



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juni 2024

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.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 11. juni 2024

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 2023 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 11. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Nicklas Overgaard Høj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47778

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter erhvervsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i årsrapporten for 2022 mangler indregning af påløbne morarenter på nogle af selskabets forpligtelser.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af rettelsen af væsentlige fejl.

Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb, baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af indeværende- og tidligere års underskud har selskabet tabt over halvdelen af sin selskabskapital, og selskabet er således omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Selskabets drift og foretagne investeringer samt afdragsprofilen på selskabets kreditfaciliteter begrænser selskabets likvide beredskab. Som følge heraf er det ikke muligt for selskabet at foretage de nødvendige investeringer vedrørende projektudvikling af ejendommen. Selskabets ledelse har, med baggrund heri, igangsat initiativer vedrørende salg af selskabets investeringsejendom.

Det er ledelsens forventning at selskabskapitalen vil kunne reetableres ved gennemførelse af et salg af ejendommen.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		248.304	517.249
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		326.000	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-384.890	-375.348
RESULTAT FØR SKAT		189.414	141.901
Skat af årets resultat.....	2	-155.278	0
ÅRETS RESULTAT		34.136	141.901
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		34.136	141.901
I ALT		34.136	141.901

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		7.750.000	7.424.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.750.000	7.424.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.750.000	7.424.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		43.475	25.001
Udskudte skatteaktiver.....		0	155.278
Andre tilgodehavender.....		22.430	0
Periodeafgrænsningsposter.....		39.146	72.991
Tilgodehavender.....		105.051	253.270
Likvide beholdninger.....		45.942	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		150.993	253.270
AKTIVER.....		7.900.993	7.677.270

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-3.430.008	-3.464.144
EGENKAPITAL.....		-2.930.008	-2.964.144
Gældsbreve.....		7.550.000	7.750.000
Deposita.....		294.600	294.600
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	7.844.600	8.044.600
Gældsbreve.....		1.000.000	800.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	323
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.953	23.553
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		120.298	143.600
Anden gæld.....		1.769.450	1.455.006
Periodeafgrænsningsposter.....		68.700	174.332
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.986.401	2.596.814
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.831.001	10.641.414
PASSIVER.....		7.900.993	7.677.270
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2022.....	500.000	-3.076.964	-2.576.964
Korrektion af fejl.....		-387.180	-387.180
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	-3.464.144	-2.964.144
Forslag til resultatdisponering.....		34.136	34.136
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	-3.430.008	-2.930.008

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	9.198	36.833	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	375.692	338.515	
	384.890	375.348	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	155.278	0	2
	155.278	0	
Materielle anlægsaktiver			
kr.		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2023.....		11.067.473	
Kostpris 31. december 2023.....		11.067.473	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-3.643.473	
Årets værdireguleringer.....		326.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-3.317.473	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		7.750.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

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

kr.	Ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	7.750.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	326.000

Investeringsejendomme omfatter en erhvervsejendom i Nørre Aaby, som blev anskaffet i 2015. 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 2023 delvist udlejet, idet 5.895 kvm er udlejet mens 6.982 kvm endnu ikke er udlejet. Dagsværdien af den del af ejendommen, der ikke er udlejet, er fradraget i den samlede dagsværdi for ejendommen.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år for den udlejede del af ejendommen vurderes at udgøre 676 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 189 kr. pr. kvm., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 327 tkr. samt en udlejningsprocent på 97,5%. 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 952 tkr., hvorved tomgangsleje er indregnet med skønnet lejeindtægt på 132 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 174 tkr. årligt.

Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt et afkastkrav på 9,00% for andelen, der anvendes som kontorlokaler og 8,50% for andelen, der vedrører produktionslokaler, hvilket giver en regnskabsmæssig værdi på 7.750 tkr. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

En forhøjelse af afkastkravet på 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 525 tkr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravet på 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 565 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gældsbreve.....	8.550.000	1.000.000	2.750.000	8.550.000
Deposita.....	294.600	0	294.600	294.600
	8.844.600	1.000.000	3.044.600	8.844.600

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	5
<p>Eventualaktiver Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 647 tkr., der ikke er indregnet i selskabets balance, da det ikke forventes udnyttet inden for 3-5 år. Det udskudte skatteaktiv består i sine væsentligste dele af negativ forskelsværdi på selskabets investeringsejendomme samt skattemæssige fremførebare underskud.</p>	
<p>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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Logitech ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
<p>Selskabet har udstedt pantebreve i investeringsejendomme på i alt nom. 8.750 tkr. til sikkerhed for gældsbreve, der pr. 31. december 2023 udgør 10.278 tkr. inkl. tilskrevne renter. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne, der er omfattet af pantet, udgør 7.750 tkr. pr. 31. december 2023.</p>	
Forudsætninger for fortsat drift	7
<p>Selskabets drift og foretagne investeringer samt afdragsprofilen på selskabets kreditfaciliteter begrænser selskabets likvide beredskab. Som følge heraf er det ikke muligt for selskabet at foretage de nødvendige investeringer vedrørende projektudvikling af ejendommen.</p> <p>Selskabets ledelse har derfor igangsat initiativer vedrørende salg af selskabets investeringsejendom. Det er ledelsens forventning, at et eventuelt salg vil kunne frigive tilstrækkelige likviditet til afholdelse af forpligtelser over for selskabets långivere.</p> <p>Selskabets kapitalejer har desuden erklæret at understøtte selskabets med den fornødne likviditet, hvorved selskabet kan fortsætte sine driftsaktiviteter. Erklæringen omfatter ikke gældsbreve, hvis regnskabsmæssige værdi inkl. påløbne renter og gebyrer udgør 10.278 tkr. pr. 31. december 2023.</p>	
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	8
<p>Dagsværdien af investeringsejendomme er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb, baseret på de oplysninger, der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.</p>	
	2023 2022
Medarbejderforhold	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1 1
	9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mølholm Kapital 2 ApS for 2023 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.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Det kan konstateres, at der i årsrapporten 2022 var en væsentlig fejl, som følge af manglende indregning af skyldige morarenter vedr. selskabets gældsbreve i regnskabsåret 2022 og tidligere.

Indvirkningen af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl", hvor "Overført overskud" er nedbragt med 387 tkr. og sammenligningstal er tilrettet.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker, at regnskabsposten "Andre finansielle omkostninger" forøges med 99 tkr., "Anden kortfristet gæld" forøges med 387 tkr. og egenkapitalen nedbringes med 387 tkr., hvoraf 288 tkr. kan henføres til nedbringelse af egenkapitalen pr. 1. januar 2022.

Indarbejdelse af fejlen bevirker, at årets resultat i sammenligningstallene nedbringes med 99 tkr. og egenkapitalen på sammenligningstallenes balancedag nedbringes med 387 tkr. Indarbejdelsen medfører ikke ændringer til balancesummen i sammenligningstallene.

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 administration 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 af årets resultat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.