

# Multi Invest, Aalborg A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

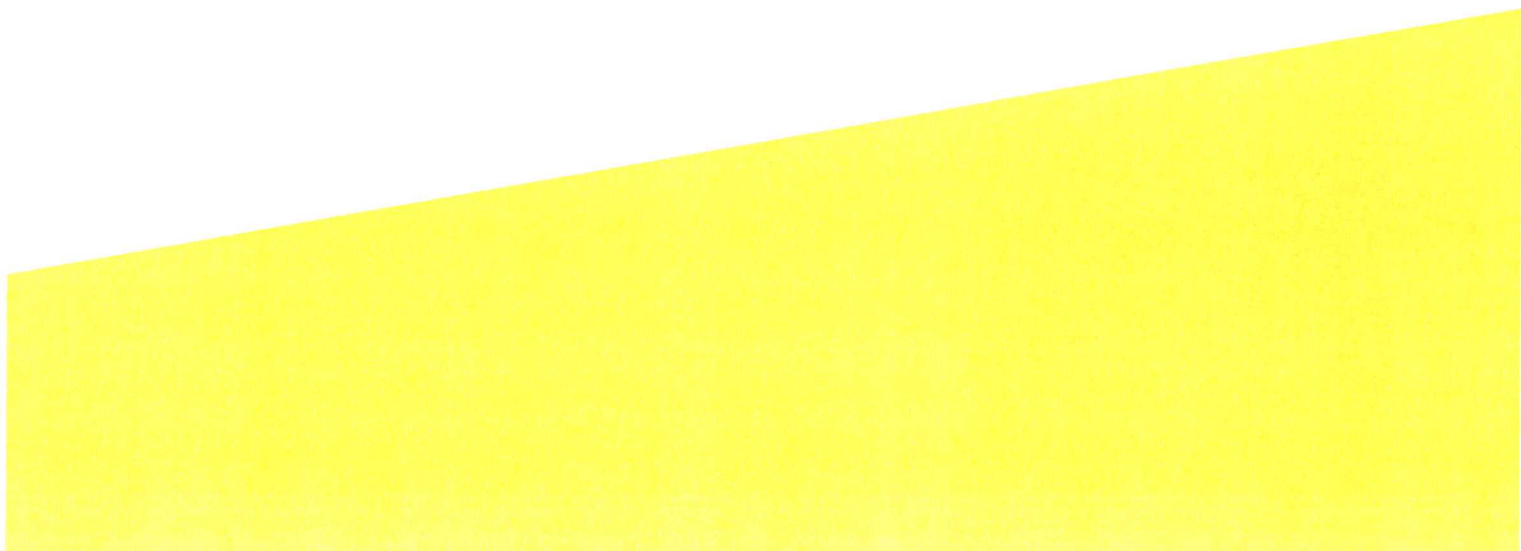
CVR-nr. 10 22 35 47

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2019

Dirigent:

  
.....





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Multi Invest, Aalborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. april 2019  
Direktion:



Dennis Skagen

Bestyrelse:



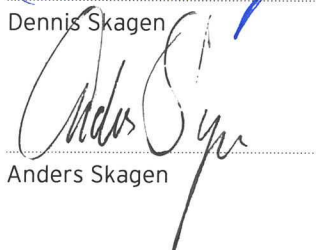
Dennis Skagen



Yvonne Skagen



Michael Skagen



Anders Skagen



Christian Skagen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Multi Invest, Aalborg A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Multi Invest, Aalborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 for 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.
- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

Aalborg, den 1. april 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Terp  
statsaut. revisor  
mne33198





## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Multi Invest, Aalborg A/S
Adresse, postnr., by	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	10 22 35 47
Stiftet	1. maj 1986
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Dennis Skagen Yvonne Skagen Michael Skagen Anders Skagen Christian Skagen
Direktion	Dennis Skagen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder samt hermed beslægtet virksomhed.

### Indregning og måling

Der har i regnskabsåret være en positiv udvikling i markedet for handel med beboelsesejendomme, og priserne er stabile.

Der er fortsat et vanskeligt marked for handel med kontor-, butiks-, og industriejendomme, hvorfor værdiansættelsen af ejendommene fortsat er forbundet med usikkerhed.

Koncernen værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering. På baggrund heraf har ledelsen valgt at anvende forrentningsfaktoren på 4,00 % - 4,25 % for beboelsesejendomme og 5,50 % - 7,20 % for erhvervsejendomme. For ejerlejligheder vurderes markedsværdien ud fra forventet salgspris med fradrag af salgsomkostninger eller ud fra en forrentningsfaktor på 4 %.

Følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på koncernens investeringsejendomme er vist i note 4.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 2.815 t.kr. mod et overskud på 14.992 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 74.032 t.kr.

Årets resultat er præget af en tilfredsstillende udvikling i datter- og associerede virksomheders udlejningsaktiviteter. Årets resultat er påvirket af en mindre dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme end i 2017.

Med baggrund i den økonomiske udvikling i samfundet anser ledelsen årets resultat som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2018.

### Forventet udvikling

I 2019 forventes koncernens udlejningsaktiviteter at udvikle sig tilfredsstillende. Det forventede samlede resultat for 2019 vil i væsentligt omfang afhænge af udviklingen på de finansielle markeder, herunder udviklingen i dagsværdien af renteswap.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2018	2017
	Andre eksterne omkostninger	-34	-58
	<b>Bruttoresultat</b>	-34	-58
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.750	9.622
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-29	5.335
2	Finansielle indtægter	438	809
3	Finansielle omkostninger	-264	-658
	<b>Resultat før skat</b>	2.861	15.050
	Skat af årets resultat	-46	-58
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.815</b>	<b>14.992</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	108	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	120	14.512
	Overført resultat	2.587	480
		<b>2.815</b>	<b>14.992</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	t.kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	51.556	48.806
	Kapitalandele i associerede virksomheder	13.720	15.805
	Associeret interessentskab	3.281	3.432
		<u>68.557</u>	<u>68.043</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>68.557</u>	<u>68.043</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.108	6.469
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	956	3.520
	Tilgodehavende selskabsskat	1.012	7
	Andre tilgodehavender	1.948	291
		<u>10.024</u>	<u>10.287</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	748	503
		<u>748</u>	<u>503</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>294</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>11.066</u>	<u>10.790</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>79.623</u>	<u>78.833</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	1.500	1.500
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	46.619	46.499
	Overført resultat	25.805	23.218
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	108	0
		<u>74.032</u>	<u>71.217</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	632	654
		<u>632</u>	<u>654</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>632</u>	<u>654</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.263
	Skyldig sambeskatningsbidrag	69	133
	Anden gæld	4.890	5.566
		<u>4.959</u>	<u>6.962</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.959</u>	<u>6.962</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>79.623</u>	<u>78.833</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	1.500	46.499	23.218	0	71.217
Overført via resultatdisponering	0	120	2.587	108	2.815
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>1.500</b>	<b>46.619</b>	<b>25.805</b>	<b>108</b>	<b>74.032</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Multi Invest, Aalborg A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

#### Resultatopgørelsen

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

##### Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

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

#### Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

#### Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

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

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

Nettoopskrivningen af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivningen efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til børskurs. Andre værdipapirer, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode*

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatte overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.		2018	2017		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>				
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	251	218		
	Renteindtægter fra associerede virksomheder	49	117		
	Andre finansielle indtægter	138	474		
		<u>438</u>	<u>809</u>		
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>				
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	21	5		
	Andre finansielle omkostninger	243	653		
		<u>264</u>	<u>658</u>		
<b>4</b>	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
t.kr.		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Associeret interessentskab	I alt
	Kostpris 1. januar 2018	14.073	4.038	0	18.111
	Tilgang i årets løb	0	669	0	669
	Afgang i årets løb	0	-125	0	-125
	Kostpris 31. december 2018	<u>14.073</u>	<u>4.582</u>	<u>0</u>	<u>18.655</u>
	Værdireguleringer				
	1. januar 2018	34.733	11.767	3.432	49.932
	Udloddet udbytte	0	0	-300	-300
	Andel af årets resultat	2.750	-177	149	2.722
	Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede kapitalandele	0	-2.452	0	-2.452
	Værdireguleringer				
	31. december 2018	<u>37.483</u>	<u>9.138</u>	<u>3.281</u>	<u>49.902</u>
	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>				
	31. december 2018	<u>51.556</u>	<u>13.720</u>	<u>3.281</u>	<u>68.557</u>
<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital t.kr.</b>	<b>Resultat t.kr.</b>	
<b>Dattervirksomheder</b>					
Multi Ejendomme Aalborg A/S	Aalborg	100,00 %	45.446	692	
Multi-Erhvervsejendomme A/S	Aalborg	100,00 %	6.109	2.058	
<b>Associerede virksomheder</b>					
Hansen & Skagen A/S	Aalborg	50,00 %	26.240	-215	
Ejendomsselskabet Vadum ApS	Aalborg	50,00 %	1.198	-140	
<b>Navn</b>		<b>Retsform</b>	<b>Hjemsted</b>		
<b>Andre kapitalandele</b>					
I/S Ringparken		I/S	Randers		



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 4 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Koncernen værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. De anvendte forrentningsfaktorer udgør 4,00 % - 4,25 % for beboelsesejendomme 5,50 % - 7,20 % for erhvervsejendomme. For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på koncernens investeringsejendomme i 2018 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %:

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	274.385	262.830	252.414
Egenkapital	83.045	74.032	65.908
Resultat før skat	14.417	2.861	-7.555

Koncernen værdiansætter ejerlejligheder ud fra forventet salgspris med fradrag af salgsomkostninger m.v. eller ud fra en forrentningsfaktor på 4 %.

#### 5 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Saldo primo	1.500	500	500	500	500
Kapitalforhøjelse	0	1.000	0	0	0
	<u>1.500</u>	<u>1.500</u>	<u>500</u>	<u>500</u>	<u>500</u>

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er interessent i et interessentskab og hæfter solidarisk for interessentskabets forpligtelser over for tredjemand. De samlede aktiver i interessentskabet pr. 31. december 2018 udgør i alt 12.782 t.kr., og samlede forpligtelser udgør 6.217 t.kr.

Virksomheden kautionerer for engagementer med Nordjyske Bank A/S i tilknyttet virksomhed, og det samlede engagement andrager pr. 31. december 2018 33.868 t.kr.

Virksomheden kautionerer for engagement med Nordjyske Bank A/S i Multi-Bolig ApS og Multi-Bolig Øst ApS. Engagementerne andrager pr. 31. december 2018 20.459 t.kr. Kautionen er begrænset til 11.000 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Multi Invest, Aalborg A/S-koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.