

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

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2020 til 31. december 2020**

CVR-nr.: 30696123

13. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2021

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab	Erfa Ejendomme ApS c/o Helge Olander Tuborg Sundpark 1, 1. tv. 2900 Hellerup CVR-nr.: 30696123
Direktion	Helge Olander
Regnskabsår	1. januar 2020 til 31. december 2020
Revisor	Kvist Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab Glostrup Business Park Naverland 34 2600 Glostrup CVR-nr.: 38818724

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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 / 2021

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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Glostrup, den / 2021

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

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. Bortset fra udbruddet af Coronavirus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af Coronavirussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Coronavirus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af Coronavirussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder at være tilfredsstillende.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes ikke store ændringer i den fremtidige indtjening.

Fravalg af revision

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

GENERELT

Årsregnskabet for Erfa Ejendomme ApS for 2020 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 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. Forrentningen udgør i indeværende år 7,3%.

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.

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 nominel værdi.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020 DKK	2019 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	471.269	457.974
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-8.946	-8.946
DRIFTSRESULTAT	462.323	449.028
Andre finansielle indtægter.....	88.838	127.554
Andre finansielle omkostninger.....	-91.424	-145.703
RESULTAT FØR SKAT	459.737	430.879
Skat af årets resultat	-490.725	-76.183
ÅRETS RESULTAT	-30.988	354.696
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-30.988	354.696
DISPONERET I ALT	-30.988	354.696

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

	2020 DKK	2019 DKK
2 Grunde og bygninger.....	8.000.000	8.000.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.947	17.893
Materielle anlægsaktiver	8.008.947	8.017.893
ANLÆGSAKTIVER	8.008.947	8.017.893
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.712.270	2.632.829
Udskudt skatteaktiv	3.547	4.335
Periodeafgrænsningsposter.....	2.668	39.011
Tilgodehavender	2.718.485	2.676.175
Likvide beholdninger	163.333	15.155
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.881.818	2.691.330
AKTIVER.....	10.890.765	10.709.223

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

	2020 DKK	2019 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	1.511.013	1.291.113
Overført resultat	2.650.252	2.681.239
EGENKAPITAL	4.286.265	4.097.352
Hensættelse til udskudt skat.....	600.705	406.084
HENSATTE FORPLIGTELSE	600.705	406.084
Prioritetsgæld.....	3.455.992	3.315.838
Deposita.....	295.381	287.381
Periodeafgrænsningsposter.....	39.990	9.499
Langfristede gældsforpligtelser	3.791.363	3.612.718
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	0	150.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.970	71.058
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.908.130	2.231.938
Selskabsskat.....	78.734	78.937
Anden gæld	155.708	61.136
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	890	0
Kortfristede gældsforpligtelser	2.212.432	2.593.069
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.003.795	6.205.787
PASSIVER	10.890.765	10.709.223

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020 DKK	2019 DKK
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	1.291.113	1.291.113
Årets bevægelse, kapitalregulering	219.900	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	1.511.013	1.291.113
Overført resultat, primo	2.681.240	2.326.543
Årets resultat	-30.988	354.696
Overført resultat ultimo	2.650.252	2.681.239
EGENKAPITAL	4.286.265	4.097.352

NOTER

	2020 DKK	2019 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget.....	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo.....	6.622.803	59.515
Tilgang i årets løb.....	0	0
Afgang i årets løb.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	6.622.803	59.515
Opskrivninger, primo.....	1.937.197	0
Opskrivninger 31. december 2020	<u>1.937.197</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-560.000	-41.622
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	<u>0</u>	<u>-8.946</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	-560.000	-50.568
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>8.000.000</u>	<u>8.947</u>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Investeringsejendom	<u>8.000.000</u>	<u>8.000</u>
	<u>8.000.000</u>	<u>8.000</u>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Ingen.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev i ejendommen med nom. DKK 3.509.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 8.000.000.		

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: 2.108.xxx.xxx

2021-04-22 11:27:10Z

NEM ID 

Carsten Kvist Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Kvist Revision.ApS.

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-04-22 11:30:13Z

NEM ID 

Helge Olander

Dirigent

På vegne af: Erfa Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-04-22 13:08:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 77Z73-QQJF-34GF4-I5268-BNHD3-ZIYPF

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>