

# Multi Ejendomme Aalborg A/ S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 28 30 36 61

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2024

Dirigent:

.....  
Dennis Skagen

## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
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 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. april 2024

Direktion:

.....  
Dennis Skagen

Bestyrelse:

.....  
Dennis Skagen

.....  
Yvonne Skagen

.....  
Michael Skagen

.....  
Christian Skagen

.....  
Anders Skagen

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejeren i Multi Ejendomme Aalborg A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Multi Ejendomme Aalborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

### Den uafhængige revisors erklæring

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 5. april 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp  
statsaut. revisor  
mne33198

Jannie Bendtsen  
statsaut. revisor  
mne49071

## 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 Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 10.646 t.kr. mod et overskud på 5.136 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 71.760 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af kursgevinst ved indfrielse af lån i årets løb med 21.287 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi med 8.036 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	6.471	5.959
3	Personaleomkostninger	-131	-519
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-144	-179
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	6.196	5.261
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-8.036	12
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-1.840	5.273
4	Finansielle indtægter	21.426	3.740
5	Finansielle omkostninger	-5.968	-2.416
	<b>Resultat før skat</b>	13.618	6.597
	Skat af årets resultat	-2.972	-1.461
	<b>Årets resultat</b>	10.646	5.136
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	10.646	5.136
		10.646	5.136



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	181.557	188.450
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	859	933
		<u>182.416</u>	<u>189.383</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>182.416</u>	<u>189.383</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.215	0
	Andre tilgodehavender	280	33
		<u>3.495</u>	<u>33</u>
6	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<u>141</u>	<u>140</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>739</u>	<u>5</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.375</u>	<u>178</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>186.791</u></u>	<u><u>189.561</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	t.kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	600	600
	Overført resultat	71.160	60.514
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>71.760</b>	<b>61.114</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	10.444	11.689
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.444</b>	<b>11.689</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	94.725	98.628
		<b>94.725</b>	<b>98.628</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.109	1.796
	Gæld til banker	0	7.373
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	421	361
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.295
	Skyldig sambeskatningsbidrag	4.217	646
	Anden gæld	4.115	3.659
		<b>9.862</b>	<b>18.130</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>104.587</b>	<b>116.758</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>186.791</b>	<b>189.561</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
2 Særlige poster  
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	600	60.514	61.114
Overført via resultatdisponering	0	10.646	10.646
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>600</b>	<b>71.160</b>	<b>71.760</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Multi Ejendomme Aalborg A/S for 2023 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes, når de kan opgøres pålideligt, og betalinger er sandsynlige. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til lejer i henhold til huslejekontrakt, og med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Personaleomkostninger

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab ved indfrielse af lån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### 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 2023 har ledelsen foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelse, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering, hvorfor værdiansættelserne ikke påvirkes væsentligt af midlertidige udsving i markedet.

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 investeringsejendommens brugstid.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 af investeringsejendomme opgøres 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).

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 er værdiforringet.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen (dagsværdiniveau 1). Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

## 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 acontoskatte.

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.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

##### Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der er af særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktér, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af virksomhedens primære drift og som ikke antages at være tilbagevendende.

##### 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der er af særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af virksomhedens primære drifttog som ikke antages at være tilbagevendende.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvadledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

t.kr.	2023	2022
<b>Indtægter</b>		
Kursgevinst ved indfrielse af lån	21.287	1.324
	<u>21.287</u>	<u>1.324</u>
<b>Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet</b>		
Finansielle indtægter	21.287	1.324
<b>Resultat af særlige poster, netto</b>	<u>21.287</u>	<u>1.324</u>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	65	439
Pensioner	59	71
Andre omkostninger til social sikring	7	9
	<u>131</u>	<u>519</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	120	0
Andre finansielle indtægter	21.306	3.740
	<u>21.426</u>	<u>3.740</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	96
Andre finansielle omkostninger	5.968	2.320
	<u>5.968</u>	<u>2.416</u>
<b>6 Dagsværdioplysninger</b>		

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

t.kr.	Investerings- ejendomme	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Renteswap
Dagsværdi, ultimo	181.557	141	-671
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-8.036	0	-323
Dagsværdiniveau	3	1	2



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	174.930	2.457	177.387
Tilgang i årets løb	1.703	407	2.110
Afgang i årets løb	-421	-893	-1.314
Kostpris 31. december 2023	176.212	1.971	178.183
Opskrivninger 1. januar 2023	13.520	0	13.520
Årets værdiregulering	-8.036	0	-8.036
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-139	0	-139
Opskrivninger 31. december 2023	5.345	0	5.345
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	1.524	1.524
Årets afskrivninger	0	144	144
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ	0	-556	-556
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	1.112	1.112
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>181.557</b>	<b>859</b>	<b>182.416</b>

#### 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. 60 % af selskabets samlede investeringsejendomme.

#### 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).

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi ud fra ønsket om en langsigtet investering, hvorfor værdiansættelserne ikke påvirkes væsentligt af midlertidige udsving i markedet.

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

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. De anvendte forrentningsfaktorer udgør 4,10 %- 4,35 % for beboelsesejendomme og 6,0 % for erhvervsvejendomme. Forrentningsfaktoren for selskabets domicilejendom udgør 5,0 %

Lejeindtægterne er i henhold til lejekontrakterne pristalsreguleret, og årets indeksregulering udgør gennemsnitligt ca. 2 %. Ejendommens forventede driftsomkostninger er ligeledes indeksreguleret i henhold til kendte prisændringer. Historisk er der ikke væsentlig tomgang i selskabets lejemål til beboelse, da de med deres attraktive beliggenhed og vedligeholdelsesstand kan genudlejes inden for det gældende opsigelsesvarsel, hvorfor der ikke er indregnet tomgang i dagsværdiberegningen. I selskabets erhvervslejemål er der modregnet tomgang på 156 t.kr. svarende til 12 måneders tomgang. Dagsværdien af ejerlejligheder er opgjort med udgangspunkt i forventet salgsværdi baseret på realiserede salg.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2023 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	189.526	181.556	174.394
Egenkapital	77.376	71.160	65.573
Resultat før skat	21.587	13.618	6.456

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	95.834	1.109	94.725	89.714
	95.834	1.109	94.725	89.714

### 9 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. kreditillæg). Renteswappen er kategoriseret som niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

Renteswappen har en regnskabsmæssig værdi på -671 mod -348 t.kr. pr. 31. december 2022 svarende til en negativ dagsværdiregulering på 323 t.kr., som er indregnet under finansielle omkostninger i resultatopgørelsen. Renteswappen er indregnet under anden gæld.

### 10 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.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 95.834 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis værdi pr. 31. december 2023 udgør 181.556 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordjyske Bank A/S er der udstedt ejerpanterbreve på 9.618 t.kr., der giver pant i ejendommene Sofiendalsvej 85, Borgergade 6, Toldbodgade 23 og Sofievej. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør 66.455 t.kr.

Yderligere er der udstedt et ejerpanterbreve på hhv 10 t.kr., 18 t.kr., 65 t.kr. og 25 t.kr. for mellemværende med ejerforeningerne, der giver pant i ejerlejlighederne på Borgergade 6, Sofievej og Toldbodgade.

# PENNEO

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

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

## Michael Skagen

### Bestyrelse

På vegne af: Multi Ejendomme Aalborg A/S

Serienummer: 3c5b5664-66ea-4ec8-9ac0-3ce804cd21a4

IP: 193.104.xxx.xxx

2024-04-05 06:27:08 UTC



## Anders Skagen

### Bestyrelse

På vegne af: Multi Ejendomme Aalborg A/S

Serienummer: 849588d6-4f42-4057-b957-53b143ecca59

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-04-05 09:16:53 UTC



## Dennis Skagen

### Direktion

På vegne af: Multi Ejendomme Aalborg A/S

Serienummer: 56a84e38-02c7-4010-a9e4-e675326d9159

IP: 193.104.xxx.xxx

2024-04-06 09:21:59 UTC



## Dennis Skagen

### Dirigent

På vegne af: Multi Ejendomme Aalborg A/S

Serienummer: 56a84e38-02c7-4010-a9e4-e675326d9159

IP: 193.104.xxx.xxx

2024-04-06 09:21:59 UTC



## Dennis Skagen

### Bestyrelse

På vegne af: Multi Ejendomme Aalborg A/S

Serienummer: 56a84e38-02c7-4010-a9e4-e675326d9159

IP: 193.104.xxx.xxx

2024-04-06 09:21:59 UTC



## Christian Skagen

### Bestyrelse

På vegne af: Multi Ejendomme Aalborg A/S

Serienummer: 43e0c092-bcd2-4af6-a20d-a95abfc5f155

IP: 178.157.xxx.xxx

2024-04-06 11:05:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: L1H7L-7IEUL-1GSLJ-83M5F-LMS8J-TAB5M

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/validator**

# PENNEO

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

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

## Yvonne Skagen

### Bestyrelse

På vegne af: Multi Ejendomme Aalborg A/S

Serienummer: 4bdf23df-12ff-4b85-8b33-4bb349323f74

IP: 185.154.xxx.xxx

2024-04-08 07:16:34 UTC



## Allan Terp

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3db8ddc0-a72b-41b0-96f4-9194dba55950

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-04-08 08:58:30 UTC



## Jannie Østergård Bendtsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 1d90c050-b4d1-408a-8c89-66c74adca60f

IP: 178.157.xxx.xxx

2024-04-08 09:48:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: L1H7L-7IEUL-1GSLJ-83M5F-LMS8J-TAB5M

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/validator**