

Multihuset ApS
Ladegårdsvej 2, 7100 Vejle

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 27 74 85 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2016.

Morten Herluf Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Multihuset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. juni 2016

Direktion

Morten Herluf Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i Multihuset ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Multihuset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommene, der er indregnet i balancen til 36.000 tkr. Investeringsejendommene er efter vores opfattelse værdiansat for højt, idet de afkastkrav på gns. 7,47%, jf. noten vedrørende investeringsejendommene, der er lagt til grund ved værdiansættelsen, er lavere end det, der efter vores opfattelse kan opnås.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er opnået tilsagn om finansiel støtte fra selskabets pengeinstitut, således at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med forfald. Den finansielle støtte er en betingelse for selskabets fortsatte drift. Selskabets ledelse har på baggrund heraf aflagt selskabets årsrapport under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Vejle, den 18. juni 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Multihuset ApS
Ladegårdsvej 2
7100 Vejle

CVR-nr.: 27 74 85 46
Stiftet: 19. maj 2004
Hjemsted: Vejle Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
12. regnskabsår

Direktion

Morten Herluf Nielsen, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Multihuset ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder nettoresultat af omkostningsfordeling mellem lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 2.218.125 | 2.534.905 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 41.707 | -6.776 |
| 3 Personaleomkostninger | -539.588 | -529.366 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -46.062 | -73.855 |
| Driftsresultat | 1.674.182 | 1.924.908 |
| Andre finansielle indtægter | 67.982 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | -456.920 | -979.026 |
| Resultat før skat | 1.285.244 | 945.882 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets resultat | 1.285.244 | 945.882 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 1.285.244 | 945.882 |
| Disponeret i alt | 1.285.244 | 945.882 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 160.438 | 206.500 |
| 5 | Investeringsejendomme | <u>36.000.000</u> | <u>36.000.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>36.160.438</u> | <u>36.206.500</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>36.160.438</u> | <u>36.206.500</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 20.170 | 39.571 |
| | Andre tilgodehavender | 251.177 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>31.776</u> | <u>85.170</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>303.123</u> | <u>124.741</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>4.777</u> | <u>7.661</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>307.900</u> | <u>132.402</u> |
| | Aktiver i alt | <u>36.468.338</u> | <u>36.338.902</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2015 | 2014 |
|---------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>Note</u> | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| 6 | Anpartskapital | 125.000 | 125.000 |
| 7 | Overført resultat | -3.177.889 | -4.463.133 |
| | Egenkapital i alt | <u>-3.052.889</u> | <u>-4.338.133</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 8 | Gæld til realkreditinstitutter | 25.381.710 | 27.636.411 |
| 9 | Gæld til pengeinstitutter | 4.748.000 | 4.248.000 |
| | Deposita | <u>1.199.131</u> | <u>1.172.784</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>31.328.841</u> | <u>33.057.195</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 2.193.833 | 2.646.465 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 5.244.715 | 3.838.983 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 155.131 | 123.919 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 307.110 | 272.463 |
| | Anden gæld | <u>291.597</u> | <u>738.010</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>8.192.386</u> | <u>7.619.840</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>39.521.227</u> | <u>40.677.035</u> |
| | Passiver i alt | <u>36.468.338</u> | <u>36.338.902</u> |

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualposter**

Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

2. Usikkerhed om going concern

Ledelsen anser årets resultat og den økonomiske udvikling for tilfredsstillende.

Selskabets pengeinstitut har afgivet tilsagn om finansiel støtte i 2016, således at selskabet til enhver tid kan indfri sine forpligtelser i takt med forfald, hvilket er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

På baggrund af ovenstående er regnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift.

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 3. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 511.908 | 502.900 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4.860 | 4.320 |
| Personaleomkostninger i øvrigt | <u>22.820</u> | <u>22.146</u> |
| | <u>539.588</u> | <u>529.366</u> |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris primo | 876.223 | 876.223 |
| Kostpris ultimo | <u>876.223</u> | <u>876.223</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | -669.723 | -595.868 |
| Årets af-/nedskrivninger | -46.062 | -73.855 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>-715.785</u> | <u>-669.723</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>160.438</u> | <u>206.500</u> |
| | | |
| 5. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 43.626.828 | 43.626.828 |
| Kostpris ultimo | <u>43.626.828</u> | <u>43.626.828</u> |
| Regulering til dagsværdi primo | -7.626.828 | -7.626.828 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | <u>-7.626.828</u> | <u>-7.626.828</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>36.000.000</u> | <u>36.000.000</u> |

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|------------------------------------|-------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 7,47% |
| Højeste afkastprocent | 8,00% |
| Laveste afkastprocent | 7,25% |

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med ca. 4.000 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -3.053 t.kr. til -7.053 t.kr.

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 6. Anpartskapital | | |
| Anpartskapital primo | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| 7. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | -4.463.133 | -7.455.590 |
| Årets overførte resultat | 1.285.244 | 945.882 |
| Modtaget gældseftergivelse | 0 | 2.046.575 |
| | <u>-3.177.889</u> | <u>-4.463.133</u> |
| 8. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| DLR Kredit | 16.474.793 | 17.747.435 |
| DLR Kredit | 8.770.616 | 9.480.302 |
| DLR Kredit | 2.372.868 | 2.556.166 |
| Kursregulering | -42.734 | -1.027 |
| | <u>27.575.543</u> | <u>29.782.876</u> |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-2.193.833</u> | <u>-2.146.465</u> |
| | <u>25.381.710</u> | <u>27.636.411</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>10.990.755</u> | <u>18.974.230</u> |
| 9. Gæld til pengeinstitutter | | |
| Sparekassen Fyn | 4.748.000 | 4.748.000 |
| | <u>4.748.000</u> | <u>4.748.000</u> |
| Heraf forfalder inden for 1 år | 0 | -500.000 |
| | <u>4.748.000</u> | <u>4.248.000</u> |

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.576 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 36.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 9.988 t.kr., er der tinglyst skadesløsbrev på 10.000 tkr. og ejerpantebrev på 3.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 36.000 t.kr.

Til sikkerhed for anden gæld, 227 t.kr., er der tinglyst pantebrev på i alt 500 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 36.000 t.kr.

11. Eventualposter

Operational leasing

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en årlig leasingydelse på 9 t.kr. Pr. 31/12 15 udgør den resteretende forpligtelse 16 t.kr.