

**Erfa Ejendomme ApS
Tuborg Sundpark 1, 1. tv.
2900 Hellerup**

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015**

CVR-nr: 30696123

8. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/2 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger.....	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab	Erfa Ejendomme ApS Tuborg Sundpark 1, 1. tv. 2900 Hellerup CVR-nr: 30696123
Direktion	Helge Olander
Regnskabsår	1. januar 2015 til 31. december 2015
Revisor	Kvist Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab Stamholmen 153 2650 Hvidovre Cvr.nr. 37218707
Ejerforhold	Selskabets kapitalandele indehaves af: Ripas A/S Tuborg Sundpark 1, 1. tv. 2900 Hellerup

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 .

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 5. februar 2016

Direktionen:


Helge Oländer

Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Hellerup, den 5. februar 2016


Dirigent

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 2015 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 5. februar 2016



Carsten Kvist Jensen
Registreret revisor FSR
Cvr.nr. 37218707

GENERELT

Årsregnskabet for Erfa Ejendomme ApS for 2015 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.

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.

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 posterings 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 erhvervsjendomme 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.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

Gældsforpligtelser

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster og beløbet efter skat bindes i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver" under egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015 DKK	2014 TDKK
BRUTTOFORTJENESTE	272.570	225
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.957	-3
DRIFTSRESULTAT	269.613	222
Andre finansielle indtægter	-25.189	142
Andre finansielle omkostninger	-56.118	-173
RESULTAT FØR SKAT	188.306	191
Skat af årets resultat.....	-41.383	-67
ÅRETS RESULTAT	146.923	124
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	146.923	124
DISPONERET I ALT	146.923	124

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015 DKK	2014 TDKK
2 Grunde og bygninger	8.000.000	8.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	4.910	8
Materielle anlægsaktiver	8.004.910	8.008
ANLÆGSAKTIVER.....	8.004.910	8.008
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.387.783	2.208
Periodeafgrænsningsposter	33.444	0
Tilgodehavender	2.421.227	2.208
Likvide beholdninger.....	9.323	3
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	2.430.550	2.211
AKTIVER	10.435.460	10.219

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

	2015 DKK	2014 TDKK
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	1.478.313	1.478
Overført resultat.....	2.406.241	2.260
3 EGENKAPITAL	4.009.554	3.863
Hensættelse til udskudt skat.....	509.833	510
HENSATTE FORPLIGTELSER	509.833	510
Prioritetsgæld.....	3.836.670	3.853
Deposita.....	9.000	26
Langfristede gældsforpligtelser.....	3.845.670	3.879
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	48.000	43
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.884.994	1.734
Selskabsskat.....	43.245	51
Anden gæld	90.314	103
Periodeafgrænsningsposter	3.850	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	36
Kortfristede gældsforpligtelser	2.070.403	1.967
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.916.073	5.846
PASSIVER.....	10.435.460	10.219

- 4 Eventualposter mv.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6 Nærtstående parter

NOTER

	2015 DKK	2014 TDKK
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje ejendomme.		
2 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo.....	6.062.803	14.784
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb.....	0	0
	<u>6.062.803</u>	<u>14.784</u>
Kostpris 31. december 2015	6.062.803	14.784
	<u>1.937.197</u>	<u>0</u>
Opskrivninger, primo.....	1.937.197	0
	<u>1.937.197</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	1.937.197	0
	0	-6.917
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-2.957
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-9.874
	<u>0</u>	<u>-9.874</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	0	-9.874
	<u>8.000.000</u>	<u>4.910</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	8.000.000	4.910
	Primo	Forslag til resultatdisponering
3 Egenkapital		Ultimo
Virksomhedskapital.....	125.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.478.313	0
Overført resultat	2.259.318	146.923
	<u>3.862.631</u>	<u>146.923</u>
	<u>3.862.631</u>	<u>4.009.554</u>

Selskabskapitalen er ikke ændret inden for de seneste 5 år.

NOTER

4 Eventualposter mv.

Ingen.

5 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.

6 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner

Direktør, Helge Olander, har bestemmende indflydelse.