

---

# **EJENDOMSSELSKABET KIRSTEN BANG ApS**

**CVR-nr.: 15734388**

Hvidkildevej 16A 2 tv  
2400 København NV

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/06/2023**

---

**Peter Hermanns**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr.: 15734388  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** LOKALREVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSELSKAB  
Nygade 6  
4672 Klippinge  
DK Danmark  
CVR-nr.: 78646411  
P-enhed: 1002557164

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for EJENDOMSELSKABET 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 30/06/2023

## Direktion

Kirsten Sonne Hermanns

Peter Hermanns

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET KIRSTEN BANG ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET KIRSTEN BANG ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabets regnskab for regnskabsåret for 2021 blev revideret af en anden revisor, der den 30. maj 2022 udtrykte en konklusion uden modifikationer om dette regnskab.

## 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.

Klippinge, den 30/06/2023

LOKALREVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR-nr.: 78646411

Hans Jørgen Rasmussen, mne1295

Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering, udlejning og udvikling af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Indtægter fra husleje mv. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af moms og rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Personaleomkostninger

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

#### **Kapitalandele tilknyttede og associerede virksomheder**

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes udbytter af tilknyttede virksomheder i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under aconto- skatteordningen.

#### **Skat**

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

#### **Sambeskatning**

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Den del af skatten der endnu ikke er betalt indregnes i posten Anden gæld.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver 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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Bygninger	50 år	50 %

#### **Kapitalandel tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskursen) på balancedagen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### **Selskabsskat**

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 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, herunder værdien 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsevnen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

#### **Sambeskatning**

Administrationselskabet afregner skat med datterselskaberne.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>9.010.057</b>	<b>8.833.018</b>
Lønninger		-930.139	-869.754
Pensioner		-64.347	-63.582
Andre omkostninger til social sikring		-22.711	-27.195
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-631.830	-631.830
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>7.361.030</b>	<b>7.240.657</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	2.415.949
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		120	120
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		796.575	735.675
Andre finansielle indtægter		766.956	410.946
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-7.741	-33.571
Andre finansielle omkostninger		-895.074	-635.188
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>8.021.866</b>	<b>10.134.588</b>
Skat af årets resultat		-1.783.599	-1.770.198
<b>Årets resultat</b>		<b>6.238.267</b>	<b>8.364.390</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.238.267	8.364.390
<b>I alt</b>		<b>6.238.267</b>	<b>8.364.390</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		71.097.167	71.728.997
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>71.097.167</b>	<b>71.728.997</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>74.397.170</b>	<b>75.029.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		162.009	209.281
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		41.437.355	23.944.189
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.092.627	961.553
Tilgodehavende skat		0	617.909
Andre tilgodehavender		751.285	207.076
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>43.443.276</b>	<b>25.940.008</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.306.853	4.430.204
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>3.306.853</b>	<b>4.430.204</b>
Likvide beholdninger		9.135	9.854
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>46.759.264</b>	<b>30.380.066</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>121.156.434</b>	<b>105.409.066</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		49.869.973	43.631.706
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>52.369.973</b>	<b>46.131.706</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.754.485	6.372.469
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.754.485</b>	<b>6.372.469</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.054.438	33.396.098
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>32.054.438</b>	<b>33.396.098</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.403.764	504.345
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.281.910	583.323
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.096.175	3.085.866
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	842.622
Skyldig selskabsskat		691.525	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		19.504.164	14.492.637
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>29.977.538</b>	<b>19.508.793</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>62.031.976</b>	<b>52.904.891</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>121.156.434</b>	<b>105.409.066</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Heraf forfalder ca. t. kr. 26.127 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter, ligesom de sambeskattede datterselskaber, A J Ejendomme ApS, Ejendoms huset PBH ApS, Trianglen ApS, Ejendoms huset Helisa ApS og Ejendoms huset.dk Eftf. ApS, ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Bogført værdi på pantsatte aktiver</b>		
Grunde og bygninger	28.520.572	28.770.367
	<u>28.520.572</u>	<u>28.770.367</u>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Hæftelser</b>		
Prioritetsgæld til rest nom.	33.458.202	33.900.443
	<u>33.458.202</u>	<u>33.900.443</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 Ejendoms huset PBH ApS, Trianglen ApS, Ejendoms huset Eftf. 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.

**4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022**  
2