

Mølholm Kapital 2 ApS

Elbækvej 4B, 7080 Børkop
CVR-nr. 36 71 56 34

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 23. maj 2025

Bo Damgaard Høivang

Indholdsfortegnelse

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
Elbækvej 4B
7080 Børkop

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 23. maj 2025

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 2024 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 23. maj 2025

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.

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.

Selskabets ledelse har desuden erklæret sig på at understøtte selskabets fortsat drift. Der henvises til de beskrevne forhold af årsregnskabs note for forudsætninger for fortsat drift.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		171.332	248.304
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	326.000
Driftsresultat		171.332	574.304
Andre finansielle omkostninger	1	-163.695	-384.890
Resultat før skat		7.637	189.414
Skat af årets resultat	2	47.261	-155.278
Årets resultat		54.898	34.136
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		54.898	34.136
I alt		54.898	34.136

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Investeringsjendomme		7.750.000	7.750.000
Materielle anlægsaktiver	3	7.750.000	7.750.000
Anlægsaktiver		7.750.000	7.750.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	43.476
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		7.985	0
Andre tilgodehavender		29.319	22.430
Periodeafgrænsningsposter		85.777	39.146
Tilgodehavender		123.081	105.052
Likvide beholdninger		224.196	45.941
Omsætningsaktiver		347.277	150.993
<hr/>			
Aktiver		8.097.277	7.900.993
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		500.000	500.000
Overført overskud		-3.375.110	-3.430.008
Egenkapital		-2.875.110	-2.930.008
<hr/>			
Gældsbreve		7.350.000	7.550.000
Deposita		294.600	294.600
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.644.600	7.844.600
Gældsbreve		1.200.000	1.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.947	27.953
Gæld til tilknyttede virksomheder		157.833	120.298
Anden gæld		1.883.407	1.769.450
Periodeafgrænsningsposter		59.600	68.700
Kortfristede gældsforpligtelser		3.327.787	2.986.401
Gældsforpligtelser		10.972.387	10.831.001
<hr/>			
Passiver		8.097.277	7.900.993
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		
Medarbejderforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	-3.430.008	-2.930.008
Forslag til resultatdisponering		54.898	54.898
Egenkapital 31. december 2024	500.000	-3.375.110	-2.875.110

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.744	9.198
Finansielle omkostninger i øvrigt	156.951	375.692
	163.695	384.890

2 Skat af årets resultat		
Regulering skat vedrørende tidligere år	-47.261	0
Regulering af udskudt skat	0	155.278
	-47.261	155.278

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	178.023	11.067.473
Kostpris 31. december 2024	178.023	11.067.473
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	178.023	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	178.023	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	-3.317.473
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	-3.317.473
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	7.750.000

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

kr.	Erhvervs- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	7.750.000

Investeringsejendomme omfatter en erhvervsjendom 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 2024 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 687 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 187 kr. pr. kvm., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 287 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 markedsleje på lejemålene. De årlige driftsomkostninger vedrørende tomgangsleje er udelukkende vedligeholdelse jf. ovenfor, som er fastsat til 175 tkr. årligt.

Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt et afkastkrav på 9,00% for andelen, der anvendes som kontorlokaler og 8,75% for andelen, der vedrører produktionslokaler, hvilket giver en regnskabsmæssig værdi på 7.400 tkr. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

En forhøjelse af de anvendte afkastkrav på 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 516 tkr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravene på 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 537 tkr.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gældsbreve	8.550.000	1.200.000	2.750.000	8.550.000
Deposita	294.600	0	294.600	294.600
	8.844.600	1.200.000	3.044.600	8.844.600

Noter

5 | Eventualposter mv.

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.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebreve i investeringsejendomme på i alt nom. 8.750 tkr. til sikkerhed for gældsbreve, der pr. 31. december 2024 udgør 10.433 tkr. inkl. tilskrevne renter. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommen, der er omfattet af pantet, udgør 7.400 tkr. pr. 31. december 2024.

7 | Forudsætninger for fortsat drift

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 arbejder derfor til stadighed med 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.

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 10.433 tkr. pr. 31. december 2024.

	2024	2023
--	------	------

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mølholm Kapital 2 ApS for 2024 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 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 %

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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 markedrente 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.