

---

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

Store Kongensgade 67, 1264 København K

## **Årsrapport for 2022/23** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 14 83 22 46

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/12 2023

Pernille Olsen  
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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. december 2023

## Direktion

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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 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 20. december 2023

**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

Gert Peter Ejzens Sørensen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Milnersvej 43

3400 Hillerød

## Pengeinstitut

Danske Bank A/S

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsadministration.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 443.932, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på DKK 131.849.

Resultatet har været påvirket af ekstraordinær nedskrivninger på tkr. 150 på køb af goodwill.

Selskabets har tabt mere end halvdelen af sin kapital.

Selskabets ledelse er opmærksom på selskabslovens bestemmelser omkring kapitaltab. Selskabets aktiver og passiver er vurderet med fortsat drift for øje. Det er ledelsens vurdering at egenkapitalen reetableres i 2023/24 ved indtjening.

## 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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23 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	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.105.768</b>	<b>8.382</b>
Personaleomkostninger	1	-8.315.313	-8.110
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-335.615	-162
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-545.160</b>	<b>110</b>
Finansielle omkostninger		-22.265	-39
<b>Resultat før skat</b>		<b>-567.425</b>	<b>71</b>
Skat af årets resultat	3	123.493	-16
<b>Årets resultat</b>		<b>-443.932</b>	<b>55</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-443.932	55
		<b>-443.932</b>	<b>55</b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
Software m.m.		166.255	218
Goodwill		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>166.255</b>	<b>218</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		359.590	301
Indretning af lejede lokaler		258.205	302
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>617.795</b>	<b>603</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>784.050</b>	<b>821</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		481.904	374
Igangværende arbejder for fremmed regning	6	20.000	230
Andre tilgodehavender		102.584	63
Udskudt skatteaktiv	7	31.633	0
Selskabsskat		14.000	21
Periodeafgrænsningsposter		131.357	155
<b>Tilgodehavender</b>		<b>781.478</b>	<b>843</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>446.227</b>	<b>541</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.227.705</b>	<b>1.384</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.011.755</b>	<b>2.205</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		-368.151	75
<b>Egenkapital</b>		<b>131.849</b>	<b>575</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	0	92
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>92</b>
Anden gæld		400.807	387
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>400.807</b>	<b>387</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		161.803	176
Anden gæld	8	1.317.296	975
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.479.099</b>	<b>1.151</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.879.906</b>	<b>1.538</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.011.755</b>	<b>2.205</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	500.000	75.781	575.781
Årets resultat	0	-443.932	-443.932
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>500.000</b>	<b>-368.151</b>	<b>131.849</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	8.106.065	7.896
Andre omkostninger til social sikring	165.888	148
Andre personaleomkostninger	43.360	66
	<u>8.315.313</u>	<u>8.110</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>15</u>	<u>14</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	150.000	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	185.615	162
	<u>335.615</u>	<u>162</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-123.493	16
	<u>-123.493</u>	<u>16</u>
<b>4 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Software m.m.</u>	<u>Goodwill</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	1.514.519	0
Tilgang i årets løb	0	150.000
Kostpris 30. juni	<u>1.514.519</u>	<u>150.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	1.297.234	0
Årets nedskrivninger	0	150.000
Årets afskrivninger	51.030	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>1.348.264</u>	<u>150.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u>166.255</u>	<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. juli	2.826.135	449.455
Tilgang i årets løb	153.504	0
Afgang i årets løb	-3.149	0
Kostpris 30. juni	2.976.490	449.455
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.525.525	148.040
Årets afskrivninger	91.375	43.210
Ned- og afskrivninger 30. juni	2.616.900	191.250
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>359.590</b>	<b>258.205</b>

## 6 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
Salgsværdi af igangværende arbejder	20.000	230
	<b>20.000</b>	<b>230</b>

## 7 Udskudt skatteaktiv

Immaterielle anlægsaktiver	8.290	48
Materielle anlægsaktiver	91.334	72
Varebeholdninger	28.899	33
Skattemæssigt underskud til fremførel	-160.156	-61
Overført til udskudt skatteaktiv	31.633	0
	<b>0</b>	<b>92</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	31.633	0
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>31.633</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> TDKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	400.807	387
Langfristet del	400.807	387
Øvrig kortfristet gæld	1.317.296	975
	<b><u>1.718.103</u></b>	<b><u>1.362</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	14.130	29
Mellem 1 og 5 år	17.670	31
	<b><u>31.800</u></b>	<b><u>60</u></b>

Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb

19.805	<u>51</u>
--------	-----------

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Andre eventualforpligtelser

Der er efter balancedagen fremkommet et mod selskabet for et beløb på i alt TDKK 600. Sagen vedrører køb goodwill for en ejendomsportefølje, hvor den aftalte købesum udgør TDKK 150. Aftalen er indgået den 22. december 2022 og den aftalte købesum er i balancen indregnet som køb af goodwill. Sælger er efterfølgende gået konkurs og kurator har fremsendt krav om yderligere betaling af goodwill på TDKK 450. Selskabets ledelse har afvist kravet på TDKK 450 under henvisning til, at de i aftalen nævnte ejendomsporteføljer efterfølgende er reduceret betragteligt.

Selskabet har ikke afgivet sikkerhedsstillelser pr. 30. juni 2019.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsadministrationen 4-B A/S for 2022/23 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 2022/23 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

## 10 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 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 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

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 0 år.

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 6 år.

### Materielle anlægsaktiver

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.