Multibo Estate ApS

Nørremarksvej 24, 8721 Daugård
CVR-nr. 33 03 88 60

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. juni 2025

_____

Carsten Risager

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger
Selskabsoplysninger 3

Erklæringer
Ledelsespåtegning 4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse 8
Balance 9-10
Egenkapitalopgørelse 11
Noter 12-13
Anvendt regnskabspraksis 14-15

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Multibo Estate ApS Nørremarksvej 24 8721 Daugård	
	CVR-nr.:	33 03 88 60
	Stiftet:	14. juni 2010
	Kommune:	Hedensted
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Risager	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Multibo Estate ApS.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 30. juni 2025

Direktion:

_____

Carsten Risager

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Multibo Estate ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Multibo Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Vejle, den 30. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Nicklas Overgaard Høj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47778

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udviser et overskud på 490 tkr. for 2024 og selskabets egenkapital er pr. 31. december 2024 412 tkr.

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabet har begrænset likviditet ved udgangen af 2024.

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra selskabets moderselskab om, at den nødvendige likviditet for det kommende år er sikret. Moderselskabets ejer har finansieret dels moderselskabet og datterselskabet. Det er aftalt at moderselskabet same ejer ikke vil kræve sit tilgodehavende helt eller delvist indfriet.

Usikkerhed ved indregning og måling
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastsættes en gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af selskabets årsrapport, i henhold til fastsatte afkastkrav. Der vil altid være usikkerhed om afkastets størrelse, hvilket betyder, at et ændret afkastkrav kan påvirke værdiansættelsen i investeringsejendommene i væsentligt omfang.

Der er for beboelsesejendomme anvendt et afkastkrav på 6,9 %. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 396 tkr. En reduktion af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 457 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**352.517**	**265.484**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		481.000	-425.000
Driftsresultat		**833.517**	**-159.516**
Andre finansielle indtægter	1	10.868	14.210
Andre finansielle omkostninger		-337.758	-345.249
Resultat før skat		**506.627**	**-490.555**
Skat af årets resultat	2	-16.724	25.131
Årets resultat		**489.903**	**-465.424**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		489.903	-465.424
I alt		**489.903**	**-465.424**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		5.858.000	5.377.000
Materielle anlægsaktiver	3	**5.858.000**	**5.377.000**
Anlægsaktiver		**5.858.000**	**5.377.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		65.258	29.600
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		169.194	162.335
Andre tilgodehavender		0	37.684
Periodeafgrænsningsposter		29.998	28.442
Tilgodehavender		**264.450**	**258.061**
Likvide beholdninger		**6.447**	**2.257**
Omsætningsaktiver		**270.897**	**260.318**
Aktiver		**6.128.897**	**5.637.318**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført overskud		331.703	-158.200
Egenkapital		**411.703**	**-78.200**
Hensættelse til udskudt skat		16.724	0
Hensatte forpligtelser		**16.724**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		2.983.091	3.179.527
Anden gæld		142.400	127.900
Langfristede gældsforpligtelser	4	**3.125.491**	**3.307.427**
Gæld til realkreditinstitutter		203.000	210.000
Gæld til pengeinstitutter		106.688	227.664
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.300	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.250	13.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.247.741	1.956.677
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.574.979**	**2.408.091**
Gældsforpligtelser		**5.700.470**	**5.715.518**
Passiver		**6.128.897**	**5.637.318**

Eventualposter mv.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Forudsætninger for fortsat drift	7
Medarbejderforhold	8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	-158.200	-78.200
Forslag til resultatdisponering		489.903	489.903
Egenkapital 31. december 2024	**80.000**	**331.703**	**411.703**

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 | Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.868	14.210
	10.868	**14.210**

2 | Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	16.724	-25.131
	16.724	**-25.131**

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	4.875.529
Kostpris 31. december 2024	**4.875.529**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	501.471
Årets værdireguleringer	481.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	**982.471**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**5.858.000**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2024	5.858.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	481.000

Investeringsejendommene består af 5 boligejendomme beliggende på Sydsjælland og Lolland.

Udlejningsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 404 tkr. samlet set for ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på mellem 547 kr. og 951 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 201 tkr. samt en udlejningsprocent på 95.

Ved beregningen for boligejendomme er anvendt et afkast på 6,9 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Det fastsatte afkastkrav vurderes at svare til de generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 396 tkr. En reduktion af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 457 tkr.

Noter

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.186.091	203.000	2.169.000	3.389.527
Anden gæld	142.400	0	142.400	127.900
	3.328.491	**203.000**	**2.311.400**	**3.517.427**

5 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har til fordel for modervirksomheden CR Holding 2010 ApS' kreditorer og søstervirksomheden Wilson Invest ApS' kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende selskabets nettotilgodehavende. Tilgodehavendet hos modervirksomheden udgør 90 tkr. og hos søstervirksomheden udgør dette 63 tkr. pr. 31. december 2024.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CR Holding 2010 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.186 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.218 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.850 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.218 tkr.

Af ovenstående ejerpantebreve er 1.100 tkr. stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 107 tkr., mens ejerpantebrev på 750 tkr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i Wilson Invest ApS, der udgør en gæld på 1.068 tkr. pr. 31. december 2024.

7 | Forudsætninger for fortsat drift

Årets resultat udviser et overskud på 490 tkr. for 2024 og selskabets egenkapital er pr. 31. december 2024 412 tkr.

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabet har begrænset likviditet ved udgangen af 2024.

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra selskabets moderselskab om, at den nødvendige likviditet for det kommende år er sikret. Moderselskabets ejer har finansieret dels moderselskabet og datterselskabet. Det er aftalt at moderselskabet same ejer ikke vil kræve sit tilgodehavende helt eller delvist indfriet.

	2024	2023
8 | Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Multibo Estate ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Generelt
Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug
Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat
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 for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.