



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 2 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

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Mølholm Kapital 2 ApS Stien 2 7100 Vejle
	CVR-nr.: 36 71 56 34 Stiftet: 16. april 2015 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bo Damgaard Høivang
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Mølholm Kapital 2 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 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mølholm Kapital 2 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 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

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.

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 investeringsejendomme til 8.368 tkr. samt udskudt skatteaktiv til 286 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende disse 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.

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 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, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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 drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme, en erhvervsejendom i Nørre Aaby, er indregnet til skønnet dagsværdi pr. statusdagen. I målingen af ejendommen er anvendt et afkastkrav på 10 %, som vurderes at være retvisende for ejendommen i form af dennes stand og beliggenhed. I ejendommens værdi indgår i væsentligt omfang tomgangsleje, som derfor udgør en væsentligt del af ejendommens dagsværdi, hvorfor der er usikkerhed forbundet med måling af investeringsejendommen til dagsværdi.

Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt et afkastkrav på 10 %, hvilket giver en regnskabsmæssig værdi på 8.368 tkr. Ved ændring af afkastkravet med en procent i henholdsvis ned- og opadgående retning, vil dagsværdien af ejendommen udgøre følgende:

Afkastkrav på 9 %: 9.298 tkr.

Afkastkrav på 11 %: 7.607 tkr.

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv på 286 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses efter omstændighederne for mindre tilfredsstillende.

Som følge af indeværende og tidligere års underskud har selskabet tabt over halvdelen af sin selskabskapital, og selskabet er således omfattet af Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer selskabskapitalen reetableret via overskud i takt med udvikling af ejendommen i de kommende år.

Selskabets drift og foretagne investeringer sammen med afdragsprofilen på selskabets kreditfaciliteter begrænser selskabets likvide beredskab og dermed finansieringen af den ordinære drift samt muligheden for at investere i den nødvendige projektudvikling af ejendommen. Som en konsekvens heraf stiller koncernen, limiteret, den nødvendige likviditet til rådighed til at fortsætte driften i det kommende år.

De væsentligste af selskabets kreditfaciliteter forfalder til fuld indfrielse i efteråret 2023 med et afdrag på 5,0 mio. Der er behov for en refinansiering af selskabets kreditfaciliteter, da selskabet ikke ud fra nuværende drift i ejendommen, har den nødvendige likviditet til at finansiere dette afdrag. Selskabets ledelse har igangværende forhandlinger med nuværende finansieringsselskaber med henblik på tilpasning af afdragsprofilen på gældsbreve, men har ikke formået at opnå en positiv tilkendegivelse herom.

Det er ledelsens forventning, at det vil være muligt at opnå en tilpasning af afdragsprofilen på selskabets kreditfaciliteter, der, kombineret med en projektudvikling af ejendommen over de kommende år, vurderes at generere den nødvendige likviditet til at fortsætte driften af selskabet i de kommende år.

Det er desuden ledelsens vurdering, at koncernen sikrer en tilstrækkelig støtte, således selskabets likviditetsberedskab er tilstrækkeligt for at selskabet kan overholde sine afdragsforpligtelser i det kommende år samt at koncernen fremadrettet kan levere en positiv udvikling og generere positive pengestrømme.

LEDELSESBERETNING

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 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		412.738	313.933
Af- og nedskrivninger.....		-44.506	-59.341
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.101.027	-4.052
DRIFTSRESULTAT		-1.732.795	250.540
Andre finansielle omkostninger.....	1	-311.663	-223.658
RESULTAT FØR SKAT		-2.044.458	26.882
Skat af årets resultat.....	2	381.369	-6.019
ÅRETS RESULTAT		-1.663.089	20.863
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.663.089	20.863
I ALT		-1.663.089	20.863

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	44.506
Investeringsjendomme.....		8.367.625	10.096.625
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.367.625	10.141.131
ANLÆGSAKTIVER.....		8.367.625	10.141.131
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		160.240	64.846
Udskudte skatteaktiver.....		286.209	0
Andre tilgodehavender.....		8.308	19.331
Tilgodehavender.....		454.757	84.177
Likvide beholdninger.....		1.319	31.607
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		456.076	115.784
AKTIVER.....		8.823.701	10.256.915

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-1.641.705	21.384
EGENKAPITAL.....	4	-1.141.705	521.384
Hensættelse til udskudt skat.....		0	90.921
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	90.921
Gældsbreve.....		8.350.000	8.550.000
Anden gæld.....		138.625	126.625
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	8.488.625	8.676.625
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	200.000	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		62.802	92.062
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.152.155	645.690
Anden gæld.....		46.884	10.943
Periodeafgrænsningsposter.....		14.940	19.290
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.476.781	967.985
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.965.406	9.644.610
PASSIVER.....		8.823.701	10.256.915
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætning for fortsat drift	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	52.566	32.808	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	259.097	190.850	
	311.663	223.658	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	-381.369	6.019	2
	-381.369	6.019	
Materielle anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2018.....	178.023	10.211.895	
Tilgang.....	0	372.027	
Kostpris 31. december 2018.....	178.023	10.583.922	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	133.517	0	
Årets afskrivninger	44.506	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	178.023	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	0	-115.270	
Årets værdireguleringer.....	0	-2.101.027	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	0	-2.216.297	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	0	8.367.625	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter en erhvervsejendom i Nørre Aaby, som blev anskaffet i 2015 og er under løbende ombygning. Dagsværdien af ejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommen er pr. 31. december 2018 delvist udlejet, idet 4.072 kvm er udlejet mens 13.242 kvm endnu ikke er udlejet og dermed i dagsværdien delvist er indregnet som tomgangsleje.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år for den udlejede del af ejendommen vurderes at udgøre 213 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 157 kr. kvm., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 435 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. I de årlige driftsomkostninger er samtlige ejendomsomkostninger indregnet i dagsværdien på den udlejede del, idet driftsomkostningerne foruden vedligehold er faste, uagtet hvor stor en andel af ejendommen, som er udlejet.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år for den ikke pr. statusdagen udlejede del af ejendommen vurderes at udgøre 607 tkr., hvorved tomgangsleje er indregnet med skønnet lejeindtægt på 107 kr. pr. kvm., hvilket forventes at være væsentligt lavere end den forventede fremtidige markedsleje på lejemålene. De årlige driftsomkostninger vedrørende tomgangsleje er udelukkende vedligeholdelse jf. ovenfor, som er fastsat til 62 tkr. årligt. Af de 13.242 kvm. tomgangsleje er 6.240 kvm. udbudt til leje ved ekstern mægler, mens de resterende 7.002 kvm. ikke er udbudt til leje, da man har til hensigt at ombygge og optimere de eksisterende lejemål, hvorfor udlejningshorisonten er ukendt herpå. De 7.002 kvm. indgår ikke i dagsværdien af ejendommen pr. 31. december 2018, da disse ikke vurderes at kunne udbydes til leje i nuværende stand.

Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt et afkastkrav på 10 %, hvilket giver en regnskabsmæssig værdi på 8.368 tkr. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 10 % er fastsat ud fra Colliers' vurdering af afkastkrav for ejendomme af samme type samt tilsvarende beliggenhed og stand og korrigeret for ejendommens særlige forhold.

I fastsættelsen af det samlede driftsafkast for ejendommen indgår, som det ligeledes fremgår ovenfor, tomgangsleje som en væsentlig del af værdiansættelsen. Ved ændring af afkastkravet med en procent i henholdsvis op- og nedgående retning, vil dagsværdien af ejendommen udgøre henholdsvis 9.298 tkr. ved et afkastkrav på 9 % og 7.607 tkr. ved et afkastkrav på 11 %.

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	500.000	21.384	521.384
Forslag til resultatdisponering.....		-1.663.089	-1.663.089
Egenkapital 31. december 2018.....	500.000	-1.641.705	-1.141.705

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gældsbreve.....	8.550.000	200.000	2.750.000	8.750.000	200.000	
Anden gæld.....	138.625	0	138.625	126.625	0	
	8.688.625	200.000	2.888.625	8.876.625	200.000	
 Eventualposter mv.						 6
Eventualaktiver						
Selskabet har, foruden det indregnede udskudte skatteaktiv, en negativ forskelsværdi på ejendomme, som ikke er indregnet i regnskabet. Værdien af det ikke-indregnede aktiv udgør 68 tkr., der, som kildeartsbegrænset tab, kan modregnes i eventuelle fremtidige avancer på salg af ejendomme omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven.						
 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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Logitech ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 7
Selskabet har udstedt pantebreve på i alt 8.550 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.368 tkr.						

NOTER**Note****Forudsætning for fortsat drift****8**

Selskabets drift og foretagne investeringer sammen med afdragsprofilen på selskabets kreditfaciliteter begrænser selskabets likvide beredskab og dermed finansieringen af den ordinære drift samt muligheden for at investere i den nødvendige projektudvikling af ejendommen. Som en konsekvens heraf stiller koncernen, limiteret, den nødvendige likviditet til rådighed til at fortsætte driften i det kommende år.

De væsentligste af selskabets kreditfaciliteter forfalder til fuld indfrielse i efteråret 2023 med et afdrag på 5,0 mio. Der er behov for en refinansiering af selskabets kreditfaciliteter, da selskabet ikke ud fra nuværende drift i ejendommen, har den nødvendige likviditet til at finansiere dette afdrag. Selskabets ledelse har igangværende forhandlinger med nuværende finansieringsselskaber med henblik på tilpasning af afdragsprofilen på gældsbreve, men har ikke formået at opnå en positiv tilkendegivelse herom.

Det er ledelsens forventning, at det vil være muligt at opnå en tilpasning af afdragsprofilen på selskabets kreditfaciliteter, der, kombineret med en projektudvikling af ejendommen over de kommende år, vurderes at generere den nødvendige likviditet til at fortsætte driften af selskabet i de kommende år.

Det er desuden ledelsens vurdering, at koncernen sikrer en tilstrækkelig støtte, således selskabets likviditetsberedskab er tilstrækkeligt for at selskabet kan overholde sine afdragsforpligtelser i det kommende år samt at koncernen fremadrettet kan levere en positiv udvikling og generere positive pengestrømme.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**9**

Selskabets investeringsejendomme, en erhvervsejendom i Nørre Aaby, er indregnet til skønnet dagsværdi pr. statusdagen. I målingen af ejendommen er anvendt et afkastkrav på 10 %, som vurderes at være retvisende for ejendommen i form af dennes stand og beliggenhed. I ejendommens værdi indgår i væsentligt omfang tomgangsleje, som derfor udgør en væsentlig del af ejendommens dagsværdi, hvorfor der er usikkerhed forbundet med måling af investeringsejendommen til dagsværdi.

Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt et afkastkrav på 10 %, hvilket giver en regnskabsmæssig værdi på 8.368 tkr. Ved ændring af afkastkravet med en procent i henholdsvis op- og nedgående retning, vil dagsværdien af ejendommen udgøre følgende:

Afkastkrav på 9 %: 9.298 tkr.

Afkastkrav på 11 %: 7.607 tkr.

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv på 286 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.

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017: 1)

10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mølholm Kapital 2 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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 lånoptagelse 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.