

Multi Invest, Aalborg A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 10 22 35 47

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2018

Dirigent:


Dennis Skagen





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 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. april 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 16. april 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Terp
statsaut. revisor
MNE-nr.: 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 beboelsejendomme, 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 %- 4,50 % for beboelsejendomme 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 3.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultat før skat udviser et overskud på 15.050 t.kr. mod et overskud før skat på 8.757 t.kr. i 2016. Resultat efter skat udviser et overskud på 14.992 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.

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 2017.

Forventet udvikling

I 2018 forventes koncernens udlejningsaktiviteter at udvikle sig tilfredsstillende. Det forventede samlede resultat for 2018 vil i væsentligt omfang afhænge af udviklingen på de finansielle markeder, herunder udviklingen i dagsværdien af renteswap.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Andre eksterne omkostninger	-58.573	-39.472
	Bruttoresultat	-58.573	-39.472
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.622.241	4.756.742
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5.335.440	3.813.043
2	Finansielle indtægter	809.457	796.878
	Finansielle omkostninger	-658.192	-569.724
	Resultat før skat	15.050.373	8.757.467
	Skat af årets resultat	-58.006	-16.768
	Årets resultat	<u>14.992.367</u>	<u>8.740.699</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	14.512.460	11.057.573
	Overført resultat	479.907	-2.316.874
		<u>14.992.367</u>	<u>8.740.699</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	48.805.520	39.183.279
	Kapitalandele i associerede virksomheder	15.804.662	10.914.443
	Associeret interessentskab	3.432.398	3.112.178
		<u>68.042.580</u>	<u>53.209.900</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>68.042.580</u>	<u>53.209.900</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.468.972	3.559.549
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.520.126	1.769.804
	Andre tilgodehavender	297.851	11.667.199
		<u>10.286.949</u>	<u>16.996.552</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	502.500	317.500
		<u>502.500</u>	<u>317.500</u>
	Likvide beholdninger	266	57.010
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.789.715</u>	<u>17.371.062</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>78.832.295</u></u>	<u><u>70.580.962</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	1.500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	46.499.357	31.986.897
	Overført resultat	23.217.563	23.737.656
		<u>71.216.920</u>	<u>56.224.553</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	653.729	729.174
		<u>653.729</u>	<u>729.174</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>653.729</u>	<u>729.174</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.263.416	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	133.451	382.467
	Anden gæld	5.564.779	13.244.768
		<u>6.961.646</u>	<u>13.627.235</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.961.646</u>	<u>13.627.235</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>78.832.295</u></u>	<u><u>70.580.962</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	31.986.897	23.737.656	56.224.553
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0	-1.000.000	0
Overført via resultatdisponering	0	14.512.460	479.907	14.992.367
Egenkapital				
31. december 2017	1.500.000	46.499.357	23.217.563	71.216.920

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.

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.

Indtægter 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 administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 acontoskatter.

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 selskabsskatter 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

kr.	2017	2016
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	218.230	148.830
Renteindtægter fra associerede virksomheder	116.522	80.411
Andre finansielle indtægter	474.705	567.637
	<u>809.457</u>	<u>796.878</u>

3 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Associeret interessentskab	I alt
Kostpris 1. januar 2017	14.072.996	4.037.829	0	18.110.825
Kostpris 31. december 2017	14.072.996	4.037.829	0	18.110.825
Værdireguleringer				
1. januar 2017	25.110.283	6.876.614	3.112.178	35.099.075
Udloddet udbytte	0	-125.000	0	-125.000
Andel af årets resultat	9.622.241	5.015.219	320.220	14.957.680
Værdireguleringer				
31. december 2017	34.732.524	11.766.833	3.432.398	49.931.755
Regnskabsmæssig værdi				
31. december 2017	<u>48.805.520</u>	<u>15.804.662</u>	<u>3.432.398</u>	<u>68.042.580</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Multi Ejendomme Aalborg A/S	Aalborg	100,00 %	44.754.189	9.435.143
Multi-Erhvervs ejendomme A/S	Aalborg	100,00 %	4.051.331	187.098
Associerede virksomheder				
DYMAC Invest A/S	Aalborg	25,00 %	10.309.988	4.178.830
Hansen & Skagen A/S	Aalborg	50,00 %	26.454.330	7.941.024

Navn	Retsform	Hjemsted
Andre kapitalandele		
I/S Ringparken	I/S	Randers

Koncernen værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. De anvendte forrentningsfaktorer udgør 4,00 % - 4,50 % for beboelsesejendomme 5,50 % - 7,20 % for erhvervs ejendomme. For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på koncernens investeringsejendomme i 2016 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	283.377	271.961	261.741
Egenkapital	80.121	71.217	63.245
Resultat før skat	26.408	14.992	4.772

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Saldo primo	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0	0	0	0
	<u>1.500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

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 2017 udgør i alt 13.973 t.kr., og samlede forpligtelser udgør 7.108 t.kr.

Virksomheden kautionerer for engagementer med Nordjyske Bank A/S i tilknyttet og associeret virksomhed, og de samlede engagementer andrager pr. 31 december 2017 35.350 t.kr.

Virksomheden kautionerer for engagement med Nordjyske Bank A/S i Multi-Bolig ApS. Engagementet andrager pr. 31. december 2017 38.571 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.