

# Multi-Erhvervsejendomme A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

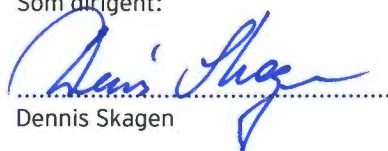
CVR-nr. 30 20 10 19



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. april 2016

Som dirigent:



.....

Dennis Skagen



Building a better  
working world

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. april 2016

Direktion:




Dennis Skagen

Bestyrelse:



Yvonne Skagen  
formand



Dennis Skagen



Michael Skagen



Christian Skagen



Anders Skagen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Multi-Erhvervsejendomme A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Multi-Erhvervsejendomme 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 vurderingen 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 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

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



Niels David Nielsen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Multi-Erhvervsjendomme A/S
Adresse, postnr., by	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	30 20 10 19
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	41 39 63 90
Telefax	98 10 33 51
Bestyrelse	Yvonne Skagen, formand Dennis Skagen Michael Skagen Christian Skagen Anders Skagen
Direktion	Dennis Skagen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består af udlejning og investering i fast ejendom.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Anlæg under opførelse, indregnet til 38.891 t.kr. pr. 31. december 2015, er optaget til kostpris. Der er ved udleje af anlæggene i regnskabsåret 2015 realiseret en forrentning på 2,7 % af kostprisen. Dele af arealet er under udvikling, og det resterende areal forventes i væsentligt omfang udviklet i de kommende regnskabsår, hvorfor det er ledelsens vurdering, at arealet er forsvarligt værdiansat.

Tidshorizonten for udviklingen af arealet er behæftet med usikkerhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat af udlejningsaktiviteten før regulering til dagsværdi og finansiering udgør 1.830 t.kr. mod 2.191 t.kr. i 2014. Årets værdiregulering er positiv som følge af indregningen af nyopførte bygninger. Der er i året urealiseret valutakurstab på lån i schweizerfranc på 2,7 mio. kr.

Selskabets kapitalejere har i 2015 tilført i alt 1.000 t.kr. i yderligere selskabskapital, hvorefter egenkapitalen efter overførsel af årets resultat udgør 2.192 t.kr. pr. 31. december 2015.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der har ikke været begivenheder ud over ovennævnte forhold, der vurderes at have væsentlig indflydelse på virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2015.

#### Forventet udvikling

Virksomheden forventer et positivt resultat for 2016 før værdireguleringer af investeringsejendomme, gæld og finansielle kontrakter.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.829.982	2.190.923
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.871.225	-2.679.478
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	370.572	-13.436
	Dagsværdiregulering af renteswaps	636.465	381.960
	<b>Resultat af primær drift</b>	4.708.244	-120.031
	Finansielle indtægter	5.648	85
2	Finansielle omkostninger	-4.910.973	-2.766.336
	<b>Resultat før skat</b>	-197.081	-2.886.282
3	Skat af årets resultat	13.942	634.981
	<b>Årets resultat</b>	-183.139	-2.251.301
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-183.139	-2.251.301
		-183.139	-2.251.301

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investerings-ejendomme	27.452.642	14.904.286
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	38.890.818	43.208.771
		<u>66.343.460</u>	<u>58.113.057</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>66.343.460</u>	<u>58.113.057</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	615.366	1.343.520
		<u>615.366</u>	<u>1.343.520</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>9.016</u>	<u>1.623</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>624.382</u>	<u>1.345.143</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>66.967.842</u>	<u>59.458.200</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	1.500.000	500.000
	Overført resultat	691.926	875.065
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.191.926</u>	<u>1.375.065</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.488.282	1.502.224
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.488.282</u>	<u>1.502.224</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	22.644.371	16.688.739
		<u>22.644.371</u>	<u>16.688.739</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.231.395	868.095
	Gæld til banker	34.692.707	32.492.317
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.840.062	3.270.762
	Gæld til tilknyttede virksomheder	503.514	0
	Anden gæld	2.375.585	3.260.998
		<u>40.643.263</u>	<u>39.892.172</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>63.287.634</u>	<u>56.580.911</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>66.967.842</u>	<u>59.458.200</u>

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	875.065	1.375.065
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0	1.000.000
Årets resultat	0	-183.139	-183.139
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>1.500.000</b>	<b>691.926</b>	<b>2.191.926</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Multi-Erhvervsejendomme 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.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af de øvrige investeringsaktiver med tilhørende gældsforpligtelser.

#### 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 og anlæg under opførelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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 er administrationsselskab for sambeskatningen.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2015 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 investeringsejendommenes brugstid.

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

Anlæg under opførelse:

Anlæg under opførelse måles til kostpris.

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

#### 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.

#### 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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealisationsværdien.

kr.		2015	2014
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	40.621	152.108
	Andre finansielle omkostninger	4.870.352	2.614.228
		<u>4.910.973</u>	<u>2.766.336</u>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Årets regulering af udskudt skat	-13.942	-634.981
		<u>-13.942</u>	<u>-634.981</u>
<b>4</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>
			<b>I alt</b>
	Kostpris 1. januar 2015	15.055.361	43.208.771
	Tilgang i årets løb	4.496.787	1.862.391
	Overførsel fra andre poster	6.180.344	-6.180.344
	Kostpris 31. december 2015	<u>25.732.492</u>	<u>38.890.818</u>
	Værdireguleringer 1. januar 2015	-151.075	0
	Årets opskrivning	1.871.225	0
	Værdireguleringer 31. december 2015	<u>1.720.150</u>	<u>0</u>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>27.452.642</u>	<u>38.890.818</u>
		<u>66.343.460</u>	<u>66.343.460</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Investeringsaktiver

##### Opgørelse af dagsværdi

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2015 har ledelsen foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

##### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. De anvendte forretningsfaktorer udgør 7 % for erhvervsjendomme. For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forretningsfaktorerne 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	28.481	27.453	26.496
Egenkapital	2.994	2.192	1.445
Resultat før skat	831	-197	-1.154

##### Anlæg under opførelse

Som følge af de vanskelige økonomiske vilkår i markedet er der usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af anlæg under opførelse. Der er ved udleje af anlæggene i regnskabsåret 2015 realiseret en forrentning på 2,7 % af kostprisen. Arealet forventes i væsentligt omfang udviklet i de kommende regnskabsår, hvorfor det er ledelsens vurdering, at arealet er forsvarligt værdiansat. Selskabet har i 2015 færdiggjort opførelsen af 1.000 m<sup>2</sup> butikslokaler, som nu indregnes som investeringsejendomme.

Tidshorizonten for udvikling af arealet er behæftet med usikkerhed.

kr.	2015	2014
<b>6 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 1.500 stk. a nom. 1.000,00 kr.	1.500.000	500.000
	<u>1.500.000</u>	<u>500.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0	0	0	0
	<u>1.500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	23.875.766	1.231.395	22.644.371	18.004.075
	<u>23.875.766</u>	<u>1.231.395</u>	<u>22.644.371</u>	<u>18.004.075</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.876 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 66.343 t.kr.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre 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 tab.

#### 10 Nærtstående parter

Multi-Erhvervsjendomme 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 SV