

**Multi-Investor Ejendomme ApS**

**Hareskovvej 15A**

**4400 Kalundborg**

**CVR-nr. 34606153**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Niels Jørgen Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Multi-Investor Ejendomme ApS  
Hareskovvej 15A  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 34606153  
Hjemsted: Kalundborg  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Niels Jørgen Jørgensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## **Ledelsespåtegning**

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Multi-Investor Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 17.03.2016

### **Direktion**

Niels Jørgen Jørgensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Multi-Investor Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Multi-Investor Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

Slagelse, den 17.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens Jørgen Simonsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultat for 2015 udgør et overskud på 563 t.kr., hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et tilsvarende resultat for 2016.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter fratrukket omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskat, forsikringer og administration af ejendomme.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 - 50 år
-----------	------------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.060.136</b>	<b>1.335</b>
Af- og nedskrivninger		(531.347)	(345)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.528.789</b>	<b>990</b>
Andre finansielle indtægter	1	29.257	48
Andre finansielle omkostninger	2	(838.221)	(849)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>719.825</b>	<b>189</b>
Skat af ordinært resultat	3	(156.665)	(37)
<b>Årets resultat</b>		<b>563.160</b>	<b>152</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		563.160	152
		<b>563.160</b>	<b>152</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		30.907.342	17.683
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		<u>61.460</u>	<u>5.800</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>30.968.802</u></b>	<b><u>23.483</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>30.968.802</u></b>	 <b><u>23.483</u></b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		67.573	54
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		316.414	482
Andre tilgodehavender		186.892	113
Tilgodehavende selskabsskat		82.520	124
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.794</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>662.193</u></b>	<b><u>773</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>662.193</u></b>	 <b><u>773</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u><u>31.630.995</u></u></b>	 <b><u><u>24.256</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	81.000	81
Overført overskud eller underskud		<u>1.928.857</u>	<u>1.366</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.009.857</u></b>	<b><u>1.447</u></b>
Udskudt skat	6	<u>586.122</u>	<u>347</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>586.122</u></b>	<b><u>347</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>17.839.945</u>	<u>10.296</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>17.839.945</u></b>	<b><u>10.296</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	860.000	532
Bankgæld		2.859.160	4.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.630	19
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.850.000	5.578
Gæld til associerede virksomheder		830.000	830
Anden gæld		<u>715.281</u>	<u>671</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.195.071</u></b>	<b><u>12.166</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>29.035.016</u></b>	<b><u>22.462</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>31.630.995</u></b>	<b><u>24.256</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	81.000	1.365.697	1.446.697
Årets resultat	0	563.160	563.160
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>81.000</b>	<b>1.928.857</b>	<b>2.009.857</b>

## Noter

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.200	23
Renteindtægter i øvrigt	57	25
	<b>29.257</b>	<b>48</b>
	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	337.500	275
Renteomkostninger i øvrigt	192.993	269
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	49.800	0
Øvrige finansielle omkostninger	257.928	305
	<b>838.221</b>	<b>849</b>
	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(82.520)	(124)
Ændring af udskudt skat	239.185	161
	<b>156.665</b>	<b>37</b>
	<b>Grunde og bygninger</b> <b>kr.</b>	<b>Forudbeta-</b> <b>linger for</b> <b>materielle</b> <b>anlægsakti-</b> <b>ver</b> <b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	18.393.909	0
Tilgange	13.756.232	61.460
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.150.141</b>	<b>61.460</b>
Af- og nedskrivninger primo	(711.452)	0
Årets afskrivninger	(531.347)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.242.799)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.907.342</b>	<b>61.460</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	81	1.000	81.000
	<b>81</b>		<b>81.000</b>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	586.122	347
	<b>586.122</b>	<b>347</b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld ef- ter 5 år kr.</u>
<b>7. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	860.000	532	17.839.945	13.036.249
	<b>860.000</b>	<b>532</b>	<b>17.839.945</b>	<b>13.036.249</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med RENT Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 30.907 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebreve på samlet 7.524 t.kr. med sikkerhed i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.356 t.kr.

## Noter

### **10. Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

RENT Holding ApS