

EJENDOMSSELSKABET KIRSTEN BANG ApS

Hvidkildevej 16, 2 tv
2400 København NV

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2016

Peter Hermanns

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET KIRSTEN BANG ApS
Hvidkildevej 16, 2 tv
2400 København NV

CVR-nr: 15734388
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor BRENDSTRUP REVISION ApS
Håndværkerbakken 17
2630 Taastrup
DK Danmark
CVR-nr: 14371435
P-enhed: 1000731255

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Kirsten Bang ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2016

Direktion

Kirsten Bang Hermanns

Peter Hermanns

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET KIRSTEN BANG ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET KIRSTEN BANG ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Sengeløse, 31/05/2016

Jørn Brendstrup
registreret revisor
BRENDSTRUP REVISION ApS
CVR: 14371435

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering, udlejning og udvikling af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der forekommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens §32, stk. 1 begynder resultatopgørelsen med posten Bruttofortjeneste. Posten Bruttofortjeneste er et resultat af nettoomsætningen med fradrag af vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består hovedsaglig af opkrævede huslejeindtægter ekskl. momssalget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amotisering af realkreditlån.

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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med

refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris som omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over 5-10 år.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Måles til kostpris som omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der foretages lineære afskrivninger med 548.000 kr. baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider under hensyntagen til scrapværdier:

Grunde og bygninger 10 år

Der er tidligere opskrevet i værdi pr. 1/1 1997, som følge af de stigende ejendomspriser. Som følge af de faldende ejendomspriser i 2008 er denne opskrivning blevet tilbageført i 2008.

Tekniske anlæg og maskiner samt driftsmateriel og inventar

Måles til kostpris som omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar 5-10 år.

Aktiver med en kostpris på under 12.800 kr. 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 afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris, som omfatter anskaffelsesprisen.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris, som omfatter anskaffelsesprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab på nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 nominal værdi.

Omregning i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		5.382.741	4.541.001
Personaleomkostninger	1	-558.925	-610.869
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.165.333	-1.259.000
Resultat af ordinær primær drift		3.658.483	2.671.132
Andre finansielle indtægter		101.185	102.229
Øvrige finansielle omkostninger		-958.022	-1.105.262
Ordinært resultat før skat		2.801.646	1.668.099
Skat af årets resultat	2	-492.837	-318.641
Årets resultat		2.308.809	1.349.458
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.308.809	1.349.458
I alt		2.308.809	1.349.458

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Goodwill		0	1.125.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	3	0	1.125.000
Grunde og bygninger		63.635.156	56.678.075
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	1.767.333
Materielle anlægsaktiver i alt	4	63.635.156	58.445.408
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		175.000	50.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.125.000	3.227.500
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	3.300.000	3.277.500
Anlægsaktiver i alt		66.935.156	62.847.908
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		403.085	179.890
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.420.424	696.377
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		310.000	300.000
Andre tilgodehavender		117.434	270.140
Periodeafgrænsningsposter		14.281	11.570
Tilgodehavender i alt		3.265.224	1.457.977
Likvide beholdninger		2.292.931	319.297
Omsætningsaktiver i alt		5.558.155	1.777.274
Aktiver i alt		72.493.311	64.625.182

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	6	2.500.000	2.500.000
Overført resultat		10.052.495	7.743.686
Egenkapital i alt		12.552.495	10.243.686
Hensættelse til udskudt skat	7	2.583.851	2.118.047
Hensatte forpligtelser i alt		2.583.851	2.118.047
Gæld til realkreditinstitutter		35.261.852	36.625.652
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	35.261.852	36.625.652
Gæld til realkreditinstitutter		1.361.462	1.352.371
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.670.420	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.746.915	2.480.108
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.316.316	11.805.318
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		22.095.113	15.637.797
Gældsforpligtelser i alt		57.356.965	52.263.449
Passiver i alt		72.493.311	64.625.182

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	411.069	506.634
Pensionsbidrag	114.795	82.448
Andre omkostninger til social sikring	33.061	21.787
	<u>558.925</u>	<u>610.869</u>

Selskabet har i regnskabsåret i gennemsnit beskæftiget 2 personer mod 2 personer året før.

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	465.804	318.641
Skat vedr. sambeskatning	27.033	0
	<u>492.837</u>	<u>318.641</u>

Der er i året betalt kr. 0 i selskabsskat.

3. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	Goodwill kr.
Kostpris primo	3.750.000
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>3.750.000</u>
Af- og nedskrivning primo	-2.625.000
Årets afskrivning	-1.125.000
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-3.750.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	59.966.075	3.360.000
Tilgang	7.505.081	0
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	67.471.156	3.360.000
Af- og nedskrivning primo	-3.288.000	-1.592.667
Årets afskrivning	-548.000	-1.767.333
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-3.836.000	-3.360.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.635.156	0

For grunde og bygninger udgør ejendomsvurdering 1. oktober 2015 kr. 91.900.000.

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Trianglen ApS, Ringsted	100%	112.271	85.208
Ejendomshuset PBH ApS, Ringsted	100%	599.115	42.387

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kødgiganterne ApS, Gentofte	50%	6.262.619	1.838.035
Revisorteamet.dk ApS, Ringsted	99,9%	256.988	78.253

6. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 2.500 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

7. Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
Hensættelser primo	2.118.047	1.799.406
Årets hensættelser	465.804	318.641
	<u>2.583.851</u>	<u>2.118.047</u>

Heri er indregnet latent skat, hvis selskabets bygninger og driftsmidler realiseres til bogført værdi.

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Heraf forfalder ca. t. kr. 27.051 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2015	2015
Bogført værdi på pantsatte aktiver		
Grunde og bygninger	26.320.051	26.320.051
	<u>26.320.051</u>	<u>26.320.051</u>

	2015	2014
Hæftelser		
Prioritetsgæld til rest nom.	36.623.314	37.978.023
	<u>36.623.314</u>	<u>37.978.023</u>

Der er stillet sikkerhed med kr. 1.500.000 i form af ejerpantebrev i ejendomme overfor mellemværende med bank.

Der er stillet selvskyldnerkaution over for bank og kreditinstitut vedrørende Ejendomshuset PBH ApS og Trianglen ApS.

Der er stillet sikkerhed i form af ejerpantebreve i ejendom overfor mellemværende med ejerforeninger.

Herudover forefindes ingen kautions-, garanti-, leasing- og lignende forpligtelser, ud over hvad der allerede fremgår af regnskabet.