4B EJENDOMME A/S

Årsrapport
1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

26/06/2014

Magnus Blak
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors erklæringer 5

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 9
Balance 10
Noter 12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	4B EJENDOMME A/S Rebekkavej 5B 2900 Hellerup	
	CVR-nr:	31182433
	Regnskabsår:	01/01/2013 - 31/12/2013
Revisor	ONE REVISION ØST, STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Roskildevej 37A, 3. 2000 Frederiksberg	
	CVR-nr:	27674399

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for 4B Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 12/06/2014

Direktion

Benny Smidt Blak

Bestyrelse

Magnus Sylvester Stawicki Blak
Formand

Peder Johan Blak

Benny Smidt 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 2013 - 31. december 2013, 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 handlinger 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Vi henviser til årsregnskabets note om Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold, hvori forholdet er beskrevet. Det er ledelsens vurdering på baggrund af foreliggende planer, at selskabskapitalen vil blive nedsat inden næste årsregnskabsafslutning. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af forholdet og valg af regnskabspraksis.

Frederiksberg, 12/06/2014

Egon Ramskov Laursen
statsautoriseret revisor
ONE REVISION ØST, STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingydelser, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er sambeskattet med Magnus Blak Holding ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger
Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.
Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år

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 bruttoresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender og måles til dagsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnesmed 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Bruttoresultat		**-46.210**	**1.586.930**
Personaleomkostninger	**1**	-68.764	-476.073
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	**2**	-2.784.113	0
Resultat af ordinær primær drift		**-2.899.087**	**1.110.857**
Andre finansielle indtægter		527	119.709
Øvrige finansielle omkostninger		-629.243	-1.222.191
Ordinært resultat før skat		**-3.527.803**	**8.375**
Skat af årets resultat	**3**	-113.901	11.151
Årets resultat		**-3.641.704**	**19.526**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.641.704	19.526
I alt		**-3.641.704**	**19.526**

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		11.659.956	19.355.475
Materielle anlægsaktiver i alt		**11.659.956**	**19.355.475**
Anlægsaktiver i alt		**11.659.956**	**19.355.475**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.370.894	4.578.264
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.312.217
Udskudte skatteaktiver		462.780	576.681
Tilgodehavender i alt		**3.833.674**	**6.467.162**
Likvide beholdninger		0	77.583
Omsætningsaktiver i alt		**3.833.674**	**6.544.745**
AKTIVER I ALT		**15.493.630**	**25.900.220**

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		8.500.000	8.500.000
Overført resultat		-6.867.589	-3.225.885
Egenkapital i alt	**4**	**1.632.411**	**5.274.115**
Gæld til realkreditinstitutter		4.340.350	3.546.177
Gæld til banker		6.358.788	13.008.376
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**5**	**10.699.138**	**16.554.553**
Gæld til realkreditinstitutter		1.367.000	32.500
Gæld til banker		1.263.991	2.156.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	12.497
Anden gæld		531.090	1.869.855
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**3.162.081**	**4.071.552**
Gældsforpligtelser i alt		**13.861.219**	**20.626.105**
PASSIVER I ALT		**15.493.630**	**25.900.220**

Noter

1. Personaleomkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Lønninger	60.751	474.712
Andre udgifter til social sikring	8.013	1.361
	68.764	476.073

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2013 kr.	2012 kr.
Afskrivning på bygninger	148.703	0
Nedskrivninger på bygninger	2.635.410	0
	2.784.113	0

3. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Regulering udskudt skat	113.901	-11.151
	113.901	-11.151

4. Egenkapital i alt

	1/1 2013	Forslag til årets resultatfordeling	31/12 2013
	kr.	kr.	kr.
Aktiekapital	8.500.000	0	8.500.000
Overført resultat	-3.225.885	-3.641.704	-6.867.589
	5.274.115	**-3.641.704**	**1.632.411**

	2009	2010	2011	2012	2013
	kr.		kr.		kr.
Saldo 1. januar	500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	8.500.000
Kapitalforhøjelse ved konvertering af gæld	5.000.000	0	0	3.000.000	0
Saldo 31. december	**5.500.000**	**5.500.000**	**5.500.000**	**8.500.000**	**8.500.000**

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2013 Gæld i alt	31/12 2013 Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Banklån	13.008.376	7.573.788	1.215.000	0
Prioritetsgæld	5.735.377	5.707.350	1.367.000	4.123.000
	18.743.753	**13.281.138**	**2.582.000**	**4.123.000**

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet
Selskabets formål er ejendomsinvestering samt udvikling af ejendomme.

Kapitalforhold
Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er dermed omfattet af Selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Da selskabet har afhændet en del af sine ejendomme, er det ledelsens vurdering at selskabet kan drives videre med en mindre selskabskapital, end den nuværende. Ledelsen foreslår derfor på førstkommende generalforsamling, at selskabskapitalen nedsættes med 7.000 t.kr. til dækning af overførte underskud fra tidligere år. Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning af going concern.

7. Oplysning om eventualaktiver

Selskabet har foretaget regnskabsmæssige af- og nedskrivninger på grunde og bygninger for samlet 2.819 t.kr. Hvis ejendommene realiseres til de bogførte værdier, vil der opstå et kildeartsbegrænset skattemæssigt underskud i samme størrelsesorden. Aktivet er ikke indregnet i balancen, da det er uvist om nedskrivningerne kan genindvindes eller anvendes i nærmeste fremtid.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Magnus Blak Holding ApS. Som sambeskattet selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Magnus Blak Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, 13.281 t.kr., er der givet pant på 14.175 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør 11.660 t.kr.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller
minimum 5% af aktiekapitalen:

Magnus Blak Holding ApS	Benny Blak Holding ApS
Viborggade 69 1 tv	Provstestræde 10
2100 København Ø	4000 Roskilde