



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

---

Årsrapport for 2022  
(14. regnskabsår)

---

CVR-nr. 32 66 65 23

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

---

Per Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Selskabsoplysninger

Selskabet	CDF Multi ApS Bülowsvej 48A, 3. th. 1870 Frederiksberg
	CVR-nr.: 32 66 65 23
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 25. november 2009
	Hjemsted: Frederiksberg
Direktion	Per Jensen, direktør
Tilknyttede virksomheder	CDF Multiservice ApS Jensens Vinhandel ApS PJAK 2020 ApS
Revisor	BHS Revision Jernbanegade 9 6580 Vamdrup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab samt eje ejendomme og værdipapirer og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.415.103, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.168.535.

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

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for CDF Multi ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. juni 2023

Direktion

Per Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i CDF Multi ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for CDF Multi ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vamdrup, den 30. juni 2023

BHS Revision  
CVR-nr. 15 77 25 73

Bjarne Høi Sørensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne1520

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CDF Multi ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Produktionsanlæg og maskiner samt 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

CDF Multi ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.722.294	1.945.082
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		3.722.294	1.945.082
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-112.363</u>	<u>-215.337</u>
Resultat før finansielle poster		3.609.931	1.729.745
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-687.511	2.811.458
Finansielle indtægter		406.988	943.822
Finansielle omkostninger		<u>-1.346.758</u>	<u>-243.488</u>
Resultat før skat		1.982.650	5.241.537
Skat af årets resultat	1	<u>-567.547</u>	<u>-517.181</u>
Årets resultat		<u><u>1.415.103</u></u>	<u><u>4.724.356</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.850.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-3.201.746	0
Overført resultat		<u>2.766.849</u>	<u>4.724.356</u>
		<u><u>1.415.103</u></u>	<u><u>4.724.356</u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>4.979.791</u>	<u>9.621.969</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.979.791</u>	<u>9.621.969</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>129.235</u>	<u>3.416.746</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>129.235</u>	<u>3.416.746</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.109.026</u>	<u>13.038.715</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.636.711	0
Andre tilgodehavender		22.835	0
Udskudt skatteaktiv		175.650	293.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>864.715</u>
Tilgodehavender		<u>1.835.196</u>	<u>1.157.715</u>
Værdipapirer		<u>5.810.114</u>	<u>7.923.923</u>
Værdipapirer		<u>5.810.114</u>	<u>7.923.923</u>
Likvide beholdninger		<u>150.956</u>	<u>97.847</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>7.796.266</u>	<u>9.179.485</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>12.905.292</u></u>	<u><u>22.218.200</u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	3.201.746
Overført resultat		3.193.535	426.686
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.850.000</u>	<u>6.500.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>5.168.535</u>	<u>10.253.432</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.688.625	6.015.254
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>2.752.147</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>2.688.625</u>	<u>8.767.401</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	175.436	396.413
Banker		47.326	106.659
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		853.132	1.182.274
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.568.550	1.113
Selskabsskat		135.370	1.168.138
Anden gæld		13.118	24.070
Deposita		<u>245.200</u>	<u>308.700</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.048.132</u>	<u>3.197.367</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.736.757</u>	<u>11.964.768</u>
Passiver i alt		<u>12.905.292</u>	<u>22.218.200</u>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	3.201.746	426.686	6.500.000	10.253.432
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-6.500.000	-6.500.000
Årets resultat	0	-3.201.746	2.766.849	1.850.000	1.415.103
Egenkapital 31. december 2022	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>3.193.535</u>	<u>1.850.000</u>	<u>5.168.535</u>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	401.177	527.181
Årets udskudte skat	117.350	-10.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	49.020	0
	<u>567.547</u>	<u>517.181</u>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.411.667</u>	<u>2.864.061</u>	<u>175.436</u>	<u>2.128.080</u>
	<u>6.411.667</u>	<u>2.864.061</u>	<u>175.436</u>	<u>2.128.080</u>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebreve, nom kr. 4.571.000, i selskabets ejendomme med en balanceværdi på kr. 4.979.791, er stillet til sikkerhed for byrder, ejerforeninger og selskabets engagement med realkreditinstitutter og pengeinstitutter.

Der er tinglyst udlæg på kr. 44.717 i selskabets grunde, der har en balanceværdi på kr. 97.250