

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

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2017 til 31. december 2017**

**CVR-nr.: 30696123**

**10. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2018

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</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 2017 til 31. december 2017
<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 2017 - 31. december 2017.

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 12. april 2018

**Direktionen:**

Helge Olander

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## 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 2017 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 13. april 2018

Carsten Kvist Jensen  
Registreret revisor FSR  
Revisors ID: 5614  
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 2017 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 bruttfortjeneste.

### Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten 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 finansiel 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 acontoskatter.

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.



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.

### **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 2017

	2017 DKK	2016 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>100.517</b>	<b>2.668</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-10.899	-2.957
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>89.618</b>	<b>-289</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-400.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>89.618</b>	<b>-400.289</b>
Andre finansielle indtægter.....	72.486	70.438
Andre finansielle omkostninger .....	-113.762	-129.979
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>48.342</b>	<b>-459.830</b>
Skat af årets resultat .....	-17.655	65.960
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>30.687</b>	<b>-393.870</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige reserver .....	0	-400.000
Overført resultat .....	30.687	6.130
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>30.687</b>	<b>-393.870</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## AKTIVER

	2017 DKK	2016 DKK
1 Grunde og bygninger.....	8.000.000	8.000.000
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	35.785	1.953
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>8.035.785</b>	<b>8.001.953</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>8.035.785</b>	<b>8.001.953</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	33.588	54.293
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	2.483.844	2.425.358
Udskudt skatteaktiv .....	5.914	15.011
Periodeafgrænsningsposter .....	36.212	35.568
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>2.559.558</b>	<b>2.530.230</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>21.130</b>	<b>31.489</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>2.580.688</b>	<b>2.561.719</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>10.616.473</b>	<b>10.563.672</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## PASSIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	1.166.313	1.478.313
Reserve for udviklingsomkostninger .....	0	-312.000
Overført resultat .....	2.443.059	2.412.371
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.734.372</b>	<b>3.703.684</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	370.884	370.884
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>370.884</b>	<b>370.884</b>
Prioritetsgæld .....	3.664.614	3.809.874
Deposita .....	291.388	242.050
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.956.002</b>	<b>4.051.924</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	97.674	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	25.998	48.001
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.288.195	2.354.638
Selskabsskat .....	8.823	0
Anden gæld .....	86.564	11.603
Periodeafgrænsningsposter .....	47.961	22.938
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.555.215</b>	<b>2.437.180</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>6.511.217</b>	<b>6.489.104</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>10.616.473</b>	<b>10.563.672</b>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Nærtstående parter		

## NOTER

	2017 DKK	2016 DKK	
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris, primo .....	6.462.803	14.784	
Tilgang i årets løb .....	0	44.731	
Afgang i årets løb .....	0	0	
	6.462.803	59.515	
Kostpris 31. december 2017			
Opskrivninger, primo .....	1.937.197	0	
Opskrivninger 31. december 2017	1.937.197	0	
Af-/nedskrivninger, primo .....	-400.000	-12.831	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	0	
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-10.899	
	-400.000	-23.730	
Af-/nedskrivninger 31. december 2017			
	-400.000	-23.730	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>8.000.000</b>	<b>35.785</b>	
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	1.166.313	0	1.166.313
Overført resultat .....	2.412.372	30.687	2.443.059
	<b>3.703.685</b>	<b>30.687</b>	<b>3.734.372</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: 176.23.226.87

2018-04-16 06:44:40Z

NEM ID 

## Carsten Kvist Jensen

### Registreret revisor

På vegne af: KVIST REVISION ApS

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 94.18.190.10

2018-04-16 06:52:58Z

NEM ID 

## Helge Olander

### Dirigent

På vegne af: Erfa Ejendomme ApS.

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 176.23.226.87

2018-04-16 09:36:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V1YXV-ZTSBW-8T5SY-QVOXV-NXE13-HSBGV

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](mailto: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>