

# Bækhus Enge ApS

c/o ELF Development A/S, Knud Højgaards Vej 2, 3., 2860 Søborg

CVR-nr. 39 89 76 87

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2022.

---

**Kristian Hare**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Noter  | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 12          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Bækhus Enge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 20. april 2022

### Direktion

Jan Kristensen

Kristian Hare

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Bækhus Enge ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bækhus Enge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 tilsidesættelse 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Aalborg, den 20. april 2022

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor  
mne27739

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Bækhus Enge ApS  
c/o ELF Development A/S  
Knud Højgaards Vej 2, 3.  
2860 Søborg

CVR-nr.: 39 89 76 87  
Hjemsted: Gladsaxe  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jan Kristensen  
Kristian Hare

**Revision**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hasseris Bymidte 6  
9000 Aalborg

**Bankforbindelse**

Jyske Bank

**Modervirksomhed**

ELF Development A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse, udvikling og handel med fast ejendom, investering samt alt i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne, men anses for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt virksomhedskapitalen. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets kapitalforhold vil blive reetableret via tilførsel af ny aktivitet eller koncerntilskud.

Moderselskabet har tilkendegivet ikke at ville kræve deres tilgodehavender indfriet samt at moderselskabet vil stille den nødvendige likviditet til rådighed for det kommende års drift.

Selskabet har i året nedskrevet sine projektbeholdninger. Den resultatmæssige påvirkning heraf er 2.000.000 kr.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                             | 2021<br>kr.       | 2020<br>t.kr. |
|---|-------------------|---------------|
| <b>Bruttotab</b>                        | <b>-1.775.165</b> | <b>131</b>    |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>-1.775.165</b> | <b>131</b>    |
| Skat af årets resultat                  | 390.539           | -29           |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>-1.384.626</b> | <b>102</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                   |               |
| Overføres til overført resultat         | 0                 | 102           |
| Disponeret fra overført resultat        | -1.384.626        | 0             |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b>-1.384.626</b> | <b>102</b>    |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                                   | 2021                     | 2020                 |
|--|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                                      | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |                          |                      |
| 2 Projektbeholdninger                            | 41.269.348               | 38.924               |
| Varebeholdninger i alt                           | <u>41.269.348</u>        | <u>38.924</u>        |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 737.198                  | 222                  |
| Andre tilgodehavender                            | 33.752                   | 129                  |
| Periodeafgrænsningsposter                        | 46.870                   | 46                   |
| Tilgodehavender i alt                            | <u>817.820</u>           | <u>397</u>           |
| Likvide beholdninger                             | <u>96.441</u>            | <u>34</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>42.183.609</u></b> | <b><u>39.355</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>42.183.609</u></b> | <b><u>39.355</u></b> |

## Balance 31. december

| Passiver                                 | 2021              | 2020          |
|--|-------------------|---------------|
| Note                                     | kr.               | t.kr.         |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |               |
| Virksomhedskapital                       | 50.000            | 50            |
| Overført resultat                        | -1.150.317        | 235           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>-1.100.317</b> | <b>285</b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |               |
| Hensættelser til udskudt skat            | 840.283           | 494           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>840.283</b>    | <b>494</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |               |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 41.958.729        | 37.940        |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | 41.958.729        | 37.940        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 85.560            | 85            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 191.426           | 329           |
| Anden gæld                               | 207.928           | 222           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 484.914           | 636           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>42.443.643</b> | <b>38.576</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>42.183.609</b> | <b>39.355</b> |

- 1 Særlige poster
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter
- 6 Nærtstående parter

## Noter

---

|  | 2021<br>kr. | 2020<br>t.kr. |
|--|-------------|---------------|
|--|-------------|---------------|

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

|   |                          |                 |
|---|--------------------------|-----------------|
| Nedskrivning på projektbeholdning                         | 2.000.000                | 0               |
|   | <u>2.000.000</u>         | <u>0</u>        |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet: |                          |                 |
| Bruttoresultat  | -2.000.000               | 0               |
| <b>Resultat af særlige poster netto</b>                   | <b><u>-2.000.000</u></b> | <b><u>0</u></b> |

### 2. Projektbeholdninger

|                          |                   |               |
|--------------------------|-------------------|---------------|
| Varer under fremstilling | 41.269.348        | 38.924        |
|                          | <u>41.269.348</u> | <u>38.924</u> |

Der er i 2021 indregnet finansielle omkostninger i projektbeholdningerne for kr. 1.576.428. Heraf udgør koncerninterne renter kr. 1.576.428.

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>31/12 2021<br>kr. | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld<br>kr. | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2021<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-----------------------------------|---------------------------------|--|--|-------------------------------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 41.958.729                      | 0  | 41.958.729                               | 0                             |
|                                   | <b>41.958.729</b>               | <b>0</b>   | <b>41.958.729</b>                        | <b>0</b>                      |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der forekommer ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under den fælles momsregistrering pr. 31. december 2021 fremgår af koncernregnskabet for ELF Development A/S, CVR-nr. 27 52 84 49.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ELF Development A/S CVR-nr. 27 52 84 49 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 6. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Elf Development A/S, Gladsaxe.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bækhus Enge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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 fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter af udlejning af ejendomme, andre eksterne omkostninger samt driftsudgifter til ejendom.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Renteomkostninger indregnes på projektbeholdningerne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien af projektbeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for projektbeholdninger under fremstilling omfatter andre eksterne omkostninger medgået til opførelse af projektet. Herudover indregnes retner, der direkte kan henføres til projektet, i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for projektbeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat 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 og for betalte acon-toskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bækhus Enge ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.