

## **Multi Finans Administration A/S**

Ryttermosevej 39, 3230 Græsted

**CVR-nr. 19 36 88 31**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 17. juni 2019

---

William Daniel Brühl  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Multi Finans Administration A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gribskov, den 17. juni 2019

### Direktion

William Daniel Brüel

### Bestyrelse

Christian Philip B. Brüel

William Daniel Brüel

Kim Rooed Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Multi Finans Administration A/S*

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Multi Finans Administration A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler samt 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.

#### Konklusion

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

København, den 17. juni 2019

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Helle Brandt Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34481

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Multi Finans Administration A/S Ryttermosevej 39 3230 Græsted CVR-nr.: 19 36 88 31 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 1. juli 1996 Regnskabsår: 22. regnskabsår Hjemsted: Gribskov
Bestyrelse	Christian Philip B. Brüel William Daniel Brüel Kim Rooed Pedersen
Direktion	William Daniel Brüel
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i administration af ejendomme, projekter og selskaber samt virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er naturligt forbundet hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 5.357.838, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.327.791.

Selskabets likviditet er anstrengt, og selskabet har de sidste år genereret negative resultater fra driften.

Selskabets hovedaktionær har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring, og tilkendegivet at ville tilføre tilstrækkelig kapital til selskabets fortsatte drift.

På baggrund heraf er det ledelsens opfattelse, at årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-196.442</b>	<b>-32.344</b>
Personaleomkostninger	2	-425.545	-1.402.158
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-621.987</b>	<b>-1.434.502</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-186.373	-186.373
Andre driftsomkostninger		-2.110	-67.601
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-3.827.919	-421.777
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-4.638.389</b>	<b>-2.110.253</b>
Finansielle indtægter		14.195	1.815.287
Finansielle omkostninger		-733.644	-2.218.286
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.357.838</b>	<b>-2.513.252</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.357.838</b>	<b>-2.513.252</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		0	500.000
Overført resultat		-5.357.838	-3.013.252
		<b>-5.357.838</b>	<b>-2.513.252</b>



## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	15.255.592	6.258.425
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	242.250	327.750
Indretning af lejede lokaler	4	201.747	302.620
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.699.589</b>	<b>6.888.795</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	500.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.699.589</b>	<b>7.388.795</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.136	0
Andre tilgodehavender		16.875	268.572
Selskabsskat		0	232.761
Periodeafgrænsningsposter		2.833	37.736
<b>Tilgodehavender</b>		<b>50.844</b>	<b>539.069</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>307.317</b>	<b>3.089.710</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>358.161</b>	<b>3.628.779</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.057.750</b>	<b>11.017.574</b>

## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.827.791	8.185.629
<b>Egenkapital</b>		<b>3.327.791</b>	<b>8.685.629</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.901.492	1.405.397
Anden gæld		0	256.305
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>10.901.492</b>	<b>1.661.702</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	722.353	159.047
Anden gæld		876.719	511.196
Deposita		229.395	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.828.467</b>	<b>670.243</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.729.959</b>	<b>2.331.945</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.057.750</b>	<b>11.017.574</b>
Usikkerhed om fortsat drift	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	500.000	8.185.629	8.685.629
Årets resultat	0	-5.357.838	-5.357.838
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>2.827.791</b>	<b>3.327.791</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets likviditet er anstrengt, og selskabet har de sidste år genereret negative resultater fra driften.

Selskabets hovedaktionær har afgivet støtte-og tilbagetrædelseserklæring, og tilkendegivet at ville tilføre tilstrækkelig kapital til selskabets fortsatte drift. På baggrund heraf er det ledelsens opfattelse, at årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	376.203	1.370.000
Pensioner	24.000	22.000
Andre omkostninger til social sikring	10.321	10.158
Andre personaleomkostninger	15.021	0
	<b>425.545</b>	<b>1.402.158</b>
	<u>2</u>	<u>2</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	4.025.660
Tilgang i årets løb	12.743.606
Kostpris 31. december	16.769.266
Værdireguleringer 1. januar	2.232.765
Årets værdireguleringer	-3.746.439
Værdireguleringer 31. december	-1.513.674
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>15.255.592</b>

## Noter

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav på 6,5%.

Dog er selskabet ejendom på Sønderskovvej 5, 8520 Lystrup, optaget til salgsværdi i henhold til betinget købsaftale.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen således: ved anvendt afkastskrav på 6,0% t.kr. 438, og ved et afkastkrav på 7% t.kr. - 375.

#### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	540.413	504.366
Kostpris 31. december	540.413	504.366
Af- og nedskrivninger 1. januar	212.663	201.746
Årets afskrivninger	85.500	100.873
Af- og nedskrivninger 31. december	298.163	302.619
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>242.250</b>	<b>201.747</b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.564.444	11.623.845	722.353	8.008.712
Anden gæld	256.305	0	0	0
	<b>1.820.749</b>	<b>11.623.845</b>	<b>722.353</b>	<b>8.008.712</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene på Solens Pads og Sønderskovvej. Pantet omfatter udover ejendommene de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommene.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.500 t.kr. vedrørende Solens Plads samt skadeløsbrev nom. 10.000 t.kr. vedrørende Sønderskovvej. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2018 11.959 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Multi Finans Administration A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger vedrørende selskabet ejendomme samt omkostninger til salg, reklame, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år
Indretning af lejede lokaler	5	år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.