

# Multi-Erhvervsejendomme A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 30 20 10 19

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2023

Dirigent:

.....  
Dennis Skagen

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</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	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Multi-Erhvervs ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. april 2023

Direktion:

.....  
Dennis Skagen

Bestyrelse:

.....  
Yvonne Skagen  
formand

.....  
Dennis Skagen

.....  
Michael Skagen

.....  
Christian Skagen

.....  
Anders Skagen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Multi-Erhvervsejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Multi-Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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 12. april 2023  
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-Erhvervsejendomme A/S
Adresse, postnr., by	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	30 20 10 19
Stiftet	17. januar 2007
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Yvonne Skagen, formand Dennis 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, udvikling og investering i fast ejendom.

### Indregning og måling

Anlæg under opførelse, indregnet til 30.999 kr. pr. 31. december 2022, er optaget til kostpris. Dele af arealet er under udvikling og færdiggøres i 2023, 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 det resterende areal er behæftet med usikkerhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 2.448 t.kr. mod et overskud på 3.975 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 19.038 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af tab ved salg af ejendomme samt negative dagsværdireguleringer på investeringsejendomme.

Selskabet har i året modtaget et skattefrit koncerntilskud op 8.782 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	3.535	2.976
	Andre driftsomkostninger	-2.844	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	691	2.976
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.277	3.477
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-586	6.453
	Finansielle indtægter	428	292
3	Finansielle omkostninger	-2.178	-1.649
	<b>Resultat før skat</b>	-2.336	5.096
	Skat af årets resultat	-112	-1.121
	<b>Årets resultat</b>	-2.448	3.975
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-2.448	3.975
		-2.448	3.975



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5	Investeringsejendomme	78.780	70.066
	Investeringsejendomme under opførsel	30.999	23.681
		<u>109.779</u>	<u>93.747</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>109.779</u>	<u>93.747</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	230	0
	Andre tilgodehavender	1.858	2.165
	Tilgodehavender hos kapitalejere	1.095	0
		<u>3.183</u>	<u>2.165</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>1.278</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.183</u>	<u>3.443</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>112.962</u>	<u>97.190</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	1.500	1.500
	Overført resultat	17.538	11.204
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>19.038</u>	<u>12.704</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	6.705	6.337
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>6.705</u>	<u>6.337</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	39.145	26.273
		<u>39.145</u>	<u>26.273</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.880	1.482
	Gæld til banker	42.579	36.268
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	1.337
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	273	484
	Gæld til kapitalejere	0	8.969
	Deposita	2.693	2.061
	Anden gæld	649	1.275
		<u>48.074</u>	<u>51.876</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>87.219</u>	<u>78.149</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>112.962</u>	<u>97.190</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Eventualaktiver
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	1.500	11.204	12.704
Overført via resultatdisponering	0	-2.448	-2.448
Skattefrit koncerntilskud	0	8.782	8.782
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>1.500</b>	<b>17.538</b>	<b>19.038</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Multi-Erhvervsejendomme A/S for 2022 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

Indtægter ved levering af tjenesteydelser, omfatter huslejeindtægter fra udlejningsejendomme, indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

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.

#### Ejendomsomkostninger

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

#### 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 administrations-selskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

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.

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

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

Investeringsejendomme under opførsel:

Investeringsejendomme under opførsel måles til kostpris.

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

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

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.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### Egenkapital

#### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt foråret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

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

Selskabet anvender IAS 39 som fortolkningsbidrag for 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

### 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

#### 2 Særlige poster

t.kr.	2022	2021
<b>Omkostninger</b>		
Tab ved salg af ejendomme	2.844	0
	<u>2.844</u>	<u>0</u>
<b>Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet</b>		
Andre driftsomkostninger	2.844	0
<b>Resultat af særlige poster, netto</b>	<u>2.844</u>	<u>0</u>

#### 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	452
Renteomkostninger til kapitalejere	344	0
Andre finansielle omkostninger	1.834	1.197
	<u>2.178</u>	<u>1.649</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2022	61.962	23.681	85.643
Tilgang i årets løb	91	29.368	29.459
Afgang i årets løb	0	-12.151	-12.151
Overførsel fra andre poster	9.899	-9.899	0
Kostpris 31. december 2022	<u>71.952</u>	<u>30.999</u>	<u>102.951</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	8.104	0	8.104
Årets opskrivning	-1.276	0	-1.276
Opskrivninger 31. december 2022	<u>6.828</u>	<u>0</u>	<u>6.828</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>78.780</u>	<u>30.999</u>	<u>109.779</u>
Årets indregnede renter	<u>0</u>	<u>327</u>	

#### 5 Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme består af erhvervs ejendomme til kontor, handel og industri, beliggende i Skalborg.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte forretningsfaktor udgør 6,25-7 % for erhvervsejendomme.

#### Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2022, 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	82.019	78.780	76.037
Egenkapital	12.782	10.256	8.117
Resultat før skat	1.003	-2.236	-4.979

#### Investeringsejendomme under opførelse

Dele af arealet er under udvikling og færdiggøres i 2023, og det resterende areal forventes i væsentligt omfang udviklet i de kommende regnskabsår, hvorfor det er ledelsens vurdering, at arealet er forsvarligt værdiansat.

Tidshorisonten for udviklingen af det resterende areal er behæftet med usikkerhed.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	41.025	1.880	39.145	36.345
	41.025	1.880	39.145	36.345

### 7 Afledte finansielle instrumenter

#### Renterisici

Virksomheden har tidligere afdækket sin renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger blev omlagt til faste rentebetalinger.

Renteswappen er udløbet. I kontraktens løbetid blev der modtaget en variabel rente (CIBOR 3M), som blev betalt med en fast rente (ekskl. kredittillæg). Renteswappen var kategoriseret som niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

Renteswappen havde identiske kritiske betingelser med lånet, og virksomheden anvendte pengestrømssikring af de fremtidige rentebetalinger.

Renteswappen er blevet indfriet i år, og har derfor en regnskabsmæssig værdi på 0 t.kr. mod -253 t.kr. pr. 31. december 2021, svarende til en positiv dagsværdiregulering på 253 t.kr., som er indregnet under finansielle indtægter i resultatopgørelsen. Renteswappen er tidligere indregnet under anden gæld.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

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

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet var frem til 31. december 2022 sambeskattet med øvrige danske selskaber i sambeskatningskredsen for Multi Invest, Aalborg A/S. Fra og med 1. januar 2023 er selskabet sambeskattet med øvrige danske selskaber i sambeskatningskredsen for DS Holding Aalborg ApS. 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.

#### 9 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på 635 t.kr. pr. 31. december 2022, som vedrører fremførselsberettigede kildeartsbegrænsede skattemæssige underskud vedrørende ejendomsavance. Beløbet er ikke indregnet, idet ledelsen vurderer, at der er usikkerhed omkring udnyttelsen heraf inden for de kommende 2-3 år.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, 41.527 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme og anlæg under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 109.779 t.kr. pr. 31. december 2022.

Til sikkerhed for mellemværende med Ringkjøbing Landbobank er der udstedet pantebreve på 14.000 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme og anlæg under udførelse.

Selskabet har stillet almindelige arbejdsгарantier på i alt 250 t.kr.

Yderligere er der udstedt et ejerpantebrev på 50 t.kr. for mellemværende med ejerforening.

#### 11 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
DS Holding Aalborg ApS	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV	www.cvr.dk



# 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.”

## Michael Skagen

### Bestyrelse

På vegne af: Multi-Erhvervsejendomme A/S

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

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-04-12 10:38:28 UTC



## Dennis Skagen

### Direktion

På vegne af: Multi-Erhvervsejendomme A/S

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

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-04-12 12:04:19 UTC



## Dennis Skagen

### Dirigent

På vegne af: Multi-Erhvervsejendomme A/S

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

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-04-12 12:04:19 UTC



## Dennis Skagen

### Bestyrelse

På vegne af: Multi-Erhvervsejendomme A/S

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

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-04-12 12:04:19 UTC



## Anders Skagen

### Bestyrelse

På vegne af: Multi-Erhvervsejendomme A/S

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

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-04-12 12:46:40 UTC



## Christian Skagen

### Bestyrelse

På vegne af: Multi-Erhvervsejendomme A/S

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

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-04-12 13:20:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZBECF-XLKFD-IFECF-WZNI0-5JXA-35U6T

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 i 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-Erhvervsejendomme A/S

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

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-04-13 13:39:54 UTC



## Jannie Oestergaard Bendtsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:30287377

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-13 14:03:58 UTC



## Allan Terp

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-13 16:43:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZBECP-XLKFD-IFECF-WZNI0-5JXA-35J6T

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>