One Revision
STATSAUTORISEREDE REVISORER

4B Ejendomme A/S

CVR-nr. 31 18 24 33

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2015.

Magnus Blak
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for 4B Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 1. juli 2015

Direktion

Benny Smidt Blak

Bestyrelse

Magnus Sylvester Stawicki Blak Benny Smidt Blak Peder Johan Blak

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i 4B Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 4B Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten 2 om Usikkerhed om indregning eller måling i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om selskabets mulighed for at videreføre sine driftsaktiviteter i deres nuværende form. Ledelsen har på den baggrund valgt at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtale i anvendt regnskabspraksis.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 1. juli 2015

One Revision Øst
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Egon Ramskov Laursen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	4B Ejendomme A/S Rebekkavej 5B 2900 Hellerup	
	CVR-nr.:	31 18 24 33
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Magnus Sylvester Stawicki Blak Benny Smidt Blak Peder Johan Blak	
Direktion	Benny Smidt Blak	
Revision	One Revision Øst statsautoriseret revisionsaktieselskab Roskildevej 37A, 3. 2000 Frederiksberg	
Modervirksomhed	Magnus Blak Holding ApS	

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er ejendomsinvestering samt udvikling af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Det er ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen af ejendommene er forbundet med væsentlig usikkerhed. Det kan ikke udelukkes, at den forsigtige vurdering der i årsregnskabet ligger til grund for indregning og måling af ejendommene, kan påvirke selskabets kreditværdighed negativt.

Da der er usikkerhed om selskabets mulighed for at videreføre driftsaktiviteterne i deres nuværende form, sker indregning og måling af aktiver og passiver til nettorealisationsværdier.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har i årets løb afsluttet salget af en ejendom med tab. Af de tilbageværende tre ejendomme er de to sat til salg. Der er meget lidt aktivitet fra potentielle købere, hvorfor det er ledelsens vurdering, at nedjustere de nuværende udbudspriser, til de nedskrevne værdier ejendommene er målt til i årsrapporten, hvis ejendommene skal kunne afhændes i det nuværende marked.

Resultatet er ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten for 4B Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger i klassifikation og opstilling samt indregning og måling, der er en konsekvens af, at der er usikkerhed om selskabets mulighed for at videreføre driftsaktiviteterne i deres nuværende form.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af usikkerhed om selskabets mulighed for at videreføre driftsaktiviteterne i deres nuværende form, er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er ændret til brug af nettorealisationsværdier, dvs. anslåede handelsværdier med fradrag af handelsomkostninger. Det er endvidere indregnet omkostninger til denne afvikling.

Som følge af baggrunden for den ændrede regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene, og den akkumulerede virkning af ændringen indgår i årets resultat.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme og udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Aktiver

Aktiver indregnes til realisationsværdi med fradrag af handelsomkostninger.

Passiver

Gældsforpligtelser indregnes til indfrielsesværdien inkl. omkostninger ved indfrielsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2014	2013
	Bruttofortjeneste	**145.427**	**-46.210**
	Personaleomkostninger	-66.393	-68.764
3	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.260.145	-2.784.113
	Driftsresultat	**-1.181.111**	**-2.899.087**
4	Andre finansielle indtægter	44	527
5	Øvrige finansielle omkostninger	-387.435	-629.243
	Resultat før skat	**-1.568.502**	**-3.527.803**
6	Skat af årets resultat	-462.780	-113.901
	Årets resultat	**-2.031.282**	**-3.641.704**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-2.031.282	-3.641.704
	Disponeret i alt	**-2.031.282**	**-3.641.704**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2014	2013
	Anlægsaktiver		
7	Grunde og bygninger	7.800.000	11.659.956
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.800.000	11.659.956
	Anlægsaktiver i alt	**7.800.000**	**11.659.956**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.370.894
	Udskudte skatteaktiver	0	462.780
	Tilgodehavender i alt	0	3.833.674
	Omsætningsaktiver i alt	**0**	**3.833.674**
	Aktiver i alt	**7.800.000**	**15.493.630**

Balance 31. december

Passiver

Note		2014	2013
	Egenkapital		
8	Virksomhedskapital	8.500.000	8.500.000
9	Overført resultat	-8.898.871	-6.867.589
	Egenkapital i alt	**-398.871**	**1.632.411**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.341.302	4.340.350
	Gæld til pengeinstitutter	3.617.297	6.358.788
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.958.599	10.699.138
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	2.582.000
	Gæld til pengeinstitutter	257	48.991
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.434	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.400	0
	Anden gæld	227.181	531.090
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	240.272	3.162.081
	Gældsforpligtelser i alt	**8.198.871**	**13.861.219**
	Passiver i alt	**7.800.000**	**15.493.630**

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

12 Nærtstående parter

1. Kapitalforhold

Selskabets ledelse fremlagde på sidste års ordinære generalforsamling forslag om nedsættelse af selskabets kapital med t.kr. 7.000 til dækning af realiserede underskud. Beslutningen afhang imidlertid af, om der kunne opnås tilsagn fra selskabets pengeinstitut. Dette tilsagn er først modtaget i forbindelse med klargøringen af dette års årsrapport.

Formålet med at gennemføre kapitalnedsættelsen var, at få reetableret selskabskapitalen og dermed undgå at revisor skulle give supplerende oplysninger om kapitaltab.

I forbindelse med klargøringen af dette års årsrapport står det imidlertid klart, at det vil være meningsløst at gennem en kapitalnedsættelse på de vedtagne t.kr. 7.000, da det ikke vil løse selskabets problem med konstateret kapitaltab, idet egenkapitalen efter tillæg af dette års resultat er negativ.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har i årets løb afsluttet salget af en ejendom med tab. Af de tilbageværende tre ejendomme er de to sat til salg. Der er meget lidt aktivitet fra potentielle købere, hvorfor det er ledelsens vurdering, at nedjustere de nuværende udbudspriser, til de nedskrevne værdier ejendommene er målt til i årsrapporten, hvis ejendommene skal kunne afhændes i det nuværende marked.

Det er ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen af ejendommene er forbundet med væsentlig usikkerhed. Det kan ikke udelukkes, at den forsigtige vurdering der i årsregnskabet ligger til grund for indregning og måling af ejendommene, kan påvirke selskabets kreditværdighed.

	2014	2013
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	117.122	148.703
Nedskrivninger på bygninger	1.143.023	2.635.410
	1.260.145	**2.784.113**
4. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	44	527
	44	**527**

		2014	2013
5.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	387.435	629.243
		387.435	**629.243**
6.	**Skat af årets resultat**		
	Årets regulering af udskudt skat	462.780	113.901
		462.780	**113.901**

7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2014	14.478.659
Afgang	-2.801.391
Kostpris 31. december 2014	**11.677.268**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	2.818.703
Årets afskrivninger	117.122
Årets nedskrivninger	1.143.023
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-201.580
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	**3.877.268**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	**7.800.000**

	31/12 2014	31/12 2013

8. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2014	8.500.000	8.500.000
	8.500.000	**8.500.000**

Aktiekapitalen består af 8.500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:
Virksomhedskapitalen har været uændret 5.500 t.kr. i årene 2010 og 2011.
Virksomhedskapitalen er udvidet med 3.000 t.kr. i 2012.
Virksomhedskapitalen har været uændret 8.500 t.kr. i årene 2013 og 2014.

9. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2014	-6.867.589	-3.225.885
Årets overførte overskud eller underskud	-2.031.282	-3.641.704
	-8.898.871	**-6.867.589**

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.341 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, som i årsrapporten 2014 er indregnet til en samlet værdi på 5.300 t.kr., som følger;

Ejendommen Vestergade 38, 4000 Roskilde, pantebrev med rentetilpasning på i alt 2.084 t.kr.
Ejendommen Himmelev Sognevej 59, 4000 Roskilde, pantebrev med rentetilpasning på i alt 2.256 t.kr.

Til sikkerhed for pengeinstitutter, 3.617 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger , som i årsrapporten 2014 er indregnet til en samlet værdi på 2.500 t.kr., som følger;

Ejendommen Guldblommevej 4, 4000 Roskilde., ejerpantebrev hos Danske Bank på i alt 5.736 t.kr.

Samlet set er der udstedt pante - og ejerpantebreve for i alt; 11.931 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har foretaget regnskabsmæssige af- og nedskrivninger på grunde og bygninger for samlet 4.079 t.kr. Hvis ejendommene realiseres til de bogførte værdier, vil der opstå et kildeartsbegrænset skattemæssigt underskud. Der er realiseret et tab på 321 t.kr. i 2014. Selskabet har ved regnskabsårets afslutning fremførselsberettigede skattemæssige underskud på samlet 6.511 t.kr. Skatteværdien af disse underskud udgør 1.432 t.kr. ved en skatteprocent på 22. Aktivet er ikke indregnet i balancen, da det er uvist hvornår selskabet skattemæssigt kan udnytte underskuddene.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Magnus Blak Holding ApS som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

12. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Magnus Blak Holding ApS, Viborggade 69 1.tv, 2100 København Ø

Benny Blak Holding ApS, Provstestræde 10, 4000 Roskilde