

# Multi-Bolig ApS

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 36 43 27 64

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2019

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Multi-Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. april 2019  
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dennis Skagen', written over a dotted horizontal 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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.
- ▶ 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 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 1. april 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Terp  
statsaut. revisor  
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 2018 udviser et overskud på 5.124 t.kr. mod et overskud på 5.860 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 12.004 t.kr.

Virksomheden har i regnskabsåret 2018 leveret de 22 ejerlejligheder, beliggende Skansehøj, Nørresundby. Færdiggørelse af de resterende 14 ejerlejligheder afsluttes i 2019. Indtægtsførslen af salget sker i takt med leveringen.

### 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 2018.

### Forventet udvikling

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende. Der forventes ligeledes en positiv drift i 2019.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	6.333	7.281
2	Finansielle indtægter	236	267
	<b>Resultat før skat</b>	<b>6.569</b>	<b>7.548</b>
	Skat af årets resultat	-1.445	-1.688
	<b>Årets resultat</b>	<b>5.124</b>	<b>5.860</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	5.124	5.860
		<u>5.124</u>	<u>5.860</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	t.kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	Omsætningsaktiver		
3	Varebeholdninger		
	Igangværende opførsel af ejendomme for egen regning	17.947	33.687
	Grunde bestemt for salg	1.315	3.383
		<u>19.262</u>	<u>37.070</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.247	9.310
	Udskudte skatteaktiver	12	3
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	224	0
	Andre tilgodehavender	393	819
		<u>5.876</u>	<u>10.132</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>25.138</u>	<u>47.202</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>25.138</u>	<u>47.202</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	100	100
	Overført resultat	11.904	6.780
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>12.004</u>	<u>6.880</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	12.224	38.572
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	275	225
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	187	439
	Gæld til tilknyttede virksomheder	417	41
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	949
	Anden gæld	31	96
		<u>13.134</u>	<u>40.322</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>13.134</u>	<u>40.322</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>25.138</u>	<u>47.202</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

4 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

t.kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	100	6.780	6.880
Overført via resultatdisponering	0	5.124	5.124
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<u>100</u>	<u>11.904</u>	<u>12.004</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 2018.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Multi-Bolig ApS for 2018 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.).

### 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

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, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## 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.

Nettorealisationseværdien 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 nettorealisationseværdien.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter**

t.kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	235	267
Andre finansielle indtægter	1	0
	<u>236</u>	<u>267</u>

**3 Varebeholdninger**

Igangværende opførelse af ejendomme for egen regning udgør i alt 19.262 t.kr. pr. 31. december 2018. Heraf udgør aktiverede renter af kapital til finansiering af fremstilling i alt 2.445 t.kr.

**4 Sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet almindelige arbejdsgarantier, som udgør 1,2 mio. kr. pr. 31. december 2018.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordjyske Bank A/S er deponeret ejerpantebrev, nom. 40.000 t.kr. med sikkerhed i grunde bestemt for salg og igangværende arbejder for egen regning med en regnskabsmæssig værdi på 19.262 t.kr. pr. 31. december 2018.