

Bangfeldhus A/S

Carl Baggers Allé 18, 5250 Odense SV

CVR-nr. 28 47 79 88

**Årsrapport for perioden
1. juli 2016 til 30. juni 2017**

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 09/11 2017



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
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 20. oktober 2017

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 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 revisors 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 20. oktober 2017

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
	Regnskabsperiode: 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 5,25 %. 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 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 2.910.893, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 8.496.241.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.330.897	1.288
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	804.795	75
Resultat før finansielle poster		2.135.692	1.363
Finansielle indtægter		1.449.528	32
Finansielle omkostninger		-215.327	-263
Resultat før skat		3.369.893	1.132
Skat af årets resultat	3	-459.000	-60
Årets resultat		2.910.893	1.072
Foreslået udbytte		250.000	250
Overført resultat		2.660.893	822
		2.910.893	1.072

Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	30.406.000	29.451
Materielle anlægsaktiver		30.406.000	29.451
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.514.940	1.112
Finansielle anlægsaktiver		2.514.940	1.112
Anlægsaktiver i alt		32.920.940	30.563
Andre tilgodehavender		30.561	7
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	0	9
Selskabsskat		60.170	0
Tilgodehavender		90.731	16
Likvide beholdninger		791.089	142
Omsætningsaktiver i alt		881.820	158
Aktiver i alt		33.802.760	30.721

Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		7.746.241	5.086
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	250
Egenkapital		8.496.241	5.836
Hensættelse til udskudt skat		1.906.000	1.447
Hensatte forpligtelser i alt		1.906.000	1.447
Gæld til realkreditinstitutter		22.066.719	22.687
Langfristede gældsforpligtelser	6	22.066.719	22.687
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	630.224	83
Anden gæld		703.576	668
Kortfristede gældsforpligtelser		1.333.800	751
Gældsforpligtelser i alt		23.400.519	23.438
Passiver i alt		33.802.760	30.721
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	500.000	5.085.348	250.000	5.835.348
Betalt ordinært udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	2.660.893	250.000	2.910.893
Egenkapital 30. juni	500.000	7.746.241	250.000	8.496.241

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>798.755</u>	<u>47</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>798.755</u>	<u>47</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>6.040</u>	<u>28</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>6.040</u>	<u>28</u>
	<u>804.795</u>	<u>75</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	459.000	239
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-179</u>
	<u>459.000</u>	<u>60</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli	20.622.644
Tilgang i årets løb	156.245
Kostpris 30. juni	<u>20.778.889</u>
Værdireguleringer 1. juli	8.828.356
Årets værdireguleringer	798.755
Værdireguleringer 30. juni	<u>9.627.111</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u><u>30.406.000</u></u>

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme består af to udlejningsejendomme i Svendborg, som blev anskaffet i 2005 og 2009. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Driftsafkastet vurderes at udgøre tkr. 1.537 samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på den aktuelle leje og driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse beregnes med 50 kr. kvm.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 5,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-5,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Svendborg.

Noter til årsrapporten

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt en afkastprocent i intervallet 5,00 % - 5,50 %. Hvilket svarer til et gennemsnitligt afkastkrav på 5,25 %.

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	4,75	5,25	5,75
Dagsværdi	32.358.000	30.406.000	26.730.000
Ændring i dagsværdi	1.952.000	0	-3.676.000

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	9

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	22.770.200	22.696.943	630.224	17.739.840
	22.770.200	22.696.943	630.224	17.739.840

Noter til årsrapporten

7 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. 5,25 %. 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.

8 Eventualposter m.v.

Ingen

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.036, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 30.406.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 8.300 i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bangfeldhus A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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 Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt., 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 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Investeringsjendomme 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 5,25%. Afkastkravet fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene og renteutviklingen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter porteføljeaktier, der måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.