

Multi Invest, Aalborg A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

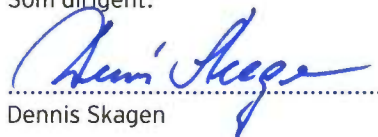
CVR-nr. 10 22 35 47



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. april 2016

Som dirigent:



Dennis Skagen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Multi Invest, Aalborg A/S.

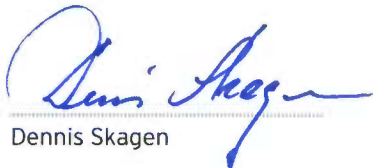
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. april 2016
Direktion:

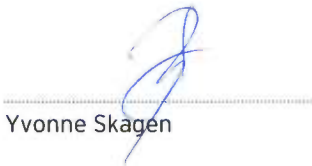


Dennis Skagen

Bestyrelse:



Dennis Skagen



Yvonne Skagen



Michael Skagen



Anders Skagen



Christian Skagen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Multi Invest, Aalborg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Multi Invest, Aalborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

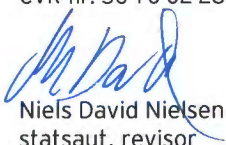
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 8. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen
statsaut. revisor

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
Telefon	41 39 63 90
Telefax	98 10 33 51
Bestyrelse	Dennis Skagen Yvonne Skagen Michael Skagen Anders Skagen Christian Skagen
Direktion	Dennis Skagen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg
Bankforbindelse	Nordjyske Bank

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved 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 ejendommen 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 4,5 % for beboelsesejendomme og 7-7,2 % for erhvervsnejendomme. For ejerlejligheder vurderes markedsværdien ud fra forventet salgspris med fradrag af salgsomkostninger.

Følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på koncernens investerings-ejendomme er vist i note 4.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultat før skat udviser et overskud på 2.997 t.kr. mod et overskud før skat på 4.440 t.kr. i 2014. Resultat efter skat udviser et overskud på 3.019 t.kr.

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

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 2015.

Forventet udvikling

I 2016 forventes koncernens udlejningsaktiviteter at udvikle sig tilfredsstillende. Det forventede samlede resultat for 2016 vil i væsentligt omfang afhænge af udviklingen på de finansielle markeder, herunder primært udviklingen i dagsværdien af renteswap.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Andre eksterne omkostninger	-22.985	-31.837
	Bruttoresultat	-22.985	-31.837
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.318.457	2.814.735
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	436.960	1.356.983
2	Finansielle indtægter	882.614	1.235.895
	Finansielle omkostninger	-618.504	-936.137
	Resultat før skat	2.996.542	4.439.639
3	Skat af årets resultat	22.785	-23.843
	Årets resultat	<u>3.019.327</u>	<u>4.415.796</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	584.625
	Overført resultat	3.019.327	3.831.171
		<u>3.019.327</u>	<u>4.415.796</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	34.426.537	31.108.080
	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.208.288	4.732.069
	Associeret interessentskab	3.780.290	4.319.549
		<u>43.415.115</u>	<u>40.159.698</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.415.115</u>	<u>40.159.698</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.807.216	4.908.458
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.086.830	2.139.107
	Tilgodehavende selskabsskat	0	148.695
	Andre tilgodehavender	11.136.433	11.755.337
		<u>15.030.479</u>	<u>18.951.597</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	317.500	211.000
		<u>317.500</u>	<u>211.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.503.805</u>	<u>606.489</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.851.784</u>	<u>19.769.086</u>
	AKTIVER I ALT	<u>60.266.899</u>	<u>59.928.784</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	20.929.324	20.929.324
	Overført resultat	26.054.530	23.035.203
	Egenkapital i alt	<u>47.483.854</u>	<u>44.464.527</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	873.798	1.039.780
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>873.798</u>	<u>1.039.780</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Skyldig sambeskatningsbidrag	144.243	76.832
	Anden gæld	11.765.004	14.347.645
		<u>11.909.247</u>	<u>14.424.477</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.909.247</u>	<u>14.424.477</u>
	PASSIVER I ALT	<u>60.266.899</u>	<u>59.928.784</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	20.929.324	23.035.203	44.464.527
Årets resultat	0	0	3.019.327	3.019.327
Egenkapital 31. december 2015	<u>500.000</u>	<u>20.929.324</u>	<u>26.054.530</u>	<u>47.483.854</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

I henhold til årsregnskabsloven § 110 er der ikke udarbejdet et koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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.

Resultatopgørelsen

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Multi Invest, Aalborg A/S-koncernens 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.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede 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.

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.

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.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udnytte 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.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for 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 låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

	2015	2014
kr.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	215.462	243.201
Andre finansielle indtægter	667.152	992.694
	<u>882.614</u>	<u>1.235.895</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	143.197	76.832
Årets regulering af udskudt skat	-165.982	-54.615
Ændring af skatteprocent	0	1.626
	<u>-22.785</u>	<u>23.843</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Associeret interessentskab	I alt
Kostpris 1. januar 2015	13.072.996	1.837.829	0	14.910.825
Tilgang i årets løb	1.000.000	0	0	1.000.000
Kostpris 31. december 2015	14.072.996	1.837.829	0	15.910.825
Værdireguleringer				
1. januar 2015	18.035.084	2.894.240	4.319.549	25.248.873
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Andel af årets resultat	2.318.457	476.219	-39.259	2.755.417
Værdireguleringer				
31. december 2015	20.353.541	3.370.459	3.780.290	27.504.290
Regnskabsmæssig værdi				
31. december 2015	34.426.537	5.208.288	3.780.290	43.415.115

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder				
Multi Ejendomme Aalborg A/S	Aalborg	100,00 %	32.032.214	2.330.006
Multi-Erhvervsjendomme A/S	Aalborg	100,00 %	2.191.926	-183.139

kr.	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Associerede virksomheder				
DYMAC Invest A/S	Aalborg	25,00 %	5.842.783	637.465
Hansen & Skagen A/S	Aalborg	50,00 %	7.495.185	633.705

kr.	Resultat	
	Retsform	Hjemsted
Andre kapitalandele		
I/S Ringparken	I/S	Randers

Koncernen værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. De anvendte forrentningsfaktorer udgør 4,5 % for beboelsesejendomme og 7-7,2 % for erhvervsjendomme. For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på koncernens investeringsejendomme i 2015 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	223.941	215.206	207.785
Egenkapital	54.297	47.484	41.696
Resultat før skat	11.732	2.997	-4.424

Koncernen værdiansætter ejerlejligheder ud fra en vurdering af, hvad de samlede projekter vil kunne forventes realiseret til. Ved denne værdi kan ejendommene afkaste 1,6 % og 1,8 %.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 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 2015 udgør i alt 18.327 t.kr., og samlede forpligtelser udgør 10.767 t.kr.

Virksomheden kautionerer for engagement med Nordjyske Bank A/S i henholdsvis Multi-Erhvervsejendomme A/S og DYMAC Invest A/S. Engagementerne andrager pr. 31 december 2015 henholdsvis 34.613 t.kr. og 15 t.kr.

Virksomheden kautionerer for engagement med Nordjyske Bank A/S i Multi-Bolig ApS. Engagementet andrager pr. 31. december 2015 13.642 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Multi Invest, Aalborg A/S-koncernen. Som administrationselskab 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.

6 Nærtstående parter

Multi Invest, Aalborg A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Dennis Skagen	Toldbodsgade 23-25, 5. sal., 9000 Aalborg