

Multi Boliger ApS

Fælledparken 13, 8830 Tjele
CVR-nr. 40 15 85 96

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.02.25

Jeppe Steinicke Hartz
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 18

Selskabet

Multi Boliger ApS
Fælledparken 13
8830 Tjele
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 40 15 85 96
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jeppe Steinicke Hartz

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

CBH Ejendomme Holding ApS, Viborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Multi Boliger ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 27. februar 2025

Direktionen

Jeppe Steinicke Hartz

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Multi Boliger ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Multi Boliger ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 27. februar 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Skals

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47784

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	1.127.964	961.092
2	Personaleomkostninger	-80.548	0
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.047.416	961.092
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	494.053	0
	Resultat af primær drift	1.541.469	961.092
3	Finansielle indtægter	4.938	0
4	Finansielle omkostninger	-887.734	-735.567
	Resultat før skat	658.673	225.525
5	Skat af årets resultat	-144.997	-53.782
	Årets resultat	513.676	171.743

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	513.676	171.743
I alt	513.676	171.743

Note

31.12.24
DKK

31.12.23
DKK

Investeringsejendomme

20.927.000

20.103.352

Materielle anlægsaktiver i alt

20.927.000

20.103.352

Anlægsaktiver i alt

20.927.000

20.103.352

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

0

58.316

Andre tilgodehavender

4.602

0

Periodeafgrænsningsposter

12.191

0

Tilgodehavender i alt

16.793

58.316

Omsætningsaktiver i alt

16.793

58.316

Aktiver i alt

20.943.793

20.161.668

PASSIVER

Note	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Selskabskapital	120.000	120.000
Overført resultat	2.514.979	2.001.303
Egenkapital i alt	2.634.979	2.121.303
Hensættelser til udskudt skat	643.842	529.269
Hensatte forpligtelser i alt	643.842	529.269
6 Gæld til realkreditinstitutter	7.430.465	7.595.117
6 Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.358.367	0
6 Anden gæld	3.800.000	3.800.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.588.832	11.395.117
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	360.413	137.423
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	5.401.044
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.492	19.651
Gæld til tilknyttede virksomheder	58.664	102.966
Deposita	380.130	364.428
Selskabsskat	30.424	49.426
Anden gæld	197.017	0
Periodeafgrænsningsposter	0	41.041
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.076.140	6.115.979
Gældsforpligtelser i alt	17.664.972	17.511.096
Passiver i alt	20.943.793	20.161.668

- 7 Oplysninger om dagsværdi
 8 Eventualforpligtelser
 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	120.000	1.829.560
Forslag til resultatdisponering	0	171.743
Saldo pr. 31.12.23	120.000	2.001.303
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.01.24	120.000	2.001.303
Forslag til resultatdisponering	0	513.676
Saldo pr. 31.12.24	120.000	2.514.979

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg, udlejning af fast ejendom og investering samt hermed beslægtet virksomhed.

	2024	2023
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	79.076	0
Andre omkostninger til social sikring	1.472	0
I alt	80.548	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.938	0
I alt	4.938	0

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.148	0
Renteomkostninger i øvrigt	882.586	735.567
I alt	887.734	735.567

	2024	2023
	DKK	DKK

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	30.424	53.426
Årets regulering af udskudt skat	114.573	356
I alt	144.997	53.782

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	160.413	6.723.329	7.590.878	7.732.540
Gæld til øvrige kreditinstitutter	200.000	4.655.000	5.558.367	0
Anden gæld	0	3.800.000	3.800.000	3.800.000
I alt	360.413	15.178.329	16.949.245	11.532.540

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	20.927.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	494.055

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til opgørelse af dagsværdien af investerings-ejendommene.

Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.151 og et afkastkrav på 5,50%. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelserne i lejekontrakter. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Investerings-ejendommene består af 15 boliglejemål beliggende i Viborg og omegn. Lejemålenes samlede areal udgør 1.636 kvm. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelse af dagsværdien af selskabets investerings-ejendomme.

8. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitut. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttet virksomheds gæld til omfattede kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 0

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds gæld til realkreditinstitut. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttet virksomheds gæld til omfattede realkreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 30.223.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet CBH Ejendomme Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.591, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.761.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.332, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.765. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 10, der giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.490. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for grundejerforeningen til den pågældende ejendom.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.