



Ejendomsadministrationen 4-B A/S

St. Kongensgade 67 B, 1264 København K

**Årsrapport for
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

CVR-nr. 14 83 22 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11/11/2025

Christian Taylor Parby
Dirigent





Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	4
Balance 30. juni 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 11. november 2025

Direktion

Gert Peter Ejzens Sørensen
direktør

Bestyrelse

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 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 for 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hillerød, den 11. november 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsadministrationen 4-B A/S St. Kongensgade 67 B 1264 København K Telefon: 33115200 CVR-nr: 14 83 22 46 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	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



Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	Note	2024/25 DKK	2023/24 TDKK
Bruttofortjeneste		10.700.562	10.797
Personaleomkostninger	2	-9.694.598	-10.197
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-187.186	-203
Resultat før finansielle poster		818.778	397
Finansielle indtægter		14	0
Finansielle omkostninger		-24.883	-28
Resultat før skat		793.909	369
Skat af årets resultat	4	-175.763	-82
Årets resultat		618.146	287

Resultatdisponering

	2024/25 DKK	2023/24 TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	536.000	0
Overført resultat	82.146	287
	618.146	287



Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25 DKK	2023/24 TDKK
Erhvervede lignende rettigheder		70.866	115
Immaterielle anlægsaktiver	5	70.866	115
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		264.466	303
Indretning af lejede lokaler		190.994	222
Materielle anlægsaktiver	6	455.460	525
Anlægsaktiver		526.326	640
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.113.398	287
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	0	226
Andre tilgodehavender		127.834	50
Periodeafgrænsningsposter		211.742	216
Tilgodehavender		1.452.974	779
Likvide beholdninger		1.040.238	793
Omsætningsaktiver		2.493.212	1.572
Aktiver		3.019.538	2.212



Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25 DKK	2023/24 TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		813	-81
Foreslået udbytte for regnskabsåret		536.000	0
Egenkapital		1.036.813	419
Hensættelse til udskudt skat		142.335	51
Hensatte forpligtelser		142.335	51
Anden gæld		428.597	413
Langfristede gældsforpligtelser	8	428.597	413
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.526	173
Selskabsskat		83.996	0
Anden gæld	8	1.149.271	1.156
Kortfristede gældsforpligtelser		1.411.793	1.329
Gældsforpligtelser		1.840.390	1.742
Passiver		3.019.538	2.212
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli	500.000	-81.333	0	418.667
Årets resultat	0	82.146	536.000	618.146
Egenkapital 30. juni	500.000	813	536.000	1.036.813



Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsadministration.

2. Personaleomkostninger

	2024/25	2023/24
	DKK	TDKK
Lønninger	9.441.044	9.957
Andre omkostninger til social sikring	197.842	187
Andre personaleomkostninger	55.712	53
	9.694.598	10.197
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	17	18

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2024/25	2023/24
	DKK	TDKK
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	187.186	203
	187.186	203

4. Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
	DKK	TDKK
Årets aktuelle skat	175.763	0
Årets udskudte skat	0	82
	175.763	82



Noter til årsregnskabet

5. Immaterielle anlægsaktiver

(DKK)	Erhvervede lignende rettigheder
Kostpris 1. juli	1.514.519
Kostpris 30. juni	1.514.519
Ned- og afskrivninger 1. juli	1.399.281
Årets afskrivninger	44.372
Ned- og afskrivninger 30. juni	1.443.653
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	70.866

6. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. juli	3.035.815	449.455
Tilgang i årets løb	73.149	0
Kostpris 30. juni	3.108.964	449.455
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.732.801	227.344
Årets afskrivninger	108.333	33.233
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	1.248	0
Overførsler i årets løb	2.116	-2.116
Ned- og afskrivninger 30. juni	2.844.498	258.461
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	264.466	190.994

7. Igangværende arbejder for fremmed regning

	2024/25 DKK	2023/24 TDKK
Igangværende arbejder for fremmed regning er indregnet således i balancen:		
Salgsværdi af igangværende arbejder	0	226
	0	226

Noter til årsregnskabet

8. Langfristede gældsforpligtelser

	2024/25	2023/24
	DKK	TDKK
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	428.597	413
Langfristet del	428.597	413
Øvrig kortfristet gæld	1.149.271	1.156
	1.577.868	1.569

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	2024/25	2023/24
	DKK	TDKK
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	3.534	14
Mellem 1 og 5 år	0	4
	3.534	18
Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontrakternes udløb	19.805	20
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 3 mdr.	130.000	105
Andre eventualforpligtelser		
Selskabet har ikke afgivet sikkerhedsstillelser pr. 30. juni 2025		



Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsadministrationen 4-B A/S for 2024/25 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.

Årsregnskabet for 2024/25 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.

Resultatopgørelse

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 økonomiske 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, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitalstransaktioner.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 6 år.

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.



Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel 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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.