



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. maj 2020

Christian Bach

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
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 22. april 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 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 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 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Gregers Paulsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11688

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 6.223 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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		549.143	539.695
Af- og nedskrivninger.....		-149.262	-149.262
DRIFTSRESULTAT		399.881	390.433
Andre finansielle omkostninger.....	2	-357.457	-365.744
RESULTAT FØR SKAT		42.424	24.689
Skat af årets resultat.....	3	-9.468	-5.647
ÅRETS RESULTAT		32.956	19.042
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		32.956	19.042
I ALT		32.956	19.042

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		10.726.580	10.875.842
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.726.580	10.875.842
ANLÆGSAKTIVER.....		10.726.580	10.875.842
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		164.250	38.675
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.393	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	17.631
Andre tilgodehavender.....		111.633	337.247
Tilgodehavende selskabsskat.....		324.190	1.393
Periodeafgrænsningsposter.....		14.400	14.263
Tilgodehavender.....		615.866	409.209
Likvide beholdninger.....		0	8.568
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		615.866	417.777
AKTIVER.....		11.342.446	11.293.619
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-641.689	-674.645
EGENKAPITAL.....	5	-561.689	-594.645
Hensættelse til udskudt skat.....		316.027	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		316.027	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.651.240	4.930.413
Deposita fra lejere.....		265.800	265.800
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	4.917.040	5.196.213
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	275.000	270.000
Gæld til pengeinstitutter.....		165	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		6.223.501	6.285.600
Anden gæld.....		172.402	136.451
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.671.068	6.692.051
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.588.108	11.888.264
PASSIVER.....		11.342.446	11.293.619
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note		
Personaleomkostninger			1		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)					
 Andre finansielle omkostninger			2		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	190.263	185.433			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	167.194	180.311			
	357.457	365.744			
 Skat af årets resultat			3		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-324.190	0			
Regulering af udskudt skat.....	333.658	5.647			
	9.468	5.647			
 Materielle anlægsaktiver			4		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2019.....		11.453.401			
Kostpris 31. december 2019.....		11.453.401			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		577.559			
Årets afskrivninger.....		149.262			
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		726.821			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		10.726.580			
 Egenkapital			5		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt		
Egenkapital 1. januar 2019.....	80.000	-674.645	-594.645		
Forslag til resultatdisponering.....		32.956	32.956		
Egenkapital 31. december 2019.....	80.000	-641.689	-561.689		
 Langfristede gældsforpligtelser			6		
	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....	4.926.240	275.000	3.542.000	5.200.413	270.000
Deposita fra lejere.....	265.800	0	265.800	265.800	0
	5.192.040	275.000	3.807.800	5.466.213	270.000

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 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**8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.917 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 10.727 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.

Med henblik på at sikre overholdelse af selskabets forpligtelser overfor realkreditinstitutter har selskabets søsterselskab udarbejdet tilbagetrædelseserklæring vedrørende sit tilgodehavende på i alt 6.223 tkr. Den udarbejdede tilbagetrædelseserklæring er gældende indtil selskabets likviditet giver mulighed for tilbagebetaling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for E & F Ejendomme 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**

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 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 nettosalgspris 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.