
Ejendoms- administrationen 4-B A/S

Store Kongensgade 67, 1264 København K

Årsrapport for 2020/21 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 14 83 22 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/11 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 16. november 2021

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

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsadministration.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på DKK 12.293, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på DKK 520.342.

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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21 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	2020/21 DKK	2019/20 TDKK
Bruttofortjeneste		7.985.951	7.799
Personaleomkostninger	1	-7.852.213	-7.436
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-115.727	-76
Resultat før finansielle poster		18.011	287
Finansielle omkostninger		-32.121	-28
Resultat før skat		-14.110	259
Skat af årets resultat	3	1.817	-59
Årets resultat		-12.293	200

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	140
Overført resultat		-12.293	60
		-12.293	200

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 TDKK
Software m.m.		235.880	137
Immaterielle anlægsaktiver	4	235.880	137
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		221.652	208
Indretning af lejede lokaler		40.960	57
Materielle anlægsaktiver	5	262.612	265
Anlægsaktiver		498.492	402
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		416.659	333
Igangværende arbejder for fremmed regning	6	0	58
Andre tilgodehavender		90.839	112
Selskabsskat		7.000	0
Periodeafgrænsningsposter		212.609	232
Tilgodehavender		727.107	735
Likvide beholdninger		1.471.476	2.267
Omsætningsaktiver		2.198.583	3.002
Aktiver		2.697.075	3.404

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		20.342	33
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	140
Egenkapital		520.342	673
Hensættelse til udskudt skat		75.422	77
Hensatte forpligtelser		75.422	77
Leverandører af varer og tjenesteydelser		173.734	192
Anden gæld		1.927.577	2.462
Kortfristede gældsforpligtelser		2.101.311	2.654
Gældsforpligtelser		2.101.311	2.654
Passiver		2.697.075	3.404
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	500.000	32.635	140.000	672.635
Betalt ordinært udbytte	0	0	-140.000	-140.000
Årets resultat	0	-12.293	0	-12.293
Egenkapital 30. juni	500.000	20.342	0	520.342

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	7.577.333	7.143
Andre omkostninger til social sikring	131.970	150
Andre personaleomkostninger	142.910	143
	<u>7.852.213</u>	<u>7.436</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>13</u>	<u>12</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	115.727	76
	<u>115.727</u>	<u>76</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-1.817	59
	<u>-1.817</u>	<u>59</u>
4 Immaterielle anlægsaktiver		Software m.m.
		DKK
Kostpris 1. juli		1.341.057
Tilgang i årets løb		139.725
Kostpris 30. juni		<u>1.480.782</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli		1.214.083
Årets afskrivninger		30.819
Ned- og afskrivninger 30. juni		<u>1.244.902</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>235.880</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. juli	2.597.911	154.707
Tilgang i årets løb	83.674	0
Afgang i årets løb	-10.000	0
Kostpris 30. juni	<u>2.671.585</u>	<u>154.707</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.389.641	97.131
Årets afskrivninger	68.292	16.616
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-8.000	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>2.449.933</u>	<u>113.747</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>221.652</u>	<u>40.960</u>

	2020/21 DKK	2019/20 TDKK
Salgsværdi af igangværende arbejder	<u>0</u>	<u>58</u>
	<u>0</u>	<u>58</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	43.368	109
Mellem 1 og 5 år	<u>60.558</u>	<u>57</u>
	<u>103.926</u>	<u>166</u>
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontrakternes udløb	<u>50.805</u>	<u>31</u>

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsadministrationen 4-B A/S for 2020/21 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 2020/21 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 6 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

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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 acontoskatte. 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.