

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

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016**

CVR-nr.: 30696123

9. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter.....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab	Erfa Ejendomme ApS c/o Helge Olander Tuborg Sundpark 1, 1.tv. 2900 Hellerup CVR-nr.: 30 69 61 23
Direktion	Helge Olander
Regnskabsår	1. januar 2016 til 31. december 2016
Revisor	Kvist Revision Godkendt Revisionsvirksomhed CPH Business Park Stamholmen 153 2650 Hvidovre CVR-nr.: 37 21 87 07
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 2016 - 31. december 2016.

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 24. marts 2017

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 2016 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 24. marts 2017

Carsten Kvist Jensen
Registreret revisor FSR
CVR-nr.: 37218707

Hovedaktivitet

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

Redegørelse for udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter

Selskabets drift har udviklet sig tilfredsstillende uagtet at årets resultat er negativt. Det negative resultat har baggrund i, at der i regnskabsperioden har været afholdt ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og forbedringer samt ombygninger (ca. kr. 770.000,00 ekskl. moms). Det har indvirket på virksomhedens omsætning, idet der i perioder har været tomgangslejemål. Udover de af virksomheden afholdte omkostninger, har lejerne afholdt betydelige beløb til ombygning af de respektive lejemål. Dette har virksomheden delvis kompenseret for ved de nævnte perioder med tomgangslejemål.

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

GENERELT

Årsregnskabet for Erfa Ejendomme ApS for 2016 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.

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 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 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.

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 nominal 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 2016

	2016 DKK	2015 TDKK
BRUTTOFORTJENESTE	2.668	272
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-2.957	-3
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	-289	269
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-400.000	0
DRIFTSRESULTAT	-400.289	269
Andre finansielle indtægter.....	70.438	-25
Andre finansielle omkostninger.....	-129.979	-56
RESULTAT FØR SKAT	-459.830	188
Skat af årets resultat	65.960	-41
ÅRETS RESULTAT	-393.870	147
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige reserver	-400.000	0
Overført resultat	6.130	147
DISPONERET I ALT	-393.870	147

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016 DKK	2015 TDKK
1 Grunde og bygninger.....	8.000.000	8.000
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.953	5
Materielle anlægsaktiver	8.001.953	8.005
ANLÆGSAKTIVER	8.001.953	8.005
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	54.293	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.425.358	2.388
Udskudt skatteaktiv	15.011	0
Periodeafgrænsningsposter.....	35.568	33
Tilgodehavender	2.530.230	2.421
Likvide beholdninger	31.489	9
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.561.719	2.430
AKTIVER.....	10.563.672	10.435

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

PASSIVER

	2016 DKK	2015 TDKK
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode....	1.478.313	1.478
Reserve for opskrivning af investeringsaktiver	-312.000	0
Overført resultat	2.412.371	2.406
2 EGENKAPITAL	3.703.684	4.009
Hensættelse til udskudt skat.....	370.884	510
HENSATTE FORPLIGTELSER	370.884	510
Prioritetsgæld.....	3.809.874	3.836
Deposita.....	242.050	9
Langfristede gældsforpligtelser	4.051.924	3.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.001	48
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.354.638	1.885
Selskabsskat.....	0	43
Anden gæld	11.603	91
Periodeafgrænsningsposter.....	22.938	4
Kortfristede gældsforpligtelser	2.437.180	2.071
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.489.104	5.916
PASSIVER.....	10.563.672	10.435

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Nærtstående parter

NOTER

	2016 DKK	2015 TDKK
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	6.062.803	14.784
Tilgang i årets løb	400.000	0
	6.462.803	14.784
Kostpris 31. december 2016		
Opskrivninger, primo	1.937.197	0
Opskrivninger 31. december 2016	1.937.197	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-9.874
Årets af-/nedskrivninger	-400.000	-2.957
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	-400.000	-12.831
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	8.000.000	1.953
	Forslag til resultatdisponering	
2 Egenkapital	Primo	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.478.313	0
Overført resultat	2.406.241	6.130
	4.009.554	6.130
		4.015.684

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

4 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.

5 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

2017-03-27 06:43:16Z

NEM ID 

Carsten Kvist Jensen

Registreret revisor

På vegne af: KVIST REVISION

Serienummer: CVR:37218707-RID:80992053

IP: 94.18.190.10

2017-03-27 06:58:48Z

NEM ID 

Helge Olander

Dirigent

På vegne af: Erfa Ejendomme ApS.

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 176.23.226.87

2017-03-27 09:30:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QWW40-E4KQV-W8EYJ-1EIZA-FVN8J-JYQ6T

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>