

---

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

St. Kongensgade 67 B, 1264 København K

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 14 83 22 46

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/11 2017

Niels Ulrik Heine  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2017

## Direktion

Anette Kirkeskov Heine

## Bestyrelse

C.A. Fabritius Tegnagel

Søren Locher

Niels Ulrik Heine

Anette Kirkeskov Heine

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsadministrationen 4-B A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 30. november 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen  
statsautoriseret revisor

## 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 Kirkeskov Heine

### Direktion

Anette Kirkeskov Heine

### Revisor

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Milnersvej 43

3400 Hillerød

### Pengeinstitut

Danske Bank A/S

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Ejendomsadministrationen 4-B A/S for 2016/17 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 2016/17 udviser et overskud på DKK 156.634, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 438.565.

### **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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17 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	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.985.259</b>	<b>6.358</b>
Personaleomkostninger	1	-6.591.852	-6.076
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-161.905	-148
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>231.502</b>	<b>134</b>
Finansielle omkostninger		-27.706	-21
<b>Resultat før skat</b>		<b>203.796</b>	<b>113</b>
Skat af årets resultat	3	-47.162	-31
<b>Årets resultat</b>		<b>156.634</b>	<b>82</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		156.634	82
		<b>156.634</b>	<b>82</b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
Software m.m.		171.097	231
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>171.097</b>	<b>231</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		210.545	173
Indretning af lejede lokaler		75.585	88
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>286.130</b>	<b>261</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>457.227</b>	<b>492</b>
<b>Varebeholdninger</b>	6	<b>84.280</b>	<b>13</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		273.406	85
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	995.136	1.199
Andre tilgodehavender		133.127	50
Periodeafgrænsningsposter		156.778	183
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.558.447</b>	<b>1.517</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>128.275</b>	<b>18</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.771.002</b>	<b>1.548</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.228.229</b>	<b>2.040</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		-61.435	-218
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>438.565</b>	<b>282</b>
Hensættelse til udskudt skat		100.090	53
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>100.090</b>	<b>53</b>
Kreditinstitutter		0	377
Leverandører af varer og tjenesteydelser		386.756	216
Anden gæld		1.302.818	1.112
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.689.574</b>	<b>1.705</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.689.574</b>	<b>1.705</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.228.229</b>	<b>2.040</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

# Noter til årsregnskabet

	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	6.337.550	5.639
Andre omkostninger til social sikring	122.622	106
Andre personaleomkostninger	131.680	331
	<b>6.591.852</b>	<b>6.076</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>11</b>	<b>10</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	99.654	92
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	62.251	56
	<b>161.905</b>	<b>148</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	47.162	31
	<b>47.162</b>	<b>31</b>
<b>4 Immaterielle anlægsaktiver</b>		Software m.m. DKK
Kostpris 1. juli		1.194.635
Tilgang i årets løb		39.427
Kostpris 30. juni		1.234.062
Ned- og afskrivninger 1. juli		963.311
Årets afskrivninger		99.654
Ned- og afskrivninger 30. juni		1.062.965
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b>171.097</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. juli	2.421.242	125.731
Tilgang i årets løb	87.774	0
Kostpris 30. juni	<u>2.509.016</u>	<u>125.731</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.248.793	37.573
Årets afskrivninger	49.678	12.573
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>2.298.471</u>	<u>50.146</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>210.545</u></b>	<b><u>75.585</u></b>

## 6 Varebeholdninger

	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
Færdigvarer og handelsvarer	<u>84.280</u>	<u>13</u>
	<b><u>84.280</u></b>	<b><u>13</u></b>

## 7 Igangværende arbejder for fremmed regning

Salgsværdi af igangværende arbejder	<u>995.136</u>	<u>1.199</u>
	<b><u>995.136</u></b>	<b><u>1.199</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	500.000	-218.069	281.931
Årets resultat	0	156.634	156.634
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>500.000</b>	<b>-61.435</b>	<b>438.565</b>

Selskabskapitalen består af 100 aktier à nominelt DKK 5.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke afgivet sikkerhedsstillelser pr. 30. juni 2017.

## 10 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

AKNUH Holding ApS, , Dronningsgårds Alle 37, 2840 Holte

BCFT Holding ApS, Ruderdalsvej 51, 2840 Holte

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsadministrationen 4-B A/S for 2016/17 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 2016/17 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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### 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 økonomi-

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ske 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, 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

### 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.

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender .

### Igangværende arbejder for fremmed regning

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført 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, 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.



## **Noter til årsregnskabet**

### **11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

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