

Multi-Bolig ApS

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 36 43 27 64

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2018

Dirigent:


.....
Dennis Skagen





Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Multi-Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. april 2018

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dennis Skagen', written over a horizontal dotted line.

Dennis Skagen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Multi-Bolig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Multi-Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 regler og krav.

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 regnskabsbrugere 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.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 noteplysningerne, 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 6. april 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Terp
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne33198

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | Multi-Bolig ApS |
| Adresse, postnr., by | K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV |
| CVR-nr. | 36 43 27 64 |
| Stiftet | 12. november 2014 |
| Hjemstedskommune | Aalborg |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Dennis Skagen |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udvikling samt salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 5.859.866 kr. mod et underskud på 248 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 6.880.019 kr.

Virksomheden har i regnskabsåret 2017 leveret de første 24 ejerlejligheder, beliggende Skansehøj, Nørresundby. Den videre opførsel og færdiggørelse af de resterende 36 ejerlejligheder fortsætter i 2018. Der er pr. 31. december 2017 solgt 11 lejligheder til levering i 2018. Indtægtsførslen af salget sker i takt med leveringen.

Med virkning pr. 1. januar 2017 er grunde bestemt for salg samt igangværende opførsel af ejendomme for egen regning for i alt 6.576 t.kr. spaltet ud i særskilt selskab.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, der vurderes at have væsentlig indflydelse på virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2017 | 2016 |
|------|---------------------------------|------------------|---------------|
| | Bruttofortjeneste/bruttotab | 7.280.875 | -55.421 |
| 2 | Finansielle indtægter | 266.765 | 50.409 |
| | Resultat før skat | 7.547.640 | -5.012 |
| | Skat af årets resultat | -1.687.774 | 4.764 |
| | Årets resultat | 5.859.866 | -248 |
| | | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 5.859.866 | -248 |
| | | <u>5.859.866</u> | <u>-248</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2017 | 2016 |
|------|---|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Omsætningsaktiver | | |
| 3 | Varebeholdninger | | |
| | Igangværende opførsel af ejendomme for egen regning | 33.686.669 | 39.851.271 |
| | Grunde bestemt for salg | 3.382.560 | 10.050.000 |
| | | <u>37.069.229</u> | <u>49.901.271</u> |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 9.309.912 | 1.066.996 |
| | Udsudte skatteaktiver | 2.998 | 741.896 |
| | Andre tilgodehavender | 818.815 | 808.779 |
| | | <u>10.131.725</u> | <u>2.617.671</u> |
| | Likvide beholdninger | 0 | 24.010.000 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>47.200.954</u> | <u>76.528.942</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>47.200.954</u> | <u>76.528.942</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Anpartskapital | 100.000 | 100.000 |
| | Overført resultat | 6.780.019 | 920.153 |
| | Egenkapital i alt | <u>6.880.019</u> | <u>1.020.153</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til banker | 38.571.731 | 50.139.825 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 225.000 | 24.385.000 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 439.132 | 210.565 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 40.625 | 0 |
| | Skyldig sambeskatningsbidrag | 948.876 | 743.399 |
| | Anden gæld | 95.571 | 30.000 |
| | | <u>40.320.935</u> | <u>75.508.789</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>40.320.935</u> | <u>75.508.789</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>47.200.954</u> | <u>76.528.942</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 5 Sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Anpartskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 100.000 | 920.153 | 1.020.153 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 5.859.866 | 5.859.866 |
| Egenkapital 31. december 2017 | <u>100.000</u> | <u>6.780.019</u> | <u>6.880.019</u> |

Selskabet har udstedt en warrant, der giver tredjepartsindehaveren ret til at nytegne 50 % af selskabets anparter til en på forhånd aftalt pris frem til 31. december 2025. Tredjepartsindehaveren har ikke udnyttet sin ret pr. 31. december 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Multi-Bolig ApS for 2017 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af ejerlejligheder, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

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/bruttotab

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter 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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Varebeholdninger

Kostprisen for grunde bestemt for salg og igangværende opførelse af ejendomme for egen regning omfatter anskaffelsespris for grundarealer, kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og renter af kapital, der er lånt til at finansiere fremstilling samt indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner og udstyr samt omkostninger til projektadministration og ledelse.

Nettorealisationsværdien for grunde bestemt for salg og igangværende opførelse af ejendomme for egen regning opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2017 | 2016 |
|---|----------------|---------------|
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 266.765 | 50.409 |
| | <u>266.765</u> | <u>50.409</u> |

3 Varebeholdninger

Igangværende opførelse af ejendomme for egen regning udgør i alt 33.687 t.kr. pr. 31. december 2017. Heraf udgør aktiverede renter af kapital til finansiering af fremstilling i alt 1.876 t.kr.

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, Fam. Skagen-Holding ApS, CVR-nr. 33 37 19 26.

5 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet almindelige arbejdsgarantier, som udgør 1,2 mio. kr. pr. 31. december 2017.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordjyske Bank A/S, som udgør 38.572 t.kr. pr. 31. december 2017, er der stillet sikkerhed i grunde bestemt for salg og igangværende arbejder for egen regning med en regnskabsmæssig værdi på 37.069 t.kr. pr. 31. december 2017.

6 Nærtstående parter

Multi-Bolig ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

| Nærtstående part | Bopæl/Hjemsted | Grundlag for bestemmende indflydelse |
|-------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Fam. Skagen-Holding A/S | 9200 Aalborg SV | Kapitalbesiddelse |

Oplysning om koncernregnskaber

| Modervirksomhed | Hjemsted | Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab |
|-------------------------|-----------------|---|
| Fam. Skagen-Holding A/S | 9200 Aalborg SV | www.cvr.dk |