

Multihuset ApS
Ladegårdsvej 2, 7100 Vejle

Årsrapport for
2014

CVR-nr. 27 74 85 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2015.

Svend Erik Skovhus
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Multihuset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnsket et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 11. maj 2015

Direktion

Svend Erik Skovhus

Carsten Sigvert

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i Multihuset ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Multihuset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommene, der er indregnet i balancen til 36.000 tkr. Investeringsejendommene er efter vores opfattelse værdiansat for højt, idet de afkastkrav på 7,25 - 8,25%, jf. noten vedrørende investeringsejendommene, der er lagt til grund ved værdiansættelsen, er lavere end hvad der efter vores opfattelse kan opnås. Afkastkravene bør efter vor opfattelse hæves med op til 2,75% på de enkelte ejendomme svarende til en nedskrivning af ejendommene med mellem 7.000 tkr. og 9.000 tkr. Selskabets egenkapital vil blive påvirket negativt i samme størrelsesorden.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til ledelsesberetningen og note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at der er opnået tilsagn om finansiell støtte fra selskabets bankforbindelse, således at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med forfald. Den finansielle støtte er en betingelse for selskabets fortsatte drift. Selskabets ledelse har på baggrund heraf aflagt selskabets årsrapport under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Vejle, den 11. maj 2015

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Christian Holm
statsautoriseret revisor

Jesper Hørby Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Multihuset ApS
Ladegårdsvej 2
7100 Vejle

CVR-nr.: 27 74 85 46
Stiftet: 19. maj 2004
Hjemsted: Vejle Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
11. regnskabsår

Direktion

Svend Erik Skovhus
Carsten Sigvert

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Multihuset ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuelle skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	2.534.905	2.637.872
Værdiregulering af investeringsejendomme	-6.776	-12.415.549
3 Personaleomkostninger	-529.366	-518.393
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-73.855	-74.912
Driftsresultat	1.924.908	-10.370.982
Andre finansielle indtægter	0	7.936
Andre finansielle omkostninger	-979.026	-1.318.704
Resultat før skat	945.882	-11.681.750
4 Skat af årets resultat	0	263.000
Årets resultat	945.882	-11.418.750
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	945.882	0
Disponeret fra overført resultat	0	-11.418.750
Disponeret i alt	945.882	-11.418.750

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	206.500	280.355
6	Investerings ejendomme	<u>36.000.000</u>	<u>36.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.206.500</u>	<u>36.280.355</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>36.206.500</u>	<u>36.280.355</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.571	44.370
	Periodeafgrænsningsposter	<u>85.170</u>	<u>1.881</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>124.741</u>	<u>46.251</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.661</u>	<u>2.098</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>132.402</u>	<u>48.349</u>
Aktiver i alt		<u>36.338.902</u>	<u>36.328.704</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital			
7	Anpartskapital	125.000	125.000
8	Overført resultat	-4.463.133	-7.455.591
Egenkapital i alt		-4.338.133	-7.330.591
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	27.636.411	29.773.594
11	Gæld til pengeinstitutter	4.248.000	4.723.000
	Deposita	1.172.784	1.171.485
12	Gæld til associerede virksomheder	0	1.952.971
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.057.195</u>	<u>37.621.050</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.646.465	2.799.630
	Gæld til pengeinstitutter	3.838.983	2.481.982
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	98.919	118.004
	Anden gæld	<u>1.035.473</u>	<u>638.629</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.619.840</u>	<u>6.038.245</u>
Gældsforpligtelser i alt		40.677.035	43.659.295
Passiver i alt		36.338.902	36.328.704

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**14 Eventualposter****15 Nærtstående parter**

Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

2. Usikkerhed om going concern

Ledelsen anser årets resultat og den økonomiske udvikling for tilfredsstillende.

Selskabets pengeinstitut har afgivet tilsagn om finansiel støtte i 2015, således at selskabet til enhver tid kan indfri sine forpligtelser i takt med forfald, hvilket er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

På baggrund af ovenstående er regnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	2014	2013
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	502.900	488.863
Andre omkostninger til social sikring	4.320	4.320
Personaleomkostninger i øvrigt	22.146	25.210
	529.366	518.393
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	0	-217.000
Regulering udskudt skat ved ændring af skattesats	0	-46.000
	0	-263.000

Noter

	31/12 2014	31/12 2013
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	876.223	876.223
Kostpris ultimo	876.223	876.223
Af- og nedskrivninger primo	-595.868	-520.956
Årets af-/nedskrivninger	-73.855	-74.912
Af- og nedskrivninger ultimo	-669.723	-595.868
Regnskabsmæssig værdi ultimo	206.500	280.355
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	43.626.828	43.519.915
Tilgang i årets løb	0	106.912
Kostpris ultimo	43.626.828	43.626.827
Regulering til dagsværdi primo	-7.626.828	4.655.085
Årets regulering til dagsværdi	0	-12.281.912
Regulering til dagsværdi ultimo	-7.626.828	-7.626.827
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.000.000	36.000.000

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,54%
Højeste afkastprocent	8,25%
Laveste afkastprocent	7,25%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

	31/12 2014	31/12 2013
7. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	-7.455.590	562.681
Årets overførte resultat	945.882	-11.418.750
Modtaget gældseftergivelse	2.046.575	3.400.478
	-4.463.133	-7.455.591
9. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	0	263.000
Udskudt skat af årets resultat	0	-217.000
Regulering udskudt skat ved ændring af skattesats	0	-46.000
	0	0
10. Gæld til realkreditinstitutter		
DLR Kredit	17.747.435	18.988.582
DLR Kredit	9.480.302	10.194.988
DLR Kredit	2.556.166	2.734.929
Kursregulering	-1.027	-7.803
	29.782.876	31.910.696
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.146.465	-2.137.102
	27.636.411	29.773.594
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	18.974.230	21.155.603
11. Gæld til pengeinstitutter		
Faaborg Sparekasse	4.748.000	5.223.000
	4.748.000	5.223.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-500.000	-500.000
	4.248.000	4.723.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.248.000	2.748.000

Noter

	31/12 2014	31/12 2013
12. Gæld til associerede virksomheder		
Pantebreve	0	2.115.499
	0	2.115.499
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-162.528
	0	1.952.971

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.783 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 36.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 8.587 t.kr., er der tinglyst skadesløsbreve på 13.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 36.000 t.kr.

Til sikkerhed for anden gæld, 0 t.kr., er der tinglyst pantebreve på i alt 5.500 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 36.000 t.kr.

Herudover er der tinglyst ejerpantebrev i investeringsejendom, 2.500 tkr., som er i selskabets behold.

14. Eventualposter

Operationel leasing

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en årlig leasingydelse på 5 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 3 måneder og en samlet restleasingydelse på 1,1 t.kr.

15. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Skovhus-Økonomisk Rådgivning ApS, Ladegårdsvej 2, 7100 Vejle

Carsten Sigvert Holding ApS, Hjulmagervej 4 A, 7100 Vejle