ERIK MUNK
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Michael Vejgaard Hansen
Carsten Johnsen
Poul Wisniewski
Erik Munk

4B Ejendomme A/S

Hestetorvet 3

4000 Roskilde

(CVR.nr. 31 18 24 33)

Årsrapport

for perioden

1. januar - 31. december 2012

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, d. 27/5-2013

Dirigent:

_____

Benny Blak

Ringstedvej 71
Postboks 192
4000 Roskilde

Telefon 46 36 61 61
Telefax 46 36 60 61
CVR-nr. 28113374

mail@erikmunk.dk
www.erikmunk.dk

MEDLEM AF DANSKE REVISORER FSR

ERIK MUNK
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning..... 2

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet..... 3 - 4

Selskabsoplysninger..... 5

Årsregnskab 1. januar 2012 - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis..... 6 - 8

Resultatopgørelse..... 9

Balance..... 10 - 11

Noter..... 12 - 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for 4B Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. maj 2013

Direktion:

Benny Blak

Bestyrelse:

Benny Blak Magnus Blak Peder Blak

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i 4B Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for 4B Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

Konklusion
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 23. maj 2013

ERIK MUNK
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ringstedvej 71, 4000 Roskilde

Carsten Johnsen
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	4B Ejendomme A/S Hestetorvet 3 4000 Roskilde	
	Cvr-nr.:	31 18 24 33
	Stiftet:	1. maj 1999
	Hjemsted:	Roskilde
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Benny Blak	
Bestyrelse	Benny Blak Magnus Blak Peder Blak	
Revisor	Erik Munk, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ringstedvej 71 4000 Roskilde	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 4B Ejendomme A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis
Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.
Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne udgifter til posten bruttofortjeneste.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste opgøres som nettoomsætningen med fradrag af direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger samt tillæg af andre driftsindtægter.

Nettoomsætning
Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægterne er forfalden til betaling.

Direkte omkostninger
Direkte omkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og –omkostninger
Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne udgifter
Andre eksterne udgifter omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v..

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v..

Skat af årets resultat
Årets skat, 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

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.
Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.
Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.
Bygninger afskrives ikke
Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og - omkostninger.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige tilgodehavender
Øvrige tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Forpligtelser
Skyldig skat og udskudt skat
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.
Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.
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.
For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser (kort- og langfristede)
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.
Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.
Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2012

Note		2012	2011
			1.000 kr
	Bruttofortjeneste	**2.480.225**	**786**
2	Personaleomkostninger	476.073	90
	Resultat før afskrivninger	**2.004.152**	**696**
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	35
	Andre driftsomkostninger	893.295	0
	Resultat af primær drift	**1.110.857**	**661**
	Andre finansielle indtægter	119.709	3
	Andre finansielle omkostninger	1.222.191	1.900
	Resultat før skat	**8.375**	**-1.236**
	Skat af årets resultat	11.151	309
	Årets resultat	**19.526**	**-927**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført til næste år	19.526	-927
	Disponeret i alt	**19.526**	**-927**

Balance pr. 31. december 2012

Note		2012	2011
	Aktiver		*1.000 kr*
	Anlægsaktiver:		
	Materielle anlægsaktiver:		
	Grunde og bygninger.....	19.355.475	34.711
	Anlægsaktiver i alt	**19.355.475**	**34.711**
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	3.264	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	1.312.217	0
	Udskudt skat (skatteaktiv).....	576.681	566
	Andre tilgodehavender.....	4.575.000	0
	Tilgodehavende selskabsskat.....	0	87
	Periodeafgrænsningsposter.....	0	37
	Likvide beholdninger:		
	Likvide beholdninger.....	77.583	85
	Omsætningsaktiver i alt	**6.544.745**	**775**
	Aktiver i alt	**25.900.220**	**35.486**

Balance pr. 31. december 2012

Note		2012	2011
	Passiver		*1.000 kr*
	Egenkapital:		
3	Virksomhedskapital	8.500.000	5.500
3	Overført overskud eller underskud	-3.225.885	-3.245
	Egenkapital i alt	**5.274.115**	**2.255**
	Gældsforpligtelser (kort- og langfristede):		
3	*Langfristede:*		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.702.877	7.118
	Kreditinstitutter i øvrigt	10.726.839	16.170
	Kortfristede:		
	Gæld til realkreditinstitutter	32.500	520
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.156.700	3.387
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.497	77
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.654
	Anden gæld	1.994.692	1.305
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Gældsforpligtelser i alt	**20.626.105**	**33.231**
	Passiver i alt	**25.900.220**	**35.486**

4 Eventualposter m.v.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6 Ejerforhold
1 Hovedaktiviteter

Noter til årsrapporten

Note 1 - Hovedaktiviteter
Selskabets hovedaktiviteter er er udlejning af ejendomme.

Note 2 - Personaleomkostninger	2012	*Sidste år 1.000 kr*
Lønninger og gager	474.712	89
Andre omkostninger til social sikring	1.361	1
	476.073	**90**

Note 3 - Egenkapital

	1/1-2012	Til- / afgang	Forslag til resultat-fordeling	31/12-2012
Virksomhedskapital	5.500.000	3.000.000		8.500.000
Overført overskud eller underskud	-3.245.411	0	19.526	-3.225.885
	2.254.589	**3.000.000**	**19.526**	**5.274.115**

Virksomhedskapital er fordelt således:	Antal	Pålydende værdi
Klasse A	125.000	125.000
	125.000	**125.000**

Note 3 - Langfristet gæld
Af den samlede langfristede gæld forventes tkr. at forfalde efter 5 år.

Note 4 - Eventualposter m.v.
Ingen.

Note 5 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
1. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, tkr. 16.618, er der givet pant i grunde og bygninger , hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2004 udgør tkr. 19.355.

2. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt tkr.11.867, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter til årsrapporten

Note 6 - Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne/virksomhedskapitalen dog minimum nom. 100.000:

Navn	Bopæl / Hjemsted
3B Gruppen ApS	Hestetorvet 3, 4000 Roskilde
Magnus Blak Holding ApS	Viborggade 69 1 tv, 2100 København Ø
Benny Blak Holding ApS	Provstestræde 10, 4000 Roskilde