

**Erfa Ejendomme ApS c/o Helge Olander  
Tuborg Sundpark 1, 1. tv.  
2900 Hellerup**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2018 til 31. december 2018 CVR-nr.:**

**30696123**

**11. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_ / \_\_\_ 2019

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskab</b>	Erfa Ejendomme ApS c/o Helge Olander Tuborg Sundpark 1, 1. tv. 2900 Hellerup  CVR-nr.: 30696123
<b>Direktion</b>	Helge Olander
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2018 til 31. december 2018
<b>Revisor</b>	Kvist Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab CPH Business Park Stamholmen 153 2650 Hvidovre  CVR-nr.: 38818724

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 8. april 2019

**Direktionen:**

Helge Olander

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Erfa Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Erfa Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 8. april 2019

Carsten Kvist Jensen  
Registreret revisor FSR  
Revisors ID: MNE5614  
CVR-nr.: 38818724

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje ejendomme.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes ikke store ændringer i den fremtidige indtjening.

## GENERELT

Årsregnskabet for Erfa Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018 DKK	2017 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>305.061</b>	<b>100.517</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-8.946	-10.899
Nedskrivninger omsætningsaktiver .....	-2.150	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer .....</b>	<b>293.965</b>	<b>89.618</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-160.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>133.965</b>	<b>89.618</b>
Andre finansielle indtægter.....	74.450	72.486
Andre finansielle omkostninger .....	-107.028	-113.762
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>101.387</b>	<b>48.342</b>
Skat af årets resultat .....	-57.902	-17.655
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>43.485</b>	<b>30.687</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige reserver .....	160.000	0
Overført resultat .....	-116.515	30.687
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>43.485</b>	<b>30.687</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## AKTIVER

	2018 DKK	2017 DKK
1 Grunde og bygninger.....	8.000.000	8.000.000
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	26.839	35.785
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>8.026.839</b>	<b>8.035.785</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>8.026.839</b>	<b>8.035.785</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	33.588
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	2.556.144	2.483.844
Udskudt skatteaktiv .....	5.124	5.914
Periodeafgrænsningsposter .....	36.791	36.212
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>2.598.059</b>	<b>2.559.558</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>29.474</b>	<b>21.130</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>2.627.533</b>	<b>2.580.688</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>10.654.372</b>	<b>10.616.473</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

## PASSIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	1.166.313	1.166.313
Reserve for udviklingsomkostninger .....	124.800	0
Overført resultat .....	2.326.543	2.443.059
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.742.656</b>	<b>3.734.372</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	406.084	370.884
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>406.084</b>	<b>370.884</b>
Prioritetsgæld .....	3.561.561	3.664.614
Deposita .....	284.781	291.388
Periodeafgrænsningsposter .....	29.360	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.875.702</b>	<b>3.956.002</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	98.600	97.674
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	26.001	25.998
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.390.904	2.288.195
Selskabsskat .....	58.711	8.823
Anden gæld .....	55.714	86.564
Periodeafgrænsningsposter .....	0	47.961
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.629.930</b>	<b>2.555.215</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>6.505.632</b>	<b>6.511.217</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>10.654.372</b>	<b>10.616.473</b>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Nærtstående parter		

## NOTER

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	6.462.803	59.515
Tilgang i årets løb .....	160.000	0
Afgang i årets løb .....	0	0
	6.622.803	59.515
Kostpris 31. december 2018		
Opskrivninger, primo .....	1.937.197	0
Opskrivninger 31. december 2018	1.937.197	0
Af-/nedskrivninger, primo .....	-400.000	-23.730
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	0
Årets af-/nedskrivninger .....	-160.000	-8.946
	-560.000	-32.676
Af-/nedskrivninger 31. december 2018		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>8.000.000</b>	<b>26.839</b>

	Primo	Overførsel	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	1.166.313	0	0	1.166.313
Reserve for udviklingsomkostninger .....	0	124.800	0	124.800
Overført resultat.....	2.443.058	0	-116.515	2.326.543
	<b>3.734.371</b>	<b>124.800</b>	<b>-116.515</b>	<b>3.742.656</b>

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 4.700.000 og nom. DKK 3.029.000 samt nom. DKK 859.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 8.000.000.

### 4 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner

Direktør, Helge Olander, har bestemmende indflydelse.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Helge Olander

### Direktør

På vegne af: Erfa Ejendomme ApS.

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-04-09 08:27:20Z

NEM ID 

## Carsten Kvist Jensen

### Registreret revisor

På vegne af: Kvist Revision ApS.

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 94.18.xxx.xxx

2019-04-09 09:38:00Z

NEM ID 

## Helge Olander

### Dirigent

På vegne af: Erfa Ejendomme ApS.

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-04-13 18:12:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EB6MT-5F1MX-GVEZE-C5EZE-EXWTA-3N02V

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>