



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 15 1., 8000 AARHUS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. maj 2020

---

Dirigent Hans Øvlisen

**CVR-NR. 30 71 87 12**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Efaristo ApS c/o TLK Ejendomsadministration Balticagade 15 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 30 71 87 12 Stiftet: 26. juni 2007 Hjemsted: Højbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Hans Øvlisen Bente Øvlisen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 13. maj 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Hans Øvlisen

\_\_\_\_\_  
Bente Øvlisen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Efaristo ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Efaristo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 13. maj 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.286.446</b>	<b>3.062.709</b>
Personaleomkostninger.....	1	-920.000	-920.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.021.363	4.648.969
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.387.809</b>	<b>6.791.678</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	5.630.783	1.488.955
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.543.916	-5.209.135
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>8.474.676</b>	<b>3.071.498</b>
Skat af årets resultat.....	4	-1.865.923	-679.767
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>6.608.753</b>	<b>2.391.731</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		5.608.753	1.391.731
<b>I ALT</b> .....		<b>6.608.753</b>	<b>2.391.731</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		146.300.000	141.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>146.300.000</b>	<b>141.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>146.300.000</b>	<b>141.000.000</b>
Andre tilgodehavender.....		78.107	141.372
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	431.884
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>78.107</b>	<b>573.256</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		36.810.886	29.487.131
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>36.810.886</b>	<b>29.487.131</b>
Likvide beholdninger.....		5.851.093	4.365.343
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>42.740.086</b>	<b>34.425.730</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>189.040.086</b>	<b>175.425.730</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		250.000	250.000
Overført overskud.....		89.587.098	83.978.346
Forslag til udbytte.....		1.000.000	1.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>90.837.098</b>	<b>85.228.346</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		18.493.622	17.598.933
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>18.493.622</b>	<b>17.598.933</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		67.272.854	61.416.942
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>67.272.854</b>	<b>61.416.942</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	117.000	167.000
Selskabsskat.....		634.291	0
Anden gæld.....		11.685.221	11.014.509
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.436.512</b>	<b>11.181.509</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>79.709.366</b>	<b>72.598.451</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>189.040.086</b>	<b>175.425.730</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>8</b>		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2018: 3)			
Løn og gager.....	920.000	920.000	
	<b>920.000</b>	<b>920.000</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	5.630.783	1.488.955	
	<b>5.630.783</b>	<b>1.488.955</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.543.916	5.209.135	
	<b>1.543.916</b>	<b>5.209.135</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	971.234	0	
Regulering af udskudt skat.....	894.689	679.767	
	<b>1.865.923</b>	<b>679.767</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2019.....		150.118.358	
Tilgang.....		3.278.637	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>153.396.995</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		-9.118.358	
Årets værdireguleringer.....		2.021.363	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>		<b>-7.096.995</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>146.300.000</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

Dagsværdi for boligejendomme med butikker

Investerings ejendomme består af 3 ejendomme centralt beliggende i Aarhus C. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast for boliglejemål på 3,75 % og for erhvervslejemål er anvendt et afkastkrav på 4,25 %. Afkastkravene svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed og stand og følger og følger med Colliers Markedsupdate Puls for Q4 2019 for primære ejendomme i Aarhus. Der er taget udgangspunkt i lejelisterne for foråret 2020 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 1.146-1.243 kr.

For butiksdelen ligger den gennemsnitlige kvadratmeterpris mellem 1.354-1.625 kr. Disse priser er mindre end markedet jf. Colliers for primære ejendomme i Aarhus.

**Følsomhedsanalyse**

Somfremt afkastkrevet ændres med 0,50 % point på alle ejendomme og lejemål, så vil ejendomsværdien - alt andet lige - ændres med -17.801 tkr. og 23.164 tkr. brutto. Såfremt lejeniveauet ændres med 10 % på alle ejendomme og lejemål så vil ejendomsværdien - alt andet lige - ændres med -18.800 tkr. og 18.800 tkr.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>6</b>
		Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....		250.000	83.978.345	1.000.000	85.228.345	
Betalt udbytte.....				-1.000.000	-1.000.000	
Forslag til resultatdisponering.....			5.608.753	1.000.000	6.608.753	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>		<b>250.000</b>	<b>89.587.098</b>	<b>1.000.000</b>	<b>90.837.098</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>7</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	67.389.854	117.000	60.750.000	61.583.942	167.000	
	<b>67.389.854</b>	<b>117.000</b>	<b>60.750.000</b>	<b>61.583.942</b>	<b>167.000</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og GI tkr. 67.390, er der lyst pant i grunde og bygninger for tkr. 69.988, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 146.300. Det fordeles sig således:						
Åboulevarden 82-84 gæld tkr. 46.988, pant for tkr. 49.405 og regnskabsmæssig værdi på tkr. 99.000.						
Frerdriks Alle 94 gæld tkr. 5.402, pant for tkr. 5.384 og regnskabsmæssig værdi på tkr. 19.300.						
Marselis Boulevard 18 gæld tkr. 14.754, pant for tkr. 15.000 og regnskabsmæssig værdi på tkr. 28.000.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Efaristo ApS for 2019 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 finansiell leasing, realiserede og 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 og kapitalandele

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.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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.