



Tlf.: 97 12 52 44  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Guldborgvej 1  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**ERFA EJENDOMME HERNING APS**

**SØNDERKÆR 9, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 25. juni 2024

---

Poul Lundorff

**CVR-NR. 25 89 31 82**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ERFA EJENDOMME HERNING ApS Sønderkær 9 7400 Herning
	CVR-nr.: 25 89 31 82 Stiftet: 1. februar 2001 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Poul Lundorff Tom Lundorff
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ERFA EJENDOMME HERNING ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. juni 2024

Direktion:

---

Poul Lundorff

---

Tom Lundorff

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i ERFA EJENDOMME HERNING ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for ERFA EJENDOMME HERNING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 20. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Bo Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32231

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i administration og udlejning af ejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.102.011</b>	<b>962.546</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-265.379	-263.663
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>836.632</b>	<b>698.883</b>
Andre finansielle indtægter.....		11	2.518
Andre finansielle omkostninger.....		-271.699	-193.738
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>564.944</b>	<b>507.663</b>
Skat af årets resultat.....	1	-208.450	-167.994
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>356.494</b>	<b>339.669</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		156.494	139.669
<b>I ALT</b> .....		<b>356.494</b>	<b>339.669</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		8.218.790	8.484.169
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>8.218.790</b>	<b>8.484.169</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.218.790</b>	<b>8.484.169</b>
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		0	42.518
Andre tilgodehavender.....		55.628	21.070
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>55.628</b>	<b>63.588</b>
Likvide beholdninger.....		112.324	125.154
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>167.952</b>	<b>188.742</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.386.742</b>	<b>8.672.911</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		700.904	544.410
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.025.904</b>	<b>869.410</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.250.369	6.517.389
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>6.250.369</b>	<b>6.517.389</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		286.623	295.205
Gæld til associerede virksomheder.....		157.482	200.000
Selskabsskat.....		136.450	106.480
Anden gæld.....		529.914	684.427
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.110.469</b>	<b>1.286.112</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.360.838</b>	<b>7.803.501</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.386.742</b>	<b>8.672.911</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	544.410	200.000	869.410
Forslag til resultatdisponering.....		156.494	200.000	356.494
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-200.000	-200.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>700.904</b>	<b>200.000</b>	<b>1.025.904</b>

## NOTER

			2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....			208.450	167.994	1
			<b>208.450</b>	<b>167.994</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	2
kr.	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.536.992	286.623	4.823.296	6.812.594	
	<b>6.536.992</b>	<b>286.623</b>	<b>4.823.296</b>	<b>6.812.594</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 6.720.073, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 8.218.790.					
Selskabet har udstedt skadeløsbrev på i alt DKK 300.000, der giver pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 3.051.093.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 2.866.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene tilgænger til sikkerhed for kreditinstitutter.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ERFA EJENDOMME HERNING ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Lejeindtægter indtægtsføres over lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabets primære aktivitet, herunder omkostninger til salg, vedligeholdelse og administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10-50 år	0%

Grunde afskrives ikke.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.