

Multi-Bolig ApS

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

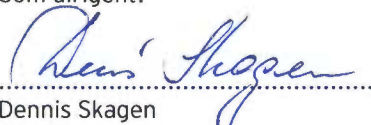
CVR-nr. 36 43 27 64



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 5. april 2017

Som dirigent:



.....

Dennis Skagen



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
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 2016.


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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. april 2017
Direktion:


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 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 regler og 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 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 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.

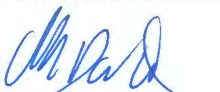
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 5. april 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen
statsaut. revisor

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, Postboks 710, 9100 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udvikling samt køb og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens aktivitetsniveau har i 2016 været på et højere niveau end i 2015, og resultatopgørelsen for 2016 udviser et underskud før skat på 5.012 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 1.020.153 kr.

Virksomheden har i regnskabsåret fortsat opførelse af ejerlejligheder, beliggende Skansehøj, Nørresundby, og fortsætter med at opføre nye lejligheder i 2017. Der er frem til 31. december 2016 solgt 15 lejligheder til levering i 2017. 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 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016 12 mdr.	2014/15 14 mdr.
	Bruttotab	-55.421	-20.500
2	Finansielle indtægter	50.409	47.168
	Resultat før skat	-5.012	26.668
3	Skat af årets resultat	4.764	-6.267
	Årets resultat	-248	20.401
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-248	20.401
		-248	20.401

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2014/15
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
4	Varebeholdninger		
	Igangværende opførel af ejendomme for egen regning	39.851.271	4.744.258
	Grunde bestemt for salg	10.050.000	10.050.000
		<u>49.901.271</u>	<u>14.794.258</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.066.996	1.016.187
	Udskudte skatteaktiver	741.896	0
	Andre tilgodehavender	808.779	592.161
		<u>2.617.671</u>	<u>1.608.348</u>
5	Likvide beholdninger	24.010.000	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>76.528.942</u>	<u>16.402.606</u>
	AKTIVER I ALT	<u>76.528.942</u>	<u>16.402.606</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	920.153	920.401
	Egenkapital i alt	<u>1.020.153</u>	<u>1.020.401</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	6.267
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>6.267</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	50.139.825	13.642.188
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	24.385.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	210.565	1.706.250
	Skyldig sambeskatningsbidrag	743.399	0
	Anden gæld	30.000	27.500
		<u>75.508.789</u>	<u>15.375.938</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>75.508.789</u>	<u>15.375.938</u>
	PASSIVER I ALT	<u>76.528.942</u>	<u>16.402.606</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter

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

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	100.000	920.401	1.020.401
Årets resultat	0	-248	-248
Egenkapital 31. december 2016	<u>100.000</u>	<u>920.153</u>	<u>1.020.153</u>

Selskabet har udstedt en warrant, der giver tredjepartsindehaveren ret til at nytegne 50 % af selskabets anparter til en på forhånd aftalt pris i en forudbestemt periode. Tredjepartsindehaveren har ikke udnyttet sin ret pr. 31. december 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Multi-Bolig ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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.

Nettorealiseringsværdien 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016 12 mdr.	2014/15 14 mdr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	50.809	47.167
Andre finansielle indtægter	-400	1
	<u>50.409</u>	<u>47.168</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	805.268	6.267
Årets regulering af udskudt skat	-810.032	0
	<u>-4.764</u>	<u>6.267</u>

4 Varebeholdninger

Igangværende opførelse af ejendomme for egen regning udgør i alt 49.901 t.kr. pr. 31. december 2016. Heraf udgør aktiverede renter af kapital til finansiering af fremstilling i alt 1.022 t.kr.

5 Likvide beholdninger

Selskabets likvide midler 24.010 t.kr. er indsat på deponeringskonti hos selskabets bankforbindelse, Nordjyske Bank, til sikkerhed for levering af solgte lejligheder.

6 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet almindelige arbejdsgarantier.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordjyske Bank A/S, som udgør 50.140 t.kr. pr. 31. december 2016, er der stillet sikkerhed i grunde bestemt for salg og igangværende arbejder for egen regning med en regnskabsmæssig værdi på 49.901 t.kr. pr. 31. december 2016.

7 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