

Bangfeldhus A/S

Carl Baggers Allé 18, 5250 Odense SV

CVR-nr. 28 47 79 88

**Årsrapport for perioden
1. juli 2015 til 30. juni 2016**

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 12/10 2016



Svend Erik Agerfeld
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Bangfeldhus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. oktober 2016

Direktion

Lars Bang-Nielsen

Bestyrelse


Svend Erik Agerfeld
formand


Lars Bang-Nielsen


Birgitte Agerfeld


Simone Cecilie Lægteskov

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Bangfeldhus A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Bangfeldhus A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 9. oktober 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Peter Ørnfeldt Thomsen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bangfeldhus A/S Carl Baggers Allé 18 5250 Odense SV CVR-nr.: 28 47 79 88 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 27. januar 2005 Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Svend Erik Agerfeld, formand Lars Bang-Nielsen Birgitte Agerfeld Simone Cecilie Lægteskov
Direktion	Lars Bang-Nielsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme, som udlejes til privat beboelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

I selskabets balance er der indregnet grunde og bygninger til dagsværdi. Dagsværdien er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,3%. I den udstrækning markedsrenten, en investors rentekrav eller ejendommens øvrige forhold ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Den henvises desuden til note 3 og note 8.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 1.071.601, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 5.835.249.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.286.976	1.347
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	75.288	571
Resultat før finansielle poster		1.362.264	1.918
Finansielle indtægter		32.392	443
Finansielle omkostninger		-263.055	-348
Resultat før skat		1.131.601	2.013
Skat af årets resultat	2	-60.000	-445
Årets resultat		1.071.601	1.568
Foreslået udbytte		250.000	200
Overført overskud		821.601	1.368
		1.071.601	1.568

Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		29.451.000	29.404
Materielle anlægsaktiver	3	29.451.000	29.404
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.112.472	1.236
Finansielle anlægsaktiver		1.112.472	1.236
Anlægsaktiver i alt		30.563.472	30.640
Andre tilgodehavender		7.095	48
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		8.582	0
Tilgodehavender		15.677	48
Likvide beholdninger		141.577	5
Omsætningsaktiver i alt		157.254	53
Aktiver i alt		30.720.726	30.693

Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		5.085.249	4.264
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	200
Egenkapital	4	5.835.249	4.964
Hensættelse til udskudt skat		1.447.000	1.387
Hensatte forpligtelser i alt		1.447.000	1.387
Gæld til realkreditinstitutter		22.686.797	22.991
Langfristede gældsforpligtelser	5	22.686.797	22.991
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	83.403	81
Gæld til associerede virksomheder		0	283
Anden gæld		668.277	987
Kortfristede gældsforpligtelser		751.680	1.351
Gældsforpligtelser i alt		23.438.477	24.342
Passiver i alt		30.720.726	30.693
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter mv.	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	47.000	704
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>47.000</u>	<u>704</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	28.288	-133
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>28.288</u>	<u>-133</u>
	<u>75.288</u>	<u>571</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	239.000	445
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-179.000</u>	<u>0</u>
	<u>60.000</u>	<u>445</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. juli	20.622.644
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0
Kostpris 30. juni	<u>20.622.644</u>
Værdireguleringer 1. juli	8.781.356
Årets værdireguleringer	47.000
Værdireguleringer 30. juni	<u>8.828.356</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>29.451.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav i intervallet 5,3 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>4,80</u>	<u>5,30</u>	<u>5,80</u>
Dagsværdi	<u>31.555.000</u>	<u>29.451.000</u>	<u>26.115.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.104.000</u>	<u>0</u>	<u>-3.336.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	500.000	4.263.648	200.000	4.963.648
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	821.601	250.000	1.071.601
Egenkapital 30. juni	500.000	5.085.249	250.000	5.835.249

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	23.073.004	22.770.200	83.403	18.928.246
	23.073.004	22.770.200	83.403	18.928.246

6 Eventualposter mv.

Ingen

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.127, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 29.451.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 8.300.000 i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for bankgæld.

Noter til årsrapporten

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendom

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendom optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommen i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommens afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 5,3%. Vi henviser til note 3 hvor følsomhed i afkastkrav er beskrevet.

Ud over ændring i afkastkrav er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bangfeldhus A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler m.v

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Investeringsejendomme indregnes efterfølgende til dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Dagsværdien måles ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. I modellen indgår bl.a. ejendommens driftsresultat og et af selskabet fastsat afkastkrav på 5,3%. Afkastkravet fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene og renteutviklingen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter porteføljeaktier, der måles til seneste offentliggjorte indre værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi svarende til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelsen indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.