

# Multi Ejendomme Aalborg A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 28 30 36 61

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2022

Dirigent:

.....  
Dennis Skagen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Multi Ejendomme Aalborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2022  
Direktion:

.....  
Dennis Skagen

Bestyrelse:

.....  
Dennis Skagen

.....  
Yvonne Skagen

.....  
Michael Skagen

.....  
Christian Skagen

.....  
Anders Skagen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Multi Ejendomme Aalborg A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Multi Ejendomme Aalborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### 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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.
- ▶ 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 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp  
statsaut. revisor  
mne33198

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

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
Bestyrelse	Dennis Skagen Yvonne Skagen Michael Skagen Christian Skagen Anders Skagen
Direktion	Dennis Skagen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består af udlejning af og investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 10.688 t.kr. mod et overskud på 2.263 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 55.977 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme samt renteswaps, som udgør 11.501 t.kr. i 2021.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	5.058	6.421
2	Personaleomkostninger	-679	-625
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-195	-82
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	4.184	5.714
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.504	-772
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	14.688	4.942
	Finansielle indtægter	1.030	102
3	Finansielle omkostninger	-1.938	-2.211
	<b>Resultat før skat</b>	13.780	2.833
	Skat af årets resultat	-3.092	-570
	<b>Årets resultat</b>	10.688	2.263
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	10.688	2.263
		10.688	2.263



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	183.537	165.358
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	969	1.075
		<u>184.506</u>	<u>166.433</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>184.506</u>	<u>166.433</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	568	254
	Periodeafgrænsningsposter	6	0
		<u>574</u>	<u>254</u>
6	Værdipapirer og kapitalandele	110	79
	Andre værdipapirer og kapitalandele	110	79
		<u>6</u>	<u>1.468</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>6</u>	<u>1.468</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>690</u>	<u>1.801</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>185.196</u></u>	<u><u>168.234</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	600	600
	Overført resultat	55.377	44.689
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>55.977</u>	<u>45.289</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	10.838	7.681
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>10.838</u>	<u>7.681</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	101.335	103.328
		<u>101.335</u>	<u>103.328</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.016	2.000
	Gæld til banker	6.565	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	712	522
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.055	2.862
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	20
	Anden gæld	5.698	6.532
		<u>17.046</u>	<u>11.936</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>118.381</u>	<u>115.264</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>185.196</u></u>	<u><u>168.234</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 10 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	600	44.689	45.289
Overført via resultatdisponering	0	10.688	10.688
Egenkapital 31. december 2021	<u>600</u>	<u>55.377</u>	<u>55.977</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Multi Ejendomme Aalborg A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. 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 præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

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

##### Nettoomsætning

Selskabets indtægter omfatter primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2021 har ledelsen foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver - bortset fra grunde - en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommernes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten regulering til dagsværdi, netto.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

##### 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 investeringsejendomme.

##### 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)

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### 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 forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. 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.

##### 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 nettorealisationsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2021	2020	
<b>2 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	596	544	
Pensioner	77	76	
Andre omkostninger til social sikring	6	3	
Andre personaleomkostninger	0	2	
	<u>679</u>	<u>625</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
t.kr.	2021	2020	
<b>3 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	96	39	
Andre finansielle omkostninger	1.842	2.172	
	<u>1.938</u>	<u>2.211</u>	
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>			
t.kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2021	162.354	2.225	164.579
Tilgang i årets løb	7.675	89	7.764
Kostpris 31. december 2021	<u>170.029</u>	<u>2.314</u>	<u>172.343</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	3.004	0	3.004
Årets værdiregulering	10.504	0	10.504
Opskrivninger 31. december 2021	<u>13.508</u>	<u>0</u>	<u>13.508</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	1.150	1.150
Årets afskrivninger	0	195	195
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>1.345</u>	<u>1.345</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>183.537</u>	<u>969</u>	<u>184.506</u>

### 5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af kombinerede erhvervs- og beboelsesejendomme i Aalborg samt selskabets domicilejendom. Beboelsesejendomme udgør ca. 66 % af selskabets samlede investerings-ejendomme.

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Afkastkravet er fastsat af ledelsen, og den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. De anvendte forrentningsfaktorer udgør 3,75 % - 4,0 % for beboelsesejendomme og 5,5 % - 6,0 % for erhvervsejendomme. Forrentningsfaktoren for selskabets domicilejendom udgør 5,0 %.

#### Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2021 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	191.828	183.537	175.615
Egenkapital	62.444	55.977	49.798
Resultat før skat	22.071	13.780	5.859

### 6 Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen (dagsværdiniveau 1).

Urealiserede dagsværdireguleringer i 2021 udgør 31 t.kr.

Dagsværdien på balancedagen for børsnoterede værdipapirer udgør 110 t.kr.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	103.351	2.016	101.335	98.697
	103.351	2.016	101.335	98.697

### 8 Afledte finansielle instrumenter

#### Renterisici

Virksomheden afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Renteswappen har udløb senest den 30. december 2035. I kontraktens løbetid modtages variabel rente (CIBOR 3M) og betales en fast rente (ekskl. kredittillæg). Renteswappen er kategoriseret som niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

Renteswappen har identiske kritiske betingelser med lånet og virksomheden anvender pengestrømssikring af de fremtidige rentebetalinger.

Renteswappen har en regnskabsmæssig værdi på -2.728 t.kr. mod -3.726 t.kr. pr. 31. december 2020, svarende til en positiv dagsværdiregulering på 998 t.kr., som er indregnet under finansielle indtægter i resultatopgørelsen. Renteswappen er indregnet under anden gæld.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 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.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 103.351 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis værdi pr. 31. december 2021 udgør 103.537 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Ringkøbing Landbobank A/S er der udstedt ejerpantebreve på 8.718 t.kr., der giver pant i ejendommene Borgergade 6, K. Christensens Vej 9, Sofiendalsvej 85, Sofievej og Østerbro 18. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør 52.312 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Ringkøbing Landbobank A/S er der udstedt ejerpantebreve på 900 t.kr., der giver pant i ejerlejlighederne, beliggende Sofievej. Yderligere er der udstedt et ejerpantebrev på hhv 10 t.kr. og 25 t.kr. for mellemværende med ejerforeningerne, der giver pant i ejerlejlighederne på Sofievej og Toldbodgade.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Dennis Skagen

### Direktion

På vegne af: Multi Ejendomme Aalborg AS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-677854923644  
IP: 193.104.xxx.xxx  
2022-04-01 07:41:53 UTC

NEM ID 

## Dennis Skagen

### Dirigent

På vegne af: Multi Ejendomme Aalborg AS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-677854923644  
IP: 193.104.xxx.xxx  
2022-04-01 07:41:53 UTC

NEM ID 

## Dennis Skagen

### Bestyrelse

På vegne af: Multi Ejendomme Aalborg AS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-677854923644  
IP: 193.104.xxx.xxx  
2022-04-01 07:41:53 UTC

NEM ID 

## Anders Skagen

### Bestyrelse

På vegne af: Multi Ejendomme Aalborg AS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-436009238866  
IP: 85.191.xxx.xxx  
2022-04-01 07:52:04 UTC

NEM ID 

## Michael Skagen

### Bestyrelse

På vegne af: Multi Ejendomme Aalborg AS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-229335039913  
IP: 193.104.xxx.xxx  
2022-04-01 10:08:10 UTC

NEM ID 

## Yvonne Skagen

### Bestyrelse

På vegne af: Multi Ejendomme Aalborg AS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-495637172203  
IP: 185.154.xxx.xxx  
2022-04-01 10:18:15 UTC

NEM ID 

## Christian Skagen

### Bestyrelse

På vegne af: Multi Ejendomme Aalborg AS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-130957467051  
IP: 85.191.xxx.xxx  
2022-04-04 06:39:53 UTC

NEM ID 

## Allan Terp

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: PID:9208-2002-2-770677060926  
IP: 145.62.xxx.xxx  
2022-04-04 07:18:49 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>