



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. maj 2021

---

Christian Bach

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**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 Knud Bach
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 22. april 2021

Direktion:

---

Christian Knud Bach

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E & F Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 22. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Iben Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34474

## 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.

Med henblik på at sikre overholdelse af selskabets forpligtelser overfor realkreditinstitutter har selskabets søsterselskab udarbejdet tilbagetrædelseserklæring vedrørende sit tilgodehavende på i alt 6.328 tkr. Den udarbejdede tilbagetrædelseserklæring er gældende indtil selskabets likviditet giver mulighed for tilbagebetaling.

### 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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>411.809</b>	<b>549.143</b>
Af- og nedskrivninger.....		-149.262	-149.262
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>262.547</b>	<b>399.881</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-214.789	-357.457
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>47.758</b>	<b>42.424</b>
Skat af årets resultat.....	3	-10.538	-9.468
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>37.220</b>	<b>32.956</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		37.220	32.956
<b>I ALT</b> .....		<b>37.220</b>	<b>32.956</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		10.577.318	10.726.580
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>10.577.318</b>	<b>10.726.580</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.577.318</b>	<b>10.726.580</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		120.072	164.250
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		325.583	1.393
Andre tilgodehavender.....		180.341	111.633
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	324.190
Periodeafgrænsningsposter.....		14.848	14.400
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>640.844</b>	<b>615.866</b>
Likvide beholdninger.....		109.603	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>750.447</b>	<b>615.866</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.327.765</b>	<b>11.342.446</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-604.469	-641.689
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-524.469</b>	<b>-561.689</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		319.922	316.027
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> R.....		<b>319.922</b>	<b>316.027</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.367.968	4.651.240
Deposita fra lejere.....		252.600	265.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.620.568</b>	<b>4.917.040</b>
Prioritetsgæld.....		280.000	275.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	165
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		6.327.983	6.223.501
Selskabsskat.....		6.643	0
Anden gæld.....		297.118	172.402
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.911.744</b>	<b>6.671.068</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R.....		<b>11.532.312</b>	<b>11.588.108</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.327.765</b>	<b>11.342.446</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	80.000	-641.689	-561.689
Forslag til resultatdisponering.....		37.220	37.220
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>80.000</b>	<b>-604.469</b>	<b>-524.469</b>

## NOTER

				Note
<b>Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1		1	1
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	57.234		190.263	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	157.555		167.194	
	<b>214.789</b>		<b>357.457</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.643		-324.190	3
Regulering af udskudt skat.....	3.895		333.658	
	<b>10.538</b>		<b>9.468</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
			Grunde og bygninger	4
Kostpris 1. januar 2020.....			11.453.401	
Kostpris 31. december 2020.....			11.453.401	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....			726.821	
Årets afskrivninger .....			149.262	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....			876.083	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....			10.577.318	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.647.968	280.000	3.248.000	4.926.240
Deposita fra lejere.....	252.600	0	252.600	265.800
	<b>4.900.568</b>	<b>280.000</b>	<b>3.500.600</b>	<b>5.192.040</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.647 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10.577 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****8**

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

Med henblik på at sikre overholdelse af selskabets forpligtelser overfor realkreditinstitutter har selskabets søsterselskab udarbejdet tilbagetrædelseserklæring vedrørende sit tilgodehavende på i alt 6.328 tkr. Den udarbejdede tilbagetrædelseserklæring er gældende indtil selskabets likviditet giver mulighed for tilbagebetaling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for E & F Ejendomme ApS for 2020 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.