



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EFARISTO APS

C/O TLK EJENDOMSADMINISTRATION, BALTICAGADE 15C 1., BALTICAGADE 15 1., 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. juni 2023

Dirigent Hans Øvlisen

CVR-NR. 30 71 87 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Efaristo ApS c/o TLK Ejendomsadministration, Balticagade 15C 1. Balticagade 15 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 30 71 87 12 Stiftet: 26. juni 2007 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Øvlisen Bente Øvlisen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Efaristo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mårslet, den 7. juni 2023

Direktion:

Hans Øvlisen

Bente Øvlisen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Efaristo ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Efaristo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 7. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24680

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.148.558	4.508.352
Personaleomkostninger.....	1	-740.000	-730.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-12.464.036	17.345.846
DRIFTSRESULTAT		-8.055.478	21.124.198
Andre finansielle indtægter.....	2	739.240	5.352.912
Andre finansielle omkostninger.....	3	-7.351.941	-1.444.162
RESULTAT FØR SKAT		-14.668.179	25.032.948
Skat af årets resultat.....	4	3.212.994	-5.509.520
ÅRETS RESULTAT		-11.455.185	19.523.428
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		-12.455.185	18.523.428
I ALT		-11.455.185	19.523.428

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		161.550.000	171.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	161.550.000	171.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		161.550.000	171.500.000
Andre tilgodehavender.....		26.313	4.040
Tilgodehavende selskabsskat.....		361.161	179.283
Tilgodehavender.....		387.474	183.323
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	39.549.682	45.162.877
Værdipapirer.....		39.549.682	45.162.877
Likvide beholdninger.....		2.627.660	1
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		42.564.816	45.346.201
AKTIVER.....		204.114.816	216.846.201
PASSIVER			
Selskabskapital.....		250.000	250.000
Overført overskud.....		99.006.303	111.461.488
Forslag til udbytte.....		1.000.000	1.000.000
EGENKAPITAL.....		100.256.303	112.711.488
Hensættelse til udskudt skat.....		19.122.209	22.365.761
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		19.122.209	22.365.761
Gæld til realkreditinstitutter.....		73.130.598	66.621.978
Deposita og forudbetalinger.....		2.259.513	2.450.938
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	75.390.111	69.072.916
Prioritetsgæld.....		0	270.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2.077.503
Selskabsskat.....		0	1.386.260
Anden gæld.....		9.346.193	8.962.273
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.346.193	12.696.036
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		84.736.304	81.768.952
PASSIVER.....		204.114.816	216.846.201
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	250.000	111.461.488	1.000.000	112.711.488
Forslag til resultatdisponering.....		-12.455.185	1.000.000	-11.455.185
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2022.....	250.000	99.006.303	1.000.000	100.256.303

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager	740.000	730.000	
	740.000	730.000	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	739.240	5.352.912	
	739.240	5.352.912	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	7.351.941	1.444.162	
	7.351.941	1.444.162	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	30.558	1.649.582	
Regulering af udskudt skat.....	-3.243.552	3.859.938	
	-3.212.994	5.509.520	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		161.395.092	
Tilgang.....		2.514.038	
Kostpris 31. december 2022.....		163.909.130	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		10.104.906	
Årets værdireguleringer.....		-12.464.036	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		-2.359.130	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		161.550.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligdel	Butiksdel	I alt
Dagsværdi 31. december 2022.....	135.180.000	26.370.000	161.550.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-11.729.036	-735.000	-12.464.036

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
5

Dagsværdi for boligejendomme med butikker

Investerings ejendomme består af 3 ejendomme centralt beliggende i Aarhus C. Ejendommene er vurderet efter samme principper da de er meget sammenlignelige herunder også beliggenheden. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast for boliglejemål på 3,63 % og for erhvervslejemål er anvendt et afkastkrav på 4,50 %. Afkastkravene svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed og stand og følger og flugter med Colliers Markedsupdate Puls for Q4 2022 for primære ejendomme i Aarhus. Der er taget udgangspunkt i lejelisterne for foråret 2023 samt lejligheder med potentiale, som forventes udnytte indenfor de næste 3 år. Der forventes en udlejningsprocent tæt på 100 - hvilket den historiske udlejningsstatistik viser.

Den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter udgør for boligdelen 1.265-1.527 kr.

For butiks delen ligger den gennemsnitlige kvadratmeterpris mellem 1.416-3.145 kr. Disse priser er mindre end markedet jf. Colliers for primære ejendomme i Aarhus.

Følsomhedsanalyse

Somfremt afkastkravet ændres med +/- 0,50 % point på alle ejendomme og lejemål, så vil ejendoms værdien - alt andet lige - ændres med -19.411 tkr. og 25.425 tkr. brutto (før skat). Såfremt lejeniveaudet ændres med +/- 10 % på alle ejendomme og lejemål så vil ejendoms værdien - alt andet lige - ændres med -20.471 tkr. og 20.471 tkr. brutto (før skat).

Andre værdipapirer og kapitalandele
6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Aktieprodukter	Obl. produkter	Alternativer	Børsnoterede værdipapirer i alt
Dagsværdi 31. december 2022..	33.144.449	5.306.411	1.098.822	39.549.682
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-4.128.562	-619.389	-47.829	-4.795.780

Langfristede gældsforpligtelser
7

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	73.130.598	0	73.130.598	66.891.978
Deposita og forudbetalinger.....	2.259.513	0	2.259.513	2.450.938
	75.390.111	0	75.390.111	69.342.916

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for brutto gæld til realkreditinstitutter og GI tkr. 73.800, er der lyst pant i grunde og bygninger for tkr. 74.084, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 161.550. Det fordeles sig således:

Åboulevarden 82-84 brutto gæld tkr. 53.700, pant for tkr. 53.700 og regnskabsmæssig værdi på tkr. 107.800.

Freridriks Alle 94 brutto gæld tkr. 5.100, pant for tkr. 5.384 og regnskabsmæssig værdi på tkr. 22.300.

Marselis Boulevard 18 brutto gæld tkr. 15.000, pant for tkr. 15.000 og regnskabsmæssig værdi på tkr. 31.450.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Efaristo ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, evt. tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.