

---

# ***Ejendoms- administrationen 4-B A/S***

St. Kongensgade 67 B, 1264 København K

## **Årsrapport for 2018/19** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 14 83 22 46

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/11 2019

Niels Ulrik Heine  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. november 2019

## Direktion

Anette Heine

Gert Peter Ejzens Sørensen

## Bestyrelse

C.A. Fabritius Tegnagel

Søren Locher

Niels Ulrik Heine

Anette Heine

Gert Peter Ejzens Sørensen

Pernille Rudkjøbing Olsen

Christian Taylor Parby

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsadministrationen 4-B A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsadministrationen 4-B A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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.

Hillerød, den 26. november 2019

## **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsadministrationen 4-B A/S  
St. Kongensgade 67 B  
1264 København K

Telefon: 33115200

Telefax: 33158292

CVR-nr.: 14 83 22 46

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

C.A. Fabritius Tengnagel

Søren Locher

Niels Ulrik Heine

Anette Heine

Gert Peter Ejzens Sørensen

Pernille Rudkjøbing Olsen

Christian Taylor Parby

## Direktion

Anette Heine

Gert Peter Ejzens Sørensen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Milnersvej 43

3400 Hillerød

## Pengeinstitut

Danske Bank A/S

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Ejendomsadministrationen 4-B A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsadministration.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på DKK 261.319, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på DKK 472.755.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.711.340</b>	<b>7.225</b>
Personaleomkostninger	1	-7.850.182	-6.650
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-121.337	-169
Andre driftsomkostninger		-19.707	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-279.886</b>	<b>406</b>
Finansielle omkostninger		-54.928	-26
<b>Resultat før skat</b>		<b>-334.814</b>	<b>380</b>
Skat af årets resultat	3	73.495	-84
<b>Årets resultat</b>		<b>-261.319</b>	<b>296</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-261.319	296
		<b>-261.319</b>	<b>296</b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
Software m.m.		138.799	80
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>138.799</b>	<b>80</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		218.861	258
Indretning af lejede lokaler		74.192	74
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>293.053</b>	<b>332</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>431.852</b>	<b>412</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		651.248	350
Igangværende arbejder for fremmed regning	6	875.793	895
Andre tilgodehavender		87.405	134
Periodeafgrænsningsposter		216.227	208
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.830.673</b>	<b>1.587</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>44.768</b>	<b>27</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.875.441</b>	<b>1.614</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.307.293</b>	<b>2.026</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		-27.245	235
<b>Egenkapital</b>		<b>472.755</b>	<b>735</b>
Hensættelse til udskudt skat		17.885	91
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>17.885</b>	<b>91</b>
Kreditinstitutter		368.490	17
Leverandører af varer og tjenesteydelser		230.557	107
Selskabsskat		0	93
Anden gæld		1.217.606	983
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.816.653</b>	<b>1.200</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.816.653</b>	<b>1.200</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.307.293</b>	<b>2.026</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	500.000	234.074	734.074
Årets resultat	0	-261.319	-261.319
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>500.000</b>	<b>-27.245</b>	<b>472.755</b>

# Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	7.592.795	6.312
Andre omkostninger til social sikring	148.477	129
Andre personaleomkostninger	108.910	209
	<u>7.850.182</u>	<u>6.650</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>14</u>	<u>11</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	48.388	91
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	72.949	78
	<u>121.337</u>	<u>169</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	93
Årets udskudte skat	-73.495	-9
	<u>-73.495</u>	<u>84</u>
<b>4 Immaterielle anlægsaktiver</b>		Software m.m.
		DKK
Kostpris 1. juli		1.234.062
Tilgang i årets løb		<u>106.995</u>
Kostpris 30. juni		<u>1.341.057</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli		1.153.870
Årets afskrivninger		<u>48.388</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni		<u>1.202.258</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<u>138.799</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. juli	2.619.775	137.527
Tilgang i årets løb	37.621	17.180
Afgang i årets løb	-96.906	0
Kostpris 30. juni	<u>2.560.490</u>	<u>154.707</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.362.496	63.899
Årets afskrivninger	56.332	16.616
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-77.199	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>2.341.629</u>	<u>80.515</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>218.861</u></b>	<b><u>74.192</u></b>

## 6 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2018/19 DKK	2017/18 TDKK
Salgsværdi af igangværende arbejder	875.793	895
	<b><u>875.793</u></b>	<b><u>895</u></b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	29.232	0
Mellem 1 og 5 år	73.080	0
	<b><u>102.312</u></b>	<b><u>0</u></b>

Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontrakternes udløb

	<u>31.000</u>	<u>0</u>
--	---------------	----------

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsadministrationen 4-B A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af ydelser indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte ydelser er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrører byggesagshonorarer, viceværtsydelser samt øvrige administrationsydelser og indregnes i takt med, at arbejdet udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på byggesagshonorarer, viceværtsydelser og øvrige administrationsydelser ud fra færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt år.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende kontingenter, forsikringspræmier og abonnementer.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-



## **Noter til årsregnskabet**

### **8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.