
Ejendoms- administrationen 4-B A/S

Store Kongensgade 67, 1264 København K

Årsrapport for 2019/20 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 14 83 22 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/11 2020

Anette Kirkeskov 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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. november 2020

Direktion

Anette Heine

Gert Peter Ejzens Sørensen

Bestyrelse

C.A. Fabritius Tengnagel

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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 25. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen
statsautoriseret revisor
mne17120

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Store Kongensgade 67
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 2019/20 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 2019/20 udviser et overskud på DKK 199.879, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på DKK 672.634.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien. Eftersom selskabet administrerer boligejendomme har udbruddet af Covid-19 ikke påvirket og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20 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	2019/20 DKK	2018/19 TDKK
Bruttofortjeneste		7.802.020	7.711
Personaleomkostninger	1	-7.439.139	-7.849
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-76.453	-121
Andre driftsomkostninger		0	-20
Resultat før finansielle poster		286.428	-279
Finansielle omkostninger		-27.195	-55
Resultat før skat		259.233	-334
Skat af årets resultat	3	-59.354	73
Årets resultat		199.879	-261

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		140.000	0
Overført resultat		59.879	-261
		199.879	-261

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 TDKK
Software m.m.		126.974	139
Immaterielle anlægsaktiver	4	126.974	139
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		208.270	219
Indretning af lejede lokaler		57.576	74
Materielle anlægsaktiver	5	265.846	293
Anlægsaktiver		392.820	432
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		332.499	652
Igangværende arbejder for fremmed regning	6	57.940	876
Andre tilgodehavender		112.124	87
Periodeafgrænsningsposter		242.302	216
Tilgodehavender		744.865	1.831
Likvide beholdninger		2.266.547	44
Omsætningsaktiver		3.011.412	1.875
Aktiver		3.404.232	2.307

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		32.634	-27
Foreslået udbytte for regnskabsåret		140.000	0
Egenkapital		672.634	473
Hensættelse til udskudt skat		77.239	18
Hensatte forpligtelser		77.239	18
Kreditinstitutter		0	368
Leverandører af varer og tjenesteydelser		192.153	231
Anden gæld		2.462.206	1.217
Kortfristede gældsforpligtelser		2.654.359	1.816
Gældsforpligtelser		2.654.359	1.816
Passiver		3.404.232	2.307
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	500.000	-27.245	0	472.755
Årets resultat	0	59.879	140.000	199.879
Egenkapital 30. juni	500.000	32.634	140.000	672.634

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	7.145.396	7.591
Andre omkostninger til social sikring	150.403	149
Andre personaleomkostninger	143.340	109
	<u>7.439.139</u>	<u>7.849</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>11</u>	<u>14</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	0	48
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	76.453	73
	<u>76.453</u>	<u>121</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	59.354	-73
	<u>59.354</u>	<u>-73</u>
4 Immaterielle anlægsaktiver		Software m.m.
		DKK
Kostpris 1. juli		<u>1.341.057</u>
Kostpris 30. juni		<u>1.341.057</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli		1.202.258
Årets afskrivninger		<u>11.825</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni		<u>1.214.083</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>126.974</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. juli	2.560.490	154.707
Tilgang i årets løb	37.421	0
Kostpris 30. juni	<u>2.597.911</u>	<u>154.707</u>
Opskrivninger 1. juli	0	0
Opskrivninger 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.341.629	80.515
Årets afskrivninger	48.012	16.616
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>2.389.641</u>	<u>97.131</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>208.270</u>	<u>57.576</u>

6 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2019/20 DKK	2018/19 TDKK
Salgsværdi af igangværende arbejder	<u>57.940</u>	<u>876</u>
	<u>57.940</u>	<u>876</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	109.212	29
Mellem 1 og 5 år	<u>57.178</u>	<u>73</u>
	<u>166.390</u>	<u>102</u>

Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb

	<u>31.000</u>	<u>31</u>
--	---------------	-----------

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsadministrationen 4-B A/S for 2019/20 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 2019/20 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.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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 økonomi-

Noter til årsregnskabet

8 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.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 udlig-

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning 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 vedrører 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.