

## **Bang Ejendomme ApS**

Albertevej 12  
8831 Løgstrup  
CVR-nr. 37131296

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Loui Bang Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Bang Ejendomme ApS

Albertevej 12

8831 Løgstrup

CVR-nr.: 37131296

Hjemsted: Løgstrup

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Loui Bang Pedersen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Toldboden 3, 1C

8800 Viborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Bang Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstrup, den 22.05.2018

### Direktion

Loui Bang Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Bang Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bang Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Viborg, den 22.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Anders Laursen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16549

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i køb, salg, udlejning og opførelse af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>426.050</b>	<b>144.887</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		52.168	42.393
<b>Driftsresultat</b>		<b>478.218</b>	<b>187.280</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(137.716)	(176.929)
<b>Resultat før skat</b>		<b>340.502</b>	<b>10.351</b>
Skat af årets resultat	3	(75.133)	(3.416)
<b>Årets resultat</b>		<b>265.369</b>	<b>6.935</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		265.369	6.935
		<b>265.369</b>	<b>6.935</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		6.459.250	6.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>6.459.250</b>	<b>6.300.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>6.459.250</b>	 <b>6.300.000</b>
 Andre tilgodehavender		30.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	5.884
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.000</b>	<b>5.884</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>123.859</b>	 <b>48.644</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>153.859</b>	 <b>54.528</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>6.613.109</b>	 <b>6.354.528</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		272.304	6.935
<b>Egenkapital</b>		<b>322.304</b>	<b>56.935</b>
Udskudt skat		21.000	9.300
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>21.000</b>	<b>9.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.906.441	4.047.735
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.906.441</b>	<b>4.047.735</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	147.928	149.033
Deposita		124.200	124.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.594	64.674
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.992.209	1.892.651
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.000	10.000
Skyldig selskabsskat		63.433	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.363.364</b>	<b>2.240.558</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.269.805</b>	<b>6.288.293</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.613.109</b>	<b>6.354.528</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	6.935	56.935
Årets resultat	0	265.369	265.369
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>272.304</b>	<b>322.304</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	76.442	57.157
Renteomkostninger i øvrigt	55.745	42.745
Øvrige finansielle omkostninger	5.529	77.027
	<u>137.716</u>	<u>176.929</u>
	<u>2017</u>	<u>2015/16</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	63.433	(5.884)
Ændring af udskudt skat	11.700	9.300
	<u>75.133</u>	<u>3.416</u>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		6.257.607
Tilgange		107.082
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>6.364.689</u>
Dagsværdireguleringer primo		42.393
Årets dagsværdireguleringer		52.168
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u>94.561</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>6.459.250</u>

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 581 m<sup>2</sup> beliggende i Løgstrup. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 855 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør 6,0% pr. 31.12.2017.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 497 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 11.117 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	147.928	149.033	3.906.441	3.634.206
	<b>147.928</b>	<b>149.033</b>	<b>3.906.441</b>	<b>3.634.206</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bang Viborg Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2016 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber samt ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017 er 6.459 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posterings direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.