

**Erfa Ejendomme ApS  
Rungsted Strandvej 65  
2960 Rungsted Kyst**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2022 til 31. december 2022**

**CVR-nr: 30696123**

**15. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2023

\_\_\_\_\_  
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 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	12
Noter .....	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskab</b>	Erfa Ejendomme ApS Rungsted Strandvej 65 2960 Rungsted Kyst  CVR-nr: 30696123
<b>Direktion</b>	Helge Olander
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2022 til 31. december 2022
<b>Revisor</b>	Kvist Revision ApS Godkendt Revisionsanpartsselskab Kay Fiskers Plads 10 2300 København S

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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.

Rungsted Kyst, den 21. juni 2023

**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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 28. januar 2023

Kvist Revision ApS  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 38818724

Carsten Kvist Jensen  
Registreret revisor FSR  
Revisor ID: MNE5614

## 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.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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

Ledelsen forventer at resultatet vil være på samme niveau de kommende år.

### **Fravalg af revision**

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Erfa Ejendomme ApS for 2022 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

Årsregnskabet 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022 DKK	2021 TDKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>26.028.735</b>	<b>726</b>
Personaleomkostninger.....	-202.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	0	-9
Andre driftsomkostninger.....	-1.095.000	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer .....</b>	<b>24.731.735</b>	<b>717</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-1.937.197	0
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>22.794.538</b>	<b>717</b>
Andre finansielle indtægter.....	796.653	149
Andre finansielle omkostninger.....	-663.346	-199
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>22.927.845</b>	<b>667</b>
Skat af årets resultat .....	-5.386.154	-35
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>17.541.691</b>	<b>632</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige reserver .....	-1.937.197	0
Overført resultat .....	19.478.888	632
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>17.541.691</b>	<b>632</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## AKTIVER

	2022 DKK	2021 TDKK
2 Grunde og bygninger.....	0	8.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>8.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>0</b>	<b>8.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	2
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	28.580.310	7.402
Andre tilgodehavender .....	438.439	0
Udskudt skatteaktiv .....	0	5
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>29.018.749</b>	<b>7.409</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>110.504</b>	<b>117</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>29.129.253</b>	<b>7.526</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>29.129.253</b>	<b>15.526</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

## PASSIVER

	2022 DKK	2021 TDKK
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	0	1.511
Overført resultat .....	22.761.501	3.282
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>22.886.501</b>	<b>4.918</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	0	503
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>0</b>	<b>503</b>
Prioritetsgæld.....	0	8.120
Deposita.....	0	295
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>0</b>	<b>8.415</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	0	14
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	72.752	70
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	321.354	1.329
Selskabsskat.....	5.699.196	139
Anden gæld .....	149.450	108
Periodeafgrænsningsposter.....	0	29
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	1
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.242.752</b>	<b>1.690</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>6.242.752</b>	<b>10.105</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>29.129.253</b>	<b>15.526</b>

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022 DKK	2021 TDKK
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo .....	1.511.013	1.511
Årets bevægelse, resultatdisponering .....	-1.511.013	0
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>1.511</b>
Overført resultat, primo.....	3.282.613	2.650
Årets resultat.....	19.478.888	632
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>22.761.501</b>	<b>3.282</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>22.886.501</b>	<b>4.918</b>

## NOTER

	2022 DKK	2021 TDKK
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo .....	6.622.803	59.515
Tilgang i årets løb .....	0	0
Afgang i årets løb .....	-6.622.803	0
	<u>0</u>	<u>59.515</u>
Kostpris 31. december 2022		
Opskrivninger, primo .....	1.937.197	0
Afgang i årets løb .....	-1.937.197	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2022		
Af-/nedskrivninger, primo .....	-560.000	-59.515
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	560.000	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0	0
	<u>0</u>	<u>-59.515</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 .....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2022 kr. 6.563.965 Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

# 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: 2ba0c4b7-5776-4c7b-9c8c-55bf7689498f

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-06-28 14:35:59 UTC



## Carsten Kvist Jensen

### Registreret revisor

På vegne af: Kvist Revision ApS

Serienummer: d5b4e510-308b-4523-a4b8-341fcc86fa8

IP: 85.129.xxx.xxx

2023-06-28 14:37:14 UTC



## Helge Olander

### Dirigent

På vegne af: Erfa Ejendomme ApS

Serienummer: 2ba0c4b7-5776-4c7b-9c8c-55bf7689498f

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-06-28 14:40:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: MAGTE-Z41XM-MQEJS-YWTL5-OIHVB-OX16B

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>