

## **Multi-Investor Ejendomme ApS**

Hareskovvej 15A  
4400 Kalundborg  
CVR-nr. 34606153

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Niels Jørgen Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Multi-Investor Ejendomme ApS  
Hareskovvej 15A  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 34606153  
Hjemsted: Kalundborg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Niels Jørgen Jørgensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 16.03.2017

### Direktion

Niels Jørgen Jørgensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Multi-Investor Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Multi-Investor Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 brugerne 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Slagelse, den 16.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay 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 2016 udgør et overskud på 518 t.kr., hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Ledelsen har i regnskabsåret foretaget opskrivning af selskabets ejendomme med i alt 9.828 t.kr. baseret på ekstern mæglervurdering.

Ledelsen forventer et tilsvarende resultat for 2017.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.223.332</b>	<b>2.061</b>
Af- og nedskrivninger		(672.436)	(531)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.550.896</b>	<b>1.530</b>
Andre finansielle indtægter	1	15.421	29
Andre finansielle omkostninger	2	(904.668)	(840)
<b>Resultat før skat</b>		<b>661.649</b>	<b>719</b>
Skat af årets resultat	3	(143.917)	(156)
<b>Årets resultat</b>		<b>517.732</b>	<b>563</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		517.732	563
		<b>517.732</b>	<b>563</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		43.602.179	30.907
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	61
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>43.602.179</u></b>	<b><u>30.968</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>43.602.179</u></b>	<b><u>30.968</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.408	70
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		316.835	316
Andre tilgodehavender		347.149	187
Tilgodehavende selskabsskat		0	83
Periodeafgrænsningsposter		39.850	9
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>715.242</u></b>	<b><u>665</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>715.242</u></b>	<b><u>665</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>44.317.421</u></b>	<b><u>31.633</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		81.000	81
Reserve for opskrivninger		9.828.000	0
Overført overskud eller underskud		<u>2.446.591</u>	<u>1.929</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>12.355.591</u></b>	<b><u>2.010</u></b>
Udskudt skat	5	<u>3.488.435</u>	<u>586</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>3.488.435</u></b>	<b><u>586</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>16.674.536</u>	<u>17.840</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>16.674.536</u></b>	<b><u>17.840</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.010.000	860
Bankgæld		2.120.119	2.859
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.957	82
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.575.261	5.850
Gæld til associerede virksomheder		830.000	830
Skyldig selskabsskat		13.604	0
Anden gæld		1.159.204	716
Periodeafgrænsningsposter		<u>24.714</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>11.798.859</u></b>	<b><u>11.197</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>28.473.395</u></b>	<b><u>29.037</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>44.317.421</u></b>	<b><u>31.633</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	81.000	0	1.928.859	2.009.859
Årets opskrivninger	0	9.828.000	0	9.828.000
Årets resultat	0	0	517.732	517.732
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>81.000</b>	<b>9.828.000</b>	<b>2.446.591</b>	<b>12.355.591</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.421	29
	<b>15.421</b>	<b>29</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	314.656	338
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	41.496	50
Renteomkostninger i øvrigt	208.482	194
Øvrige finansielle omkostninger	340.034	258
	<b>904.668</b>	<b>840</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	13.604	(83)
Ændring af udskudt skat	130.313	239
	<b>143.917</b>	<b>156</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Forud- betalinger for materielle anlægs- aktiver kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	32.150.143	61.460
Tilgange	1.338.731	0
Afgange	(571.460)	(61.460)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.917.414</b>	<b>0</b>
Årets opskrivninger	12.600.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>12.600.000</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.242.799)	0
Årets afskrivninger	(672.436)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.915.235)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>43.602.179</b>	<b>0</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	3.488.435	586
	<b>3.488.435</b>	<b>586</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.010.000	860	16.674.536	12.692.227
	<b>1.010.000</b>	<b>860</b>	<b>16.674.536</b>	<b>12.692.227</b>

## Noter

### 7. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 42.995 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 24.610 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er afgivet transport på 15 mio.kr. i depotkonto med regnskabsmæssig værdi på 0 kr.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder i øvrigt

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for Multi-Investor ApS' driftskonto. Gælden udgør pr. 31.12.2016 1 t.kr.

Selskabet har endvidere stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for Multi-Tech A/S' og Stop 37 ApS' gæld til pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31.12.2016 28.128 t.kr.

### 9. Koncernforhold

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 eller -tab omfatter lejeindtægter fratrukket omkostninger til vedligeholdelse, ejendoms-skat, forsikringer og administration af ejendomme.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### 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.

### 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 og alle dets danske dattervirksomheder. 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 tillæg af opskrivninger og 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.