



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juni 2023

Christian Bach

CVR-NR. 35 41 64 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.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	E & F Ejendomme ApS Sydmarken 50 2860 Søborg
	CVR-nr.: 35 41 64 12 Stiftet: 22. august 2013 Kommune: Gladsaxe Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Christian Knud Bach
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 2. juni 2023

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 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.

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 2. juni 2023

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 7.615 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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		441.043	262.700
Af- og nedskrivninger.....		-149.262	-149.262
DRIFTSRESULTAT		291.781	113.438
Andre finansielle indtægter.....	1	6.509	6.506
Andre finansielle omkostninger.....	2	-207.742	-209.655
RESULTAT FØR SKAT		90.548	-89.711
Skat af årets resultat.....	3	-58.600	58.415
ÅRETS RESULTAT		31.948	-31.296
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		31.948	-31.296
I ALT		31.948	-31.296

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		10.278.794	10.428.056
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.278.794	10.428.056
ANLÆGSAKTIVER.....		10.278.794	10.428.056
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		66.500	133.725
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		370.634	325.446
Andre tilgodehavender.....		263.287	157.524
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	38.679
Periodeafgrænsningsposter.....		15.477	14.961
Tilgodehavender.....		715.898	670.335
Likvide beholdninger.....		10.622	262.103
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		726.520	932.438
AKTIVER.....		11.005.314	11.360.494
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-603.817	-635.765
EGENKAPITAL.....		-523.817	-555.765
Hensættelse til udskudt skat.....		357.808	300.186
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		357.808	300.186
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.937.887	3.144.748
Deposita fra lejere.....		253.800	227.400
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.191.687	3.372.148
Prioritetsgæld.....		207.891	824.017
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.330	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		7.614.884	7.328.408
Selskabsskat.....		978	0
Anden gæld.....		146.553	91.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.979.636	8.243.925
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.171.323	11.616.073
PASSIVER.....		11.005.314	11.360.494
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætning for fortsat drift	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	80.000	-635.765	-555.765
Forslag til resultatdisponering.....		31.948	31.948
Egenkapital 31. december 2022.....	80.000	-603.817	-523.817

NOTER

				Note
Andre finansielle indtægter				1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	6.509	6.506		
	6.509	6.506		
Andre finansielle omkostninger				2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	83.904	66.964		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	123.838	142.691		
	207.742	209.655		
Skat af årets resultat				3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	978	-38.679		
Regulering af udskudt skat.....	57.622	-19.736		
	58.600	-58.415		
Materielle anlægsaktiver				4
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		11.453.401		
Kostpris 31. december 2022.....		11.453.401		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		1.025.345		
Årets afskrivninger		149.262		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		1.174.607		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		10.278.794		
Langfristede gældsforpligtelser				5
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.145.778	207.891	2.082.388	3.968.765
Deposita fra lejere.....	253.800	0	253.800	227.400
	3.399.578	207.891	2.336.188	4.196.165

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 Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.145.778 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 10.279 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.	7
Forudsætning for fortsat drift 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 7.615 tkr. Den udarbejdede tilbagetrædelseserklæring er gældende indtil selskabets likviditet giver mulighed for tilbagebetaling.	8
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	9 1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for E & F Ejendomme 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

Huslejeindtægter

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

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 salgsmomkostninger 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.