

Bangfeldhus A/S

Carl Baggers Allé 18, 5250 Odense SV

CVR-nr. 28 47 79 88

Årsrapport for perioden
1. juli 2017 til 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 10/09 2018



Svend Erik Agerfeld
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Arsregnskab	
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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 4. september 2018

Direktion

Lars Bang-Nielsen

Bestyrelse

Svend Erik Agerfeld
formand



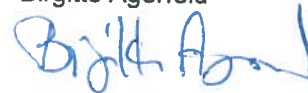
Simone Cecilie Lægteskov



Lars Bang-Nielsen



Birgitte Agerfeld



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Bangfeldhus A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Bangfeldhus A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 4. september 2018

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


Peter Ørnfeldt Thomsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne6513

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bangfeldhus A/S Carl Baggers Allé 18 5250 Odense SV CVR-nr.: 28 47 79 88 Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 5,03 %. I den udstrækning markedsrenten, en investors rentekrav eller ejendommens øvrige forhold ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Den henvises desuden til note 4 og note 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 2.217.153, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 10.463.393.

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	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.341.931	1.454
Personaleomkostninger	1	-128.839	-123
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.213.092	1.331
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	1.531.000	805
Resultat før finansielle poster		2.744.092	2.136
Finansielle indtægter		285.060	1.449
Finansielle omkostninger		-264.999	-215
Resultat før skat		2.764.153	3.370
Skat af årets resultat	3	-547.000	-459
Årets resultat		2.217.153	2.911
Foreslået udbytte		250.000	250
Overført resultat		1.967.153	2.661
		2.217.153	2.911

Balance 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	31.937.000	30.406
Materielle anlægsaktiver		31.937.000	30.406
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.300.000	2.515
Finansielle anlægsaktiver		3.300.000	2.515
Anlægsaktiver i alt		35.237.000	32.921
Andre tilgodehavender		54.391	31
Selskabsskat		60.170	60
Tilgodehavender		114.561	91
Likvide beholdninger		445.407	791
Omsætningsaktiver i alt		559.968	882
Aktiver i alt		35.796.968	33.803

Balance 30. juni

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		9.713.393	7.746
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	250
Egenkapital		10.463.393	8.496
Hensættelse til udskudt skat		2.453.000	1.906
Hensatte forpligtelser i alt		2.453.000	1.906
Gæld til realkreditinstitutter		20.984.104	22.066
Langfristede gældsforpligtelser	5	20.984.104	22.066
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.144.145	630
Anden gæld		752.326	705
Kortfristede gældsforpligtelser		1.896.471	1.335
Gældsforpligtelser i alt		22.880.575	23.401
Passiver i alt		35.796.968	33.803
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	500.000	7.746.240	250.000	8.496.240
Betalt ordinært udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	1.967.153	250.000	2.217.153
Egenkapital 30. juni	500.000	9.713.393	250.000	10.463.393

Noter til årsrapporten

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	98.622	97
Andre omkostninger til social sikring	1.497	0
Andre personaleomkostninger	28.720	26
	128.839	123
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.531.000	799
Værdiregulering investeringsejendomme	1.531.000	799
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	6
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	6
	1.531.000	805
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	547.000	459
	547.000	459

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. juli	<u>20.778.889</u>
Kostpris 30. juni	<u>20.778.889</u>
Værdireguleringer 1. juli	9.627.111
Årets værdireguleringer	<u>1.531.000</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>11.158.111</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u><u>31.937.000</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. 1.606 samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på den aktuelle leje og driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse beregnes med 50 kr. kvm.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendom beliggende i Svendborg, standard 5,25 %
- Boligejendom beliggende i Svendborg, bedste 5,0 %

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,03 %. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-5,25 % 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 2018 er der anvendt i intervallet 5,00 % - 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%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,53	5,03	5,53
Dagsværdi	35.463.608	31.937.000	29.048.345
Ændring i dagsværdi	3.526.608	0	-2.888.655

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	22.696.943	22.128.249	1.144.145	16.743.082
	22.696.943	22.128.249	1.144.145	16.743.082

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendom

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme 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. 5,03 %. Vi henviser til note 4 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.

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter m.v.

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.451 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 31.937.

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 2017/18 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 realkredittån 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

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 i intervallet 5,00-5,25%. 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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 gælds metode 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.