

Multi Ejendomme Aalborg A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

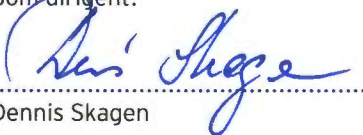
CVR-nr. 28 30 36 61



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 påtegning på årsregnskabet	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Multi Ejendomme 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. april 2016

Direktion:

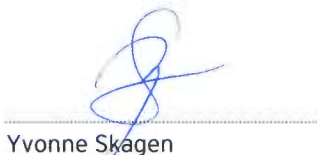


Dennis Skagen

Bestyrelse:



Dennis Skagen



Yvonne Skagen



Michael Skagen



Christian Skagen



Anders Skagen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Multi Ejendomme Aalborg A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Multi Ejendomme 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 en 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 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 en 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.

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



Niels David Nielsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Navn	Multi Ejendomme Aalborg A/S
Adresse, postnr., by	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	28 30 36 61
Stiftet	14. december 2004
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	41 39 63 90
Telefax	98 10 33 51
Bestyrelse	Dennis Skagen Yvonne Skagen Michael Skagen Christian Skagen Anders Skagen
Direktion	Dennis Skagen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg
Bankforbindelser	Nordjyske Bank Nykredit Bank

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	6.008.253	5.543.094
	Personaleomkostninger	-669.416	-751.011
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-259.484	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	5.079.353	4.792.083
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-559.848	5.943.170
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	17.004	21.467
	Dagsværdiregulering af renteswaps	1.255.576	-1.911.522
	Resultat af primær drift	5.792.085	8.845.198
	Finansielle indtægter	20.991	84.311
	Finansielle omkostninger	-2.879.281	-2.560.274
	Resultat før skat	2.933.795	6.369.235
2	Skat af årets resultat	-603.789	-1.334.006
	Årets resultat	2.330.006	5.035.229
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.330.006	5.035.229
		2.330.006	5.035.229

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investerings-ejendomme	130.343.750	126.767.286
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	681.876	941.360
		<u>131.025.626</u>	<u>127.708.646</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>131.025.626</u>	<u>127.708.646</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	239.955	40.855
	Periodeafgrænsningsposter	33.607	33.180
		<u>273.562</u>	<u>74.035</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	80.520	64.944
		<u>80.520</u>	<u>64.944</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.545</u>	<u>1.369</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>355.627</u>	<u>140.348</u>
	AKTIVER I ALT	<u>131.381.253</u>	<u>127.848.994</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	31.432.214	29.102.208
	Egenkapital i alt	<u>32.032.214</u>	<u>29.702.208</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	5.360.351	4.756.562
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.360.351</u>	<u>4.756.562</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	78.169.080	71.851.222
		<u>78.169.080</u>	<u>71.851.222</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.336.276	1.370.762
	Gæld til banker	3.101.779	4.947.894
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.664.589	491.463
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.171.165	4.908.458
	Anden gæld	8.545.799	9.820.425
		<u>15.819.608</u>	<u>21.539.002</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>93.988.688</u>	<u>93.390.224</u>
	PASSIVER I ALT	<u>131.381.253</u>	<u>127.848.994</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	600.000	29.102.208	29.702.208
Årets resultat	0	2.330.006	2.330.006
Egenkapital 31. december 2015	600.000	31.432.214	32.032.214

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Multi Ejendomme Aalborg A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af investeringsaktiver med tilhørende gældsforpligtelser.

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

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets indtægter omfatter primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger for ejendomme, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Selskabet afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med moderselskabet som administrationselskab for sambeskatning.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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 nettorealiseringsværdien.

kr.	2015	2014
2 Skat af årets resultat	603.789	1.334.006
Årets regulering af udskudt skat	603.789	1.334.006

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	126.092.284	941.360	127.033.644
Tilgang i årets løb	4.981.518	0	4.981.518
Afgang i årets løb	-405.095	0	-405.095
Kostpris 31. december 2015	130.668.707	941.360	131.610.067
Værdireguleringer 1. januar 2015	675.002	0	675.002
Årets opskrivning	-836.304	0	-836.304
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-163.655	0	-163.655
Værdireguleringer 31. december 2015	-324.957	0	-324.957
Årets afskrivninger	0	259.484	259.484
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	259.484	259.484
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	130.343.750	681.876	131.025.626

4 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på ledelsesgodkendte budgetter for de kommende 3 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. De anvendte forrentningsfaktorer udgør 4,5 % for beboelsesejendomme og som udgangspunkt 7-7,25 % for erhvervsjendomme. For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2015 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %.

Følsomhedsanalyse

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	136.836	130.344	124.979
Egenkapital	37.097	32.032	27.848
Resultat før skat	9.426	2.934	-2.431

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		2015	2014
5 Selskabskapital			
Selskabskapitalen er fordelt således:			
Aktier, 600 stk. a nom. 1.000,00 kr.		600.000	600.000
		<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser			
kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel
Gæld til realkreditinstitutter	79.505.356	1.336.276	78.169.080
	<u>79.505.356</u>	<u>1.336.276</u>	<u>78.169.080</u>
			Restgæld efter 5 år
			66.134.882
			<u>66.134.882</u>

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter og Grundejernes Investeringsfond, 79.505 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis værdi pr. 31. december 2015 udgør 130.344 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordjyske Bank A/S er der udstedet ejerpantebreve på 5.718 t.kr., der giver pant i ejendommene Borgergade 6, K. Christensens Vej 9 og Østerbro 18. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør 25.266 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordjyske Bank A/S er der udstedt ejerpantebrev på 900 t.kr., der giver pant i ejerlejlighederne, beliggende Sofievej, Aalborg.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

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

9 Nærtstående parter

Multi Ejendomme 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:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Multi Invest, Aalborg A/S	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg S/V