

# Multi Finans Administration A/S

Møllemarken 10, 3120 Dronningmølle

CVR-nr. 19 36 88 31

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2023.

---

William Daniel Brüel  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Multi Finans Administration A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronningmølle, den 30. maj 2023

### Direktion

William Daniel Brüel

### Bestyrelse

Christian Philip Blumensaadt  
Brüel

William Daniel Brüel

Kim Rooed Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Multi Finans Administration A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Multi Finans Administration A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København Ø, den 30. maj 2023

### One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 39 09 02 79

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor  
mne19740

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Multi Finans Administration A/S Møllemarken 10 3120 Dronningmølle
	CVR-nr.: 19 36 88 31
	Stiftet: 1. juli 1996
	Hjemsted: Gribskov
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Christian Philip Blumensaadt Brüel William Daniel Brüel Kim Rooed Pedersen
<b>Direktion</b>	William Daniel Brüel

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af administration af ejendomme, projekter og selskaber samt virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er naturligt forbundet hermed.

### Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi under balancen. Værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen.

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2022 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 198.585 mod 1.430.392 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -602.878 mod 200.981 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som væsentligt kan påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Multi Finans Administration A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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, fortjeneste eller tab ved afståelse af noterede kapitalandele samt realiserede kurstab vedrørende gæld.

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre kapitalandele

Andre kapitalandele, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, selskabsdeltagere samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>198.585</b>	<b>1.430.392</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	994.000	0
1 Personaleomkostninger	-22.673	-34.581
Andre driftsomkostninger	-1.460.254	-876.310
<b>Driftsresultat</b>	<b>-290.342</b>	<b>519.501</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	170.838	79.162
Øvrige finansielle omkostninger	-161.456	-493.515
<b>Resultat før skat</b>	<b>-280.960</b>	<b>105.148</b>
2 Skat af årets resultat	-321.918	95.833
<b>Årets resultat</b>	<b>-602.878</b>	<b>200.981</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	200.981
Disponeret fra overført resultat	-602.878	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-602.878</b>	<b>200.981</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>6.050.000</u>	<u>5.056.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.050.000</u>	<u>5.056.000</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>79.162</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>79.162</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.050.000</u></b>	<b><u>5.135.162</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Aktiver bestemt for salg	<u>0</u>	<u>9.898.644</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>9.898.644</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.157	47.967
	Udskidte skatteaktiver	0	321.918
	Andre tilgodehavender	0	21.576
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>2.065</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>47.157</u>	<u>393.526</u>
	Likvide beholdninger	<u>22.431</u>	<u>2.095</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>69.588</u></b>	<b><u>10.294.265</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.119.588</u></b>	<b><u>15.429.427</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.779.429	3.382.307
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.279.429</u></b>	<b><u>3.882.307</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.692.991	4.261.434
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.692.991</u>	<u>4.261.434</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	100.000	5.187.768
	Gæld til pengeinstitutter	45.027	72.618
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.966	95.222
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	826.087	1.535.077
	Anden gæld	146.088	395.001
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.147.168</u>	<u>7.285.686</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.840.159</u></b>	<b><u>11.547.120</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.119.588</u></b>	<b><u>15.429.427</u></b>

7 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitaloppgørelse**

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	3.382.307	3.882.307
Årets overførte overskud eller underskud	0	-602.878	-602.878
	<b>500.000</b>	<b>2.779.429</b>	<b>3.279.429</b>

**Noter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	12.519	6.000
Pensioner	8.000	24.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.154</u>	<u>4.581</u>
	<b><u>22.673</u></b>	<b><u>34.581</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>321.918</u>	<u>-95.833</u>
	<b><u>321.918</u></b>	<b><u>-95.833</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	8.925.660	16.769.266
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-7.843.606</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>8.925.660</u></b>	<b><u>8.925.660</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	-3.869.660	-910.266
Årets regulering til dagsværdi	994.000	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-2.959.394</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>-2.875.660</u></b>	<b><u>-3.869.660</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>6.050.000</u></b>	<b><u>5.056.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af to erhvervslejemål beliggende i hhv. Korsør og Dianalund.

Ejendommene er 100% udlejet.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ekstern vurderingsmand har ikke medvirket ved vurderingen af ejendommen.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2022	1.250.000	1.250.000
Afgang i årets løb	<u>-1.250.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>1.250.000</b>
Nedskrivninger 1. januar 2022	-1.170.838	-1.250.000
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>1.170.838</u>	<u>79.162</u>
<b>Nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>-1.170.838</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>79.162</b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.792.991	9.449.202
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-100.000</u>	<u>-5.187.768</u>
	<b>1.692.991</b>	<b>4.261.434</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.280.000</u>	<u>1.996.714</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.792, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 6.050.		
<b>7. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2022		<u>6.050.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>994.000</u>