

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Etra Holding ApS

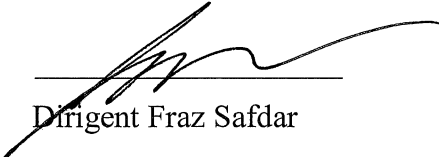
Nålemagerstien 30, 2300 København S

CVR-nr. 37 09 43 58

Årsrapport for 2018/2019

Godkendt på generalforsamlingen

den 25/9 2019



Dirigent Fraz Safdar

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2 - 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 2018/19	9
Balance pr. 30. april 2019	10 - 11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Etra Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. september 2019

Direktion



Eraz Sadfar

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Etra Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Etra Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 – 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 – 30. april 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 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 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 tilside-sættelse 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.
- 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 den øverste ledelse 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.

Hellerup, den 25. september 2019

BHA Statsautoriseret Revision A/S

CVR-nr. 18 96 79 01



Jeppe Møller Hansen
statsautoriseret revisor
mne41343

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Etra Holding ApS
Nålemagerstien 30
2300 København S
Danmark

CVR nr. 37 09 43 58

Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Hjemstedskommune: København

Direktion

Fraz Safdar

Revision

BHA Statsautoriseret Revision A/S

Tuborgvej 32

DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i besiddelse og drift af fast ejendom samt eje kapitalandele i andre selskaber.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende, og der forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat næste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Etra Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mindre klasse B virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C. Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets specielle aktivitet for at give et mere retvisende billede.

Om den anvendte regnskabspraksis kan der oplyses følgende.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger 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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 undladt at vise omsætning i resultatopgørelsen. Undladelsen er foretaget af konkurrencemæssige hensyn, idet ledelsen vurderer, at oplysning om omsætning i årsrapporten vil kunne skade selskabet.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af salgsrabatter.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning, andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger og andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt 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.

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Selskabets andele i investeringsejendomme værdiansættes til skønnet markedsværdi. Der foretages årligt en værdiansættelse af samtlige ejendommene. Værdiansættelsen foretages dels på baggrund af den offentlige ejendomsværdi med tillæg af årets tilgang til kostpris, dels på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten fratrukket driftsomkostninger kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ved værdiansættelse af investeringsejendommene til skønnet markedsværdi føres værdireguleringen af ejendommene over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges ved overskudsdisponeringen til en "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

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.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

RESULTATOPGØRELSE 1. maj 2018 - 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		412.111	441.364
Værdiregulering af ejendomme		0	1.953.760
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomhed		2.746.265	2.575.982
Finansielle indtægter tilknyttet virksomhed		319.409	0
Finansielle omkostninger		56.884	80.290
RESULTAT FØR SKAT		3.420.901	4.890.816
Skat af årets resultat	1	148.420	476.581
ÅRETS RESULTAT		<u>3.272.481</u>	<u>4.414.235</u>

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	2.575.982
Overført resultat		3.164.481	1.732.453
		<u>3.272.481</u>	<u>4.414.235</u>

BALANCE pr. 30. april 2019

<u>AKTIVER</u>	Note	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Investeringsjendomme	2	9.000.000	9.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomhed	3	2.872.156	12.095.891
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>2.872.156</u>	<u>12.095.891</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT11.872.15621.095.891
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		12.674.608	696.385
Tilgodehavende selskabskat		0	49.564
TILGODEHAVENDER		<u>12.674.608</u>	<u>745.949</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>42.117</u>	<u>65.991</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT12.716.725811.940
AKTIVER I ALT		<u><u>24.588.881</u></u>	<u><u>21.907.831</u></u>

BALANCE pr. 30. april 2019

<u>PASSIVER</u>	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskiv. efter indre værdis metode		0	2.803.647
Overført resultat		20.562.315	14.594.187
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
EGENKAPITAL I ALT	4	20.720.315	17.553.634
Hensættelse til udskudt skat		397.147	397.147
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		397.147	397.147
Huslejedeposita	5	154.685	152.200
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.815.146	3.305.681
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		2.969.831	3.457.881
Gæld til realkreditinstitutter, kortfristet del	6	488.415	486.415
Selskabsskat		420	0
Anden gæld		12.753	12.754
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		501.588	499.169
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		3.471.419	3.957.050
PASSIVER I ALT		24.588.881	21.907.831
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

NOTER

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Skat af årets resultat</u>		
Skat af årets resultat.....	148.420	79.436
Reg. skat tidligere år	0	- 2
Reg. udskudt skat	0	397.147
	<u>148.420</u>	<u>476.581</u>
<u>Note 2 - Materielle anlægsaktiver</u>		
Investeringsejendomme		
Kostpris, primo	<u>7.046.240</u>	<u>7.046.240</u>
Kostpris, ultimo	<u>7.046.240</u>	<u>7.046.240</u>
Opskrivninger primo	1.953.760	0
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>1.953.760</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.953.760</u>	<u>1.953.760</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejningslejligheder beliggende i ydre København.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaserede model. Som grundlag er anvendt budgettet for 2019/20 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelses- omkostninger, ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Driftsafkastet for 2019/20 er opgjort til t.kr. 400.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommen. Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

Der er anvendt et afkastkrav på 4,5 % En ændring i afkastsatserne vil have, væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre, et ændrede krav til forrentningen af fast ejendom.

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 5.980.000.

NOTE R - fortsat

			2017/18	2016/17
			kr.	kr.
<u>Note 3 - Kapitalandele i tilknyttede virksomhed</u>				
<u>Navn:</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Stemme og</u> <u>ejerandel</u>	<u>Stemme og</u> <u>ejerandel</u>
Etra Telecom ApS København	kr.	125.000	100,00%	100,00%
Kostpris, primo			<u>9.292.244</u>	<u>9.292.244</u>
Kostpris, ultimo			<u>9.292.244</u>	<u>9.292.244</u>
Opskrivning, primo			2.803.647	2.227.665
Årets resultat			2.746.265	2.575.982
Udbytte fra datterselskab			<u>-11.970.000</u>	<u>-2.000.000</u>
Opskrivning, ultimo			<u>-6.420.088</u>	<u>2.803.647</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO			<u>2.872.156</u>	<u>12.095.891</u>

NOTE R - fortsat

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<u>Note 4 - Egenkapital</u>		
Anpartskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode:		
Saldo primo	2.803.647	2.227.665
Henlagt af årets resultat	0	2.575.982
Udbytte	-2.803.647	-2.000.000
	0	2.803.647
Overført resultat:		
Saldo primo	14.594.187	10.861.734
Overført af årets resultat	3.164.481	1.732.453
Udloddet udbytte fra tilknyttet virksomhed.....	2.803.647	2.000.000
Overført til næste år	20.562.315	14.594.187
Udbytte for regnskabsåret:		
Saldo primo	105.800	103.400
Udbetalt udbytte	- 105.800	- 103.400
Foreslået udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
	108.000	105.800
EGENKAPITAL I ALT	20.720.315	17.553.634
<u>Note 5 - Deposita</u>		
Kostpris, primo	152.200	176.200
Tilgang til kostpris	2.485	0
Afgang til kostpris	0	24.000
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO	154.685	152.200

NOTER - fortsat

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
<u>Note 6 - Gældsforpligtelser</u>	u/1 år	2 - 5 år	e/5 år
Realkreditinstitutter	<u>488.415</u>	<u>1.953.660</u>	<u>861.486</u>

Note 7 - Pantsætninger og forpligtelser*Eventualforpligtelser*

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige koncernselskaber for skat af koncernens samlede sambeskatningsindkomst og for eventuelle udbytteskatter.

Til sikkerhed for selskabets mellemværender med pengeinstitutter er tinglyst ejerpantebreve i selskabets ejendomme.

Note 8 - Nærtstående parter**Bestemmende indflydelse:**

Direktør Fraz Safdar, P. Knudsens Gade 31, st., 2450 København SV, som er hovedaktionær