

**Ejendomsselskabet Chr. Bang ApS****Garderhøjen 81****4671 Strøby****CVR-nummer 70 70 43 15****Årsrapport****1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den **6 / 7** 2016



Christian Sonne Bang  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>          | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>       |          |
| Ledelsespåtegning                   | 3        |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>            | <b>6</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                  |          |
| Anvendt regnskabspraksis            | 7        |
| Resultatopgørelse                   | 11       |
| Aktiver                             | 12       |
| Passiver                            | 13       |
| Noter                               | 14       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Chr. Bang ApS  
Garderhøjen 81  
4671 Strøby

Hjemstedskommune: Køge  
CVR-nummer: 70 70 43 15  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Christian Sonne Bang

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

### Kontaktpersoner:

John Lorey Petersen  
Finn Christensen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Chr. Bang ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strøby, 6. juli 2016

**Direktionen:**



Christian Sonne Bang

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Chr. Bang ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Chr. 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, at 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 vurderingen 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.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, skal vi gøre opmærksom på, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Fortsat drift forudsætter, at der fortsat kan tilvejebringes finansiering til brug for den fortsatte drift. Vi henviser til note 6.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

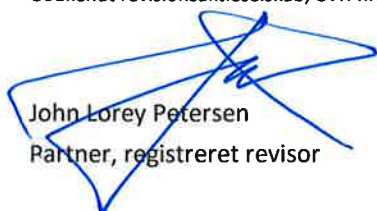
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Roskilde, 6. juli 2016

#### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor



Finn Christensen  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været drift og udlejning af selskabets investeringsejendomme samt ejendomsadministration.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er et overskud efter skat på DKK 1.234.161.

De samlede aktiver udgør pr. 31. december 2015 DKK 33.481.992.

Den samlede egenkapital udgør pr. 31. december 2015 DKK 5.292.943.

Selskabets ledelse aflægger årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Det er ledelsens opfattelse, at man fortsat har den fornødne likviditet til rådighed til finansiering af selskabets fremtidige driftsaktiviteter.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendomme. Momsbelagte indtægter indregnes med fradrag af moms.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

### Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld og dagsværdireguleringer af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 – 5 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 afskrivninger, anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuselejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til investerings- ejendommens drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Den anvendte diskonteringsfaktor er fastsat ud fra selskabets krav til forrentning af investeringsejendommen.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

|      |  | 2015             | 2014         |
|------|--|------------------|--------------|
| Note | Resultatopgørelse                        | DKK              | 1.000 DKK    |
|      | <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |                  |              |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>2.467.445</b> | <b>1.762</b> |
| 1    | Personaleomkostninger                    | -284.820         | -719         |
| 2    | Afskrivninger, anlægsaktiver m.v.        | -25.137          | -16          |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>2.157.488</b> | <b>1.027</b> |
|      | Finansielle indtægter                    | 85.578           | 6            |
|      | Finansielle omkostninger                 | -761.084         | -1.229       |
|      | <b>Resultat før skat</b>                 | <b>1.481.982</b> | <b>-196</b>  |
| 3    | Skat af årets resultat                   | -247.821         | 78           |
|      | <b>Årets resultat</b>                    | <b>1.234.161</b> | <b>-118</b>  |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                  |              |
|      | Overført resultat                        | 1.234.161        | -118         |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>         | <b>1.234.161</b> | <b>-118</b>  |

| Note | Balance                                     | 2015<br>DKK       | 2014<br>1.000 DKK |
|------|---|-------------------|-------------------|
|      | <b>Aktiver pr. 31. december</b>             |                   |                   |
|      | Investeringsejendomme                       | 33.312.000        | 33.171            |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 25.647            | 48                |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>33.337.647</b> | <b>33.219</b>     |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>33.337.647</b> | <b>33.219</b>     |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 21.964            | 85                |
|      | Andre tilgodehavender                       | 104.123           | 40                |
|      | Periodeafgrænsningsposter                   | 5.376             | 6                 |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                      | <b>131.463</b>    | <b>131</b>        |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>12.882</b>     | <b>0</b>          |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>144.345</b>    | <b>131</b>        |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>33.481.992</b> | <b>33.350</b>     |

| Note | Balance                                       | 2015<br>DKK       | 2014<br>1.000 DKK |
|------|---|-------------------|-------------------|
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>              |                   |                   |
|      | Virksomhedskapital                            | 290.000           | 290               |
|      | Overført resultat                             | 5.002.943         | 3.769             |
| 4    | <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>5.292.943</b>  | <b>4.059</b>      |
|      | Hensættelser til udskudt skat                 | 974.937           | 727               |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                 | <b>974.937</b>    | <b>727</b>        |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                | 20.059.754        | 21.167            |
|      | Kreditinstitutter                             | 27.839            | 92                |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>20.087.593</b> | <b>21.258</b>     |
|      | Kortfristet del af langfristet gæld           | 1.072.283         | 1.028             |
|      | Kreditinstitutter                             | 210.145           | 269               |
|      | Deposita                                      | 1.043.793         | 979               |
|      | Forudbetalt leje                              | 164.178           | 179               |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser      | 368.865           | 573               |
|      | Anden gæld                                    | 4.267.255         | 4.278             |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>7.126.519</b>  | <b>7.306</b>      |
|      | <b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b> | <b>28.189.049</b> | <b>29.292</b>     |
|      | <b>Passiver i alt</b>                         | <b>33.481.992</b> | <b>33.350</b>     |
| 6    | Usikkerhed om going concern                   |                   |                   |
| 7    | Eventualforpligtelser                         |                   |                   |
| 8    | Kontraktlige forpligtelser                    |                   |                   |
| 9    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         |                   |                   |

| Noter  | 2015                         | 2014                 |              |
|--|------------------------------|----------------------|--------------|
|  | DKK                          | 1.000 DKK            |              |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                           |                              |                      |              |
| Løn og gager   | 236.954                      | 669                  |              |
| Pensioner  | 39.491                       | 42                   |              |
| Andre omkostninger til social sikring                    | 7.456                        | 6                    |              |
| Øvrige personaleomkostninger                             | 919                          | 1                    |              |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b>                       | <b>284.820</b>               | <b>719</b>           |              |
| <b>2 Afskrivninger, anlægsaktiver m.v.</b>               |                              |                      |              |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                 | 2.357                        | 0                    |              |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                  | 22.780                       | 16                   |              |
| <b>Afskrivninger, anlægsaktiver m.v. i alt</b>           | <b>25.137</b>                | <b>16</b>            |              |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                          |                              |                      |              |
| Regulering af udskudt skat                               | 314.294                      | -47                  |              |
| Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent | -66.473                      | -31                  |              |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>                      | <b>247.821</b>               | <b>-78</b>           |              |
| <b>4 Egenkapital</b>                                     | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal | Overført<br>resultat | I alt        |
|  | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK            | 1.000 DKK    |
| Saldo primo  | 290                          | 3.769                | 4.059        |
| Årets resultat   | 0                            | 1.234                | 1.234        |
| <b>Egenkapital ultimo</b>                                | <b>290</b>                   | <b>5.003</b>         | <b>5.293</b> |

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|  |            |        |
|--|------------|--------|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 15.671.266 | 16.732 |
|--|------------|--------|

#### 6 Usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse aflægger årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Det er ledelsens opfattelse, at man fortsat har den fornødne likviditet til rådighed til finansiering af selskabets fremtidige driftsaktiviteter.

| <b>Noter</b> | 2015 | 2014      |
|--------------|------|-----------|
|              | DKK  | 1.000 DKK |

---

**7 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**8 Kontraktlige forpligtelser**

Selskabet har en huslejeforpligtelse på DKK 27.000, svarende til 6 måneders leje.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der tinglyst ejerpantebreve for i alt DKK 82.250.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter, DKK 18.159.717, er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendomme med nominelt DKK 24.438.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut, DKK 300.717, er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendomme med nominelt DKK 6.900.000.

Investeringsejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 33.312.000.