



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**E & F EJENDOMME APS**

**SYDMARKEN 50, 2860 SØBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. marts 2018

---

Christian Bach

**CVR-NR. 35 41 64 12**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	E & F Ejendomme ApS Sydmarken 50 2860 Søborg
	CVR-nr.: 35 41 64 12 Stiftet: 22. august 2013 Hjemsted: Gladsaxe Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Christian Bach
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for E & F Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 24. februar 2018

Direktion:

---

Christian Bach

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i E & F Ejendomme ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E & F Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

#### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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 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.

København, den 24. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Gregers Paulsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 11688

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at selskabet kan reetablere kapitalen ved egen indtjening i de kommende regnskabsår.

### **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	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>413.254</b>	<b>270.385</b>
Af- og nedskrivninger.....		-145.189	-131.960
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>268.065</b>	<b>138.425</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	3.158
Andre finansielle omkostninger.....	2	-268.542	-390.138
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-477</b>	<b>-248.555</b>
Skat af årets resultat.....	3	105	54.682
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-372</b>	<b>-193.873</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-372	-193.873
<b>I ALT</b> .....		<b>-372</b>	<b>-193.873</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		11.025.104	11.023.678
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>11.025.104</b>	<b>11.023.678</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.025.104</b>	<b>11.023.678</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		93.399	33.500
Udskudte skatteaktiver.....		24.671	24.566
Andre tilgodehavender.....		285.861	474.255
Periodeafgrænsningsposter.....		14.183	13.870
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>418.114</b>	<b>546.191</b>
Likvide beholdninger.....		23.616	325
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>441.730</b>	<b>546.516</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.466.834</b>	<b>11.570.194</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-693.687	-693.315
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>-613.687</b>	<b>-613.315</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.202.203	5.471.336
Deposita fra lejere.....		265.800	215.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>5.468.003</b>	<b>5.686.736</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	267.000	263.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		6.291.684	6.218.761
Anden gæld.....		53.834	15.012
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.612.518</b>	<b>6.496.773</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>12.080.521</b>	<b>12.183.509</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.466.834</b>	<b>11.570.194</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)				
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	109.691	217.108		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	158.851	173.030		
	<b>268.542</b>	<b>390.138</b>		
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Regulering af udskudt skat.....	-105	-54.682		
	<b>-105</b>	<b>-54.682</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017.....		11.306.785		
Tilgang.....		146.616		
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>11.453.401</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		283.108		
Årets afskrivninger .....		145.189		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>		<b>428.297</b>		
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>11.025.104</b>		
 <b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	80.000	-693.315	-613.315	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-372	-372	
 <b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>80.000</b>	<b>-693.687</b>	<b>-613.687</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.734.336	5.469.203	267.000	4.121.000
Deposita fra lejere.....	215.400	265.800	0	265.800
	<b>5.949.736</b>	<b>5.735.003</b>	<b>267.000</b>	<b>4.386.800</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

7

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søstervirksomhed Bach Ventilation ApS' mellemværende med Nykredit Bank.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for E & F Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.469 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 11.025 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.600 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for søstervirksomhed Bach Ventilation ApS' mellemværende med Nykredit Bank.

**Usikkerhed ved going concern**

9

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at selskabet kan reetablere kapitalen ved egen indtjening i de kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for E & F Ejendomme ApS for 2017 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

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, drift af ejendom mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	25-50 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 lånoptagelse 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.