



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2023

Bo Damgaard Høivang

CVR-NR. 36 71 56 34

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Mølholm Kapital 2 ApS Stien 2 7100 Vejle
	CVR-nr.: 36 71 56 34 Stiftet: 16. april 2015 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bo Damgaard Høivang
Revisor	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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. juni 2023

Direktion:

Bo Damgaard Høivang

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Mølholm Kapital 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mølholm Kapital 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 27. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31481

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 10,25 %, 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 10,25 %, hvilket giver en regnskabsmæssig værdi på 7.424 tkr. Ved ændring af afkastkravet med en procent i henholdsvis ned- og opadgående retning, vil dagsværdien af ejendommen udgøre følgende:

Afkastkrav på 10 %: 7,635 tkr.

Afkastkrav på 11 %: 6.941 tkr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses efter omstændighederne for tilfredsstillende, men selskabets økonomiske stilling anses for utilfredsstillende.

Som følge af tidligere års underskud har selskabet tabt over halvdelen af sin selskabskapital, og selskabet er således omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen vil blive 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.

Selskabets ledelse har forsøgt at indlede forhandlinger med nuværende finansieringsselskaber med henblik på tilpasning af afdragsprofilen på gældsbreve til selskabets situation, men har ikke formået at opnå en positiv tilkendegivelse herom. Moderselskabet ønsker ikke at indskyde yderligere likviditet til finansiering af selskabets drift, investeringer og afdragsforpligtelser førend forhandlingen omkring afdragsprofilen er faldet på plads med tilfredsstillende udfald. Det er dog ledelsens forventning, at det vil være muligt at opnå en tilpasning af afdragsprofilen på selskabets gældsbreve, hvilket, kombineret med en overskudsgivende drift, anses for tilstrækkeligt til at fortsætte driften for det kommende år.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		517.248	297.083
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-365.565
DRIFTSRESULTAT		517.248	-68.482
Andre finansielle omkostninger.....	1	-276.073	-293.014
RESULTAT FØR SKAT		241.175	-361.496
Skat af årets resultat.....	2	0	-1.201
ÅRETS RESULTAT		241.175	-362.697
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		241.175	-362.697
I ALT		241.175	-362.697

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		7.424.000	7.424.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.424.000	7.424.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.424.000	7.424.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		25.000	100.155
Udskudte skatteaktiver.....		155.278	155.278
Andre tilgodehavender.....		0	57.068
Periodeafgrænsningsposter.....		72.991	45.890
Tilgodehavender.....		253.269	358.391
Likvide beholdninger.....		0	102.076
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		253.269	460.467
AKTIVER.....		7.677.269	7.884.467

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-3.076.964	-3.318.139
EGENKAPITAL.....		-2.576.964	-2.818.139
Gældsbreve.....		7.750.000	7.750.000
Deposita.....		294.600	345.644
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.044.600	8.095.644
Gældsbreve.....		800.000	800.000
Gæld til pengeinstitutter.....		323	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.553	52.312
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		143.600	986.980
Anden gæld.....		1.067.825	738.630
Periodeafgrænsningsposter.....		174.332	29.040
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.209.633	2.606.962
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.254.233	10.702.606
PASSIVER.....		7.677.269	7.884.467
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	-3.318.139	-2.818.139
Forslag til resultatdisponering.....		241.175	241.175
Egenkapital 31. december 2022.....	500.000	-3.076.964	-2.576.964

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	36.833	53.598	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	239.240	239.416	
	276.073	293.014	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	0	1.201	
	0	1.201	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		11.067.473	
Kostpris 31. december 2022.....		11.067.473	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		-3.643.473	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		-3.643.473	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		7.424.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022.....	7.424.000

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 2022 delvist udlejet, idet 5.895 kvm er udlejet mens 11.709 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 375 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 169 kr. pr. kvm., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 500 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 388 tkr., hvorved tomgangsleje er indregnet med skønnet lejeindtægt på 138 kr. pr. kvm., hvilket forventes at være væsentligt lavere end den forventede fremtidige markedesleje på lejemålene. De årlige driftsomkostninger vedrørende tomgangsleje er udelukkende vedligeholdelse jf. ovenfor, som er fastsat til 117 tkr. årligt. Af de 11.709 kvm. tomgangsleje er 3.640 kvm. udbudt til leje ved ekstern mægler, mens de resterende 8.069 kvm. ikke er udbudt til leje, da man har til hensigt at ombygge og optimere de eksisterende lejemål, hvorfor udlejningshorisonten er ukendt herpå. De 8.069 kvm. indgår ikke i dagsværdien af ejendommen pr. 31. december 2022, da disse ikke vurderes at kunne udbydes til leje i nuværende stand.

Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt et afkastkrav på 10,25 %, hvilket giver en regnskabsmæssig værdi på 7.424 tkr. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 10,25 % 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 7.635 tkr. ved et afkastkrav på 10 % og 6.941 tkr. ved et afkastkrav på 11 %.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gældsbreve.....	8.550.000	800.000	2.750.000	8.550.000	
Deposita.....	294.600	0	345.644	345.644	
	8.844.600	800.000	3.095.644	8.895.644	

Eventualposter mv.

5

Eventualaktiver

Selskabet har en negativ forskelsværdi på ejendomme samt skattemæssige underskud i øvrigt, som ikke er indregnet i regnskabet. Værdien af det ikke-indregnede aktiv udgør i alt 603 tkr., hvoraf 240 tkr. kan henføres til ejendommen og som kildeartsbegrænset tab/gevinst, kan modregnes i eventuelle fremtidige avancer på salg af ejendomme omfattet af ejendomsavancebeskatningsloven. De resterende 363 tkr. kan henføres til ikke-indregnede skattemæssige underskud, der ikke opfylder kriterierne for indregning i årsregnskabet.

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 Logitec ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt nom. 8.750 tkr. til sikkerhed for gældsbreve, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 7.424 tkr. pr. 31. december 2022.

Usikkerhed ved going concern

7

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.

Selskabets ledelse har forsøgt at indlede forhandlinger med nuværende finansieringsselskaber med henblik på tilpasning af afdragsprofilen på gældsbreve til selskabets situation, men har ikke formået at opnå en positiv tilkendegivelse herom. Moderselskabet ønsker ikke at indskyde yderligere likviditet til finansiering af selskabets drift, investeringer og afdragsforpligtelser førend forhandlingen omkring afdragsprofilen er faldet på plads med tilfredsstillende udfald. Det er dog ledelsens forventning, at det vil være muligt at opnå en tilpasning af afdragsprofilen på selskabets gældsbreve, hvilket, kombineret med en overskudsgivende drift, anses for tilstrækkeligt til at fortsætte driften for det kommende år.

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

8

Selskabets investeringsejendomme, en erhvervsejendom i Nørre Aaby, er indregnet til skønnet dagsværdi pr. statusdagen. I målingen af ejendommen er anvendt et afkastkrav på 10,25 %, 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 10,25 %, hvilket giver en regnskabsmæssig værdi på 7.424 tkr. Ved ændring af afkastkravet med en procent i henholdsvis ned- og opadgående retning, vil dagsværdien af ejendommen udgøre følgende:

Afkastkrav på 10 %: 7.635 tkr.

Afkastkrav på 11 %: 6.941 tkr.

2022

2021

Medarbejderforhold

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mølholm Kapital 2 ApS for 2022 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

Huslejeindtægter

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, tab på debitorer 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 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.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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