehavendet i Container Living ApS og Container Living Production ApS. Ledelsen i Container Living Holding ApS har med baggrund heri fastholdt værdien af tilgodehavendet til kurs 100, hvilket kan få betydning for målingen af kapitalandelen i Container Living Holding ApS til indre værdi.

Problemstillingen omkring den manglende nedskrivning af tilgodehavenderne skyldes alene at investering i produktudvikling afholdt i Container Living ApS og Container Living Production ApS ikke er aktiveret. Aktivering af omkostningerne har været umulig fordi der ikke har været en skarp skillelinie mellem byggeomkostninger og udviklingsomkostninger fra diverse leverandører (arkitekter, ingeniører, konsulenter/rådgivere og håndværkere). Som konsekvens heraf har ledelsen valgt ikke at afskrive tilgodehavendet hos Container Living ApS og Container Living Production ApS. Produktudviklingen gennemført i Container Living ApS og Container Living Production ApS er grundstenen for al aktivitet i Container Living gruppen.

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv på 501 tkr., da ledelsen vurderer, at dette kan anvendes til modregning i fremtidige skattemæssige overskud, idet der forventes en forbedret indtjening i de kommende regnskabsår via afkast af løbende drift og frasalg af aktiver i selskabet og sambeskatningskredsen som helhed.

Selskabet har udarbejdet budgetter som udviser, at det er sandsynligt at de skattemæssige underskud kan udnyttes inden for en 5-årig periode. Da budgetterne er udarbejdet på baggrund af forventninger til udviklingen i selskabets og sambeskatningskredsens indtjening, herunder udviklingen i afkastet af den ordinære drift samt frasalg af aktiver, og dermed fremtidige begivenheder, vurderes der at være usikkerhed knyttet til målingen af det udskudte skatteaktiv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Møhlholm Kapital ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

|  | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3-5 år   | 0%        |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.