

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2016

CDF MULTI APS

**Bülowsvej 48A, 3. th.
1870 Frederiksberg C**

**CVR-nr. 32 66 65 23
8. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
17. juni 2017

Per Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10-11
Noter	12-13

Selskabet:

CDF Multi ApS
Bülowsvej 48A, 3. th.
1870 Frederiksberg C

Direktion:

Per Jensen

Advokat:

Lett Advokatfirma
Rådhuspladsen 4
1550 København V

Revisor:

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østerbrogade 62
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for CDF Multi ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen erklærer at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at fravælge revision.

Frederiksberg C, den 16. juni 2017.

Direktionen:

Per Jensen

Til ledelsen i CDF Multi ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for CDF Multi ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 revisors 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 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, den 16. juni 2017.
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård
Statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter:

CDF Multi ApS' væsentligste aktivitet er at virke som holdingselskab.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold:

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en positiv indtjening, og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Selskabet har ydet koncerntilskud på kr. 800.000 til datterselskab, til nedbringelse af forpligtelser til tilknyttede virksomheder.

Den tilknyttede virksomhed, FP Jensen ApS, er ophørt i regnskabsåret.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsregnskabet for CDF Multi ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af de ændrede regler i Årsregnskabsloven ændret således at investeringsejendomme i år og fremover indregnes til dagsværdi, mod tidligere til kostpris. Den nye regnskabspraksis vil give et bedre retvisende billede.

Den akkumulerende virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med kr. 5.728.280. Årets skat af praksisændringen udgør kr. 1.160.468. Årets resultat og egenkapitalen forøges med kr. 4.567.812. Balancesummen forøges med kr. 5.728.280.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN:**Bruttofortjeneste og -tab:**

Bruttofortjeneste og -tab indeholder nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser, ejendomsskatter, fællesomkostninger og lignende

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter pensioner.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme:

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Den forholdsmæssige andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder, reguleret for interne gevinster og tab, er indregnet i modervirksomhedens resultatopgørelse.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

AKTIVER:**Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommens budgetterede driftsresultater, opgjort med udgangspunkt i lejen, således som den kan opgøres ved udgangen af regnskabsåret. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for hver enkelt ejendom individuelt kapitaliseret.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen for det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Realiserede avancer eller tab ved salg af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes ligesom dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsjendomme.

Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er i modervirksomhedens balance målt til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdier, reguleret for interne gevinster og tab.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang tilgodehavendet er uerholdigt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger:

Likvider beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

PASSIVER:**Skyldig skat 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld er 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 anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note	2016	2015
	323.390	214.047
1	-56.956	0
	266.434	214.047
2	5.625.884	0
	0	-73.607
	5.892.318	140.440
	-103.712	-63.702
3	41.300	50.050
	-167.578	-53.042
	5.662.328	73.747
	-1.268.913	-38.926
	4.393.415	34.821
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	103.400	101.200
	133.084	-123.584
	4.156.931	57.205
	4.393.415	34.821

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4 Grunde og bygninger	<u>11.889.333</u>	<u>3.384.529</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>11.889.333</u>	<u>3.384.529</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>614.053</u>	<u>477.636</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>614.053</u>	<u>477.636</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>12.503.386</u>	<u>3.862.165</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	490.415	767.197
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	36.294
Udskudt skat	0	79.075
Selskabsskat	<u>1.630</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>492.045</u>	<u>882.566</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>19</u>	<u>913</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>492.064</u>	<u>883.479</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>12.995.450</u>	<u>4.745.644</u>

Note	31/12 2016	31/12 2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivninger	446.227	313.143
Overført overskud	6.026.541	1.869.610
Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
EGENKAPITAL	6.701.168	2.408.953
Hensættelse til udskudt skat	1.160.468	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.160.468	0
5 Realkreditinstitutter	3.859.992	1.677.149
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	3.859.992	1.677.149
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	198.421	49.740
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	23.435
Pengeinstitutter	505.523	317.330
Selskabsskat	0	97.662
Anden gæld	569.878	171.375
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	1.273.822	659.541
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	5.133.814	2.336.691
PASSIVER I ALT	12.995.450	4.745.644
6 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Pensioner	56.956	0
	<u>I ALT</u>	<u>56.956</u>	<u>0</u>
	<u>Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Der er anvendt et afkastkrav på 4% for alle ejendomme, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i disse områder.

<u>3</u>	<u>Finansielle indtægter</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Renteindtægter vedr. tilknyttede virksomheder	41.300	50.050
	<u>I ALT</u>	<u>41.300</u>	<u>50.050</u>

4 Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er i årsregnskabet indregnet til en beregnet markedsværdi på kr. 11.889.333. Markedsværdien er beregnet på baggrund af et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav vurderet ud fra lejernes soliditet, ejendommens beliggenhed samt vedligeholdelsesstand.

For ejendomme, der måles efter en afkastberegning jf. ovenstående, vil en ændring i afkastkravet (forretningskravet), som markedet måtte have til ejendommen, have en afsmittende effekt på ejendommens værdiansættelse. Afkastkravet er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

<u>5</u>	<u>Realkreditinstitutter</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	198.421	49.740
	Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	3.066.308	1.475.049

6 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter og renter indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebreve, nom. kr. 5.142.000, i selskabets ejendomme med en balanceværdi på kr. 6.063.803, er stillet til sikkerhed for byrder, ejerforeninger og selskabets engagement med realkreditinstitutter og pengeinstitutter.