

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

Møllemarken 10  
3120 Dronningmølle  
CVR nr. 19 36 88 31

**Ekstern årsrapport for 2019**  
(23. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den / 2020

dirigent

## Selskabsoplysninger

Multi Finans Administration A/S  
Møllemarken 10  
3120 Dronningmølle

Telefon: 60 25 71 19  
E-mail: [multifinans@outlook.dk](mailto:multifinans@outlook.dk)

CVR-nr.: 19368831  
Hjemsted: Gribskov  
Stiftet: 1. juli 2019  
Regnskabsår: 2019

### **Direktion**

William Daniel Brüel

### **Bestyrelse**

Christian Philip Blumensaadt Brüel  
William Daniel Brüel  
Kim Rooed Pedersen

### **Revision**

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S  
Ragnagade 7, 2100 København Ø  
CVR-nr. 31 61 15 20

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	2

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	3
-------------------------	---

### **Årsregnskab 2019**

Anvendt regnskabspraksis .....	4
Resultatopgørelse .....	9
Balance.....	10
Noter .....	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 for Multi Finans Administration A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronningmølle, den 23. juni 2020

I direktionen:

William Daniel Brüel

Dronningmølle, den 23. juni 2020

I bestyrelsen:

Christian Philip Blumensaadt Brüel

William Daniel Brüel

Kim Rooed Pedersen

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Multi Finans Administration A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Multi Finans Administration A/S for regnskabsåret 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 23. juni 2020  
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 31 61 15 20

Morten Willemar Kristensen  
statsautoriseret revisor  
MNE34348

## 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

Årets resultat udgør kr. 69.032.

Egenkapitalen udgør kr. 3.396.823.

Årets resultat anses som tilfredsstillende, herunder hensat til at tidligere års resultat udvikling er vendt.

For understøttelse af denne udvikling og de forventninger ledelsen har hertil, har selskabets hovedaktionær valgt fortsat at afgive støtte- og tilbagetrædelseserklæring, hvortil der vil blive tilført kapital, herunder såfremt det bliver nødvendigt.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

På baggrund af usikkerhed i samfundet som COVID-19 har skabt, og usikkerheden om situationens varighed, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at udlede en fuld vurdering af de økonomiske konsekvenser, som COVID-19 kan få for selskabet.

Da selskabets formål er investering, vurderes det, at COVID 19 alene får indirekte indvirkning, men ikke en direkte indvirkning på det forventede resultat for det kommende år.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Multi Finans Administration A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

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

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSE

#### **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 selskabets ejendomme samt omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige, som følge af manglende tilstedeværelse, fx refusion af løn under sygdom.

#### **Af- og nedskrivninger af materielle**

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

#### **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.

#### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	5 år	0-20%

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

#### Investeringsejendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme måles til dagsværdi og tilhørende finansiering måles til amortiseret kostpris, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet og øvrige centrale forudsætninger til de enkelte ejendomme fremgår af noten til ejendommene.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

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

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Andre tilgodehavender**

Udsudte skatteaktiver indregnes, hvis det er overvejende sandsynligt, det vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden.

Tilgodehavende moms, skat, og øvrige tilgodehavender der beholdes til udløb, måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominal værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til amortiseret kostpris.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

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

## Resultatopgørelse for 2019

	Note		2018
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		163.091	-196.442
Personaleomkostninger.....	1	-32.689	-425.545
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	3	-85.500	-186.373
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	2	307.475	-3.827.919
Andre driftsomkostninger .....		0	-2.110
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....		352.377	-4.638.389
Andre finansielle indtægter .....		0	14.195
Øvrige finansielle omkostninger .....		-589.673	-733.644
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		-237.296	-5.357.838
Skat af årets resultat .....	4	306.328	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		69.032	-5.357.838
Overført resultat .....		69.032	-5.357.838
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	0
<b>Resultatdisponering i alt</b> .....		69.032	-5.357.838

**Balance pr. 31. december 2019**

	<b>Note</b>		<b>31/12-18</b>
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme .....	2	15.563.067	15.255.592
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	3	140.000	242.250
Indretning af lejede lokaler .....	3	<u>0</u>	<u>201.747</u>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>		<u>15.703.067</u>	<u>15.699.589</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>		<u>15.703.067</u>	<u>15.699.589</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....		67.293	31.136
Andre tilgodehavender .....		16.875	16.875
Udskudt skatteaktiv .....		306.328	0
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>0</u>	<u>2.833</u>
<b>Tilgodehavender .....</b>		<u>390.496</u>	<u>50.844</u>
<b>Likvide beholdninger .....</b>		<u>64.914</u>	<u>307.317</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>		<u>455.410</u>	<u>358.161</u>
<b>AKTIVER .....</b>		<u><u>16.158.477</u></u>	<u><u>16.057.750</u></u>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-18</b>
Aktiekapital .....			500.000    500.000
Overført resultat .....			<u>2.896.823</u> <u>2.827.791</u>
<b>EGENKAPITAL .....</b>		<b>5</b>	<b><u>3.396.823</u>    <u>3.327.791</u></b>
Gæld til kreditinstitutter .....		6	10.176.099    10.901.492
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		7	<u>1.056.651</u> <u>251.245</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>			<b><u>11.232.750</u>    <u>11.152.737</u></b>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....		6	723.873    722.353
Gæld til pengeinstitutter .....			490.633    0
Anden gæld .....			<u>314.398</u> <u>854.869</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>			<b><u>1.528.904</u>    <u>1.577.222</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>			<b><u>12.761.654</u>    <u>12.729.959</u></b>
<b>PASSIVER .....</b>			<b><u>16.158.477</u>    <u>16.057.750</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....		8	

## Noter

<b>1 Personaleomkostninger</b>	<b>2018</b>	
De samlede personaleomkostninger udgør:		
Løn og gager .....	7.500	376.203
Pensioner .....	16.000	24.000
Andre omkostninger til social sikring .....	9.189	25.342
	<u>32.689</u>	<u>425.545</u>
Personaleomkostninger i alt .....	<u>32.689</u>	<u>425.545</u>
Det gennemsnitlige antal ansatte andrager .....	<u>1</u>	<u>2</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	
Kostpris pr. 1. januar 2019.....	16.769.266	
Kostpris pr. 31. december 2019.....	16.769.266	
Værdireguleringer pr. 1. januar 2019.....	-1.513.674	
Årets værdireguleringer .....	307.475	
Værdireguleringer pr. 31. december 2019.....	-1.206.199	
Regnskabsm. værdi pr. 31. december 2019.....	15.563.067	

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et afkastkrav på 6,5 %.

Dog er selskabets ejendom på Sønderskovvej 5, 5820 Lystrup, optaget til salgsværdi i henhold til salgsopstilling.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen således: ved anvendt afkastkrav på 6,0% t.kr. 229, og ved et afkastkrav på 7,0% t.kr. -554.

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Indr. af lejede lok.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmat. og inventar</b>
Kostpris pr. 1. januar 2019.....	504.336	427.500
Afgang .....	<u>-504.336</u>	<u>-77.500</u>
Kostpris pr. 31. december 2019.....	<u>0</u>	<u>350.000</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2019.....	-302.619	-185.500
Årets afskrivninger .....	0	-85.500
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver .....	<u>302.619</u>	<u>61.000</u>
Afskrivninger pr. 31. december 2019.....	<u>0</u>	<u>-210.000</u>
Regnskabsm. værdi pr. 31. december 2019.....	<u><u>0</u></u>	<u><u>140.000</u></u>

### Afskrivninger

**2018**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	85.500	85.500
Indretning af lejede lokaler .....	<u>0</u>	<u>100.873</u>
Afskrivninger i alt .....	<u><u>85.500</u></u>	<u><u>186.373</u></u>

### 4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Årets regulering af udskudt skat .....	<u>-306.328</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u><u>-306.328</u></u>	<u><u>0</u></u>



## Noter

<b>5 Egenkapital</b>	<b>1/1-19</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-19</b>
Aktiekapital .....	500.000	-	-	500.000
Overført resultat .....	<u>2.827.791</u>	<u>-</u>	<u>69.032</u>	<u>2.896.823</u>
I alt .....	<u><u>3.327.791</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>69.032</u></u>	<u><u>3.396.823</u></u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>1/1-19</b>	<b>Afdrag</b>	<b>31/12-19</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>2019</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>2020</b>	<b>efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	<u>11.623.845</u>	<u>723.873</u>	<u>10.899.972</u>	<u>723.873</u>	<u>7.280.608</u>
	<u><u>11.623.845</u></u>	<u><u>723.873</u></u>	<u><u>10.899.972</u></u>	<u><u>723.873</u></u>	<u><u>7.280.608</u></u>

## 7 Gæld til selskabsdeltager og ledelse

Selskabets kapitalejer har afgivet finansieringstilsagn om, såfremt det bliver nødvendigt, at tilføre likviditet, således at selskabet kan forsætte sin normale drift.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.500 tkr. vedrørende Solens Plads samt skadesløsbrev nom. 10.000 t.kr. vedrørende Sønderskovvej. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2019 12.416 tkr.