

# **EJENDOMSSELSKABET KIRSTEN BANG ApS**

Hvidkildevej 16A 2 tv  
2400 København NV

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**18/08/2020**

---

**Peter Hermanns**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|  |   |
|--|---|
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 5 |
|--|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8 |
|--------------------------------|---|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse ..... | 11 |
|-------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 12 |
|---------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 14 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 15734388  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

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

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for EJENDOMSSELSKABET KIRSTEN BANG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den, den 31/05/2020

## Direktion

Kirsten Sonne Hermanns  
Direktør

Peter Hermanns  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET KIRSTEN BANG ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET KIRSTEN BANG ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Taastrup, 31/05/2020

Jørn Brendstrup , mne277  
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 amortisering 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

### 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 afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider under hensyntagen til scrapværdier:

#### Grunde og bygninger 10-50 år

#### 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 den skattekæssige beløbsgrænse 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 nominel 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. 2019 - 31. dec. 2019

|   | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>                                |      | <b>8.749.279</b> | <b>8.462.255</b> |
| Lønninger .....   |      | -874.991         | -551.076         |
| Pensioner .....   |      | -58.576          | -61.129          |
| Andre omkostninger til social sikring .....                             |      | -22.408          | -22.460          |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ..... |      | -631.832         | -542.925         |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                           |      | <b>7.161.472</b> | <b>7.284.665</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                                       |      | 683.704          | 377.355          |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                   |      | -768.656         | -822.432         |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                 |      | <b>7.076.520</b> | <b>6.839.588</b> |
| Skat af årets resultat .....  |      | -1.536.083       | -1.504.651       |
| <b>Årets resultat .....</b>   |      | <b>5.540.437</b> | <b>5.334.937</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                  |      |                  |                  |
| Overført resultat .....   |      | 5.540.437        | 5.334.937        |
| <b>I alt .....</b>  |      | <b>5.540.437</b> | <b>5.334.937</b> |

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

|  | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                          |      | 72.992.659        | 73.505.077        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        |      | <b>72.992.659</b> | <b>73.505.077</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....     |      | 175.002           | 175.002           |
| Kapitalandele i associerede virksomheder .....     |      | 3.125.001         | 3.125.001         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>       |      | <b>3.300.003</b>  | <b>3.300.003</b>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |      | <b>76.292.662</b> | <b>76.805.080</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....  |      | 154.366           | 298.343           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |      | 10.576.667        | 10.712.085        |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder ..... |      | 635.649           | 620.448           |
| Andre tilgodehavender .....                        |      | 802.594           | 713.568           |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |      | <b>12.169.276</b> | <b>12.344.444</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....          |      | 4.588.955         | 2.660.567         |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>   |      | <b>4.588.955</b>  | <b>2.660.567</b>  |
| Likvide beholdninger .....                         |      | 9.924             | 9.924             |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |      | <b>16.768.155</b> | <b>15.014.935</b> |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                         |      | <b>93.060.817</b> | <b>91.820.015</b> |

# Balance 31. december 2019

## Passiver

|   | Note     | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....  | 1        | 2.500.000         | 2.500.000         |
| Overført resultat .....   |          | 29.753.841        | 24.213.404        |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>  |          | <b>32.253.841</b> | <b>26.713.404</b> |
| Hensættelse til udskudt skat .....  |          | 5.578.012         | 5.215.626         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>5.578.012</b>  | <b>5.215.626</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 34.797.934        | 36.418.179        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                | <b>2</b> | <b>34.797.934</b> | <b>36.418.179</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 1.580.243         | 1.688.517         |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....   |          | 4.766.228         | 5.000.594         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....   |          | 3.085.335         | 3.083.121         |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 10.999.224        | 13.700.574        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |          | <b>20.431.030</b> | <b>23.472.806</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>55.228.964</b> | <b>59.890.985</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>   |          | <b>93.060.817</b> | <b>91.820.015</b> |

# Noter

## 1. Registreret kapital mv.

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

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Heraf forfalder ca. t. kr. 29.735 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

|   | 2019              | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Bogført værdi på pantsatte aktiver</b> |                   |                   |
| Grunde og bygninger                       | 37.607.398        | 37.805.097        |
|   | <u>37.607.398</u> | <u>37.805.097</u> |

|                              | 2019              | 2018              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Hæftelser</b>             |                   |                   |
| Prioritetsgæld til rest nom. | 36.378.177        | 38.106.696        |
|                              | <u>36.378.177</u> | <u>38.106.696</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, Trianglen ApS samt A J Ejendomme 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.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaberne Ejendomshuset PBH ApS, Trianglen ApS samt Helisa IVS og deres datterselskaber.

Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Ejendomshuset PBH ApS, Trianglen ApS og Helisa IVS for danske selskabsskatter.

**4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
|                                    | <b>2019</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte ..... | 2           |