

*BANGSGAARD & IVERSEN ApS
Hjulmagervej 32A
9000 Aalborg*

CVR-nummer: 30606949

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2012*

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2013

Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	9
Balance.....	10
Noter.....	12

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1/5 2013

Direktion

Morten Holm Bangsgaard

Ove Iversen

Til kapitalejerne af BANGSGAARD & IVERSEN ApS

Vi har revideret årsregnskabet for BANGSGAARD & IVERSEN ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi gøre opmærksom på at selskabet har mistet hele sin egenkapital, vi henviser til ledelsen.

Selskabet er ifølge ledelsen lovet likviditet til fortsat drift, og vi har derfor ingen grund til at tvivle på selskabets overlevelse.

Aalborg Sø, den 30/5 2013

Revisionsfirmaet Erik Sondrup Andersen

Registreret revisionsanpartsselskab

Erik Sondrup Andersen
registreret revisor FSR

GENERELT

Årsregnskabet for BANGSGAARD & IVERSEN ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger, autodrift mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på

debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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 afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

RESULTATOPGØRELSE
1. januar 2012 til 31. december 2012

	2012	2011
1 Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	173.620	287.297
2 Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	121.511-	98.432-
3 Andre eksterne udgifter.....	17.731-	16.579-
BRUTTORESULTAT	34.378	172.286
4 Personalemkostninger	37.250-	72.000-
DRIFTSRESULTAT	2.872-	100.286
5 Indtægter af andre kapitalandele mv.	0	3.557
6 Andre finansielle indtægter	0	372
7 Andre finansielle omkostninger	231.758-	308.325-
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	234.630-	204.110-
8 Ekstraordinære indtægter	3.375	0
9 Ekstraordinære udgifter.....	0	19.326-
EKSTRAORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	3.375	19.326-
RESULTAT FØR SKAT	231.255-	223.436-
10 Skat af årets resultat	64.250	58.200
ÅRETS RESULTAT	167.005-	165.236-
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	167.005-	165.236-
DISPONERET I ALT	167.005-	165.236-

AKTIVER

	2012	2011
11 Investeringsejendomme.....	6.800.000	6.800.000
Materielle anlægsaktiver	6.800.000	6.800.000
ANLÆGSAKTIVER	6.800.000	6.800.000
Udskudt skatteaktiv	455.425	391.175
12 Periodeafgrænsningsposter.....	0	9.032
Tilgodehavender	455.425	400.207
OMSÆTNINGSAKTIVER	455.425	400.207
AKTIVER	7.255.425	7.200.207

PASSIVER

	2012	2011
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.091.740-	1.924.735-
13 EGENKAPITAL	1.966.740-	1.799.735-
Prioritetsgæld	5.443.057	5.468.817
Kreditinstitutter	2.025.017	2.009.195
14 Langfristede gældsforpligtelser.....	7.468.074	7.478.012
15 Kreditinstitutter	5	599-
16 Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	94.826	91.126
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.333	8.375
18 Gæld til tilknyttede virksomheder.....	457.122	333.721
19 Gæld til associerede virksomheder.....	10.107	10.107
20 Anden gæld	39.317	52.403
21 Periodeafgrænsningsposter.....	0	8.697
22 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	1.107.381	1.018.100
Kortfristede gældsforpligtelser	1.754.091	1.521.930
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	9.222.165	8.999.942
PASSIVER.....	7.255.425	7.200.207
23 Eventualforpligtelser		
24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
25 Ejerforhold		

NOTER

	2012	2011
1 Lejeindtægter af investeringsejendomme		
Huslejeindtægt.....	164.120	148.212
Huslejeindtægt erhverv m/moms.....	9.500	139.085
	<u>173.620</u>	<u>287.297</u>
Lejeindtægter af investeringsejendomme i alt.....		
2 Investeringsejendommens driftsomkostninger		
Ejendomsskat	22.196	22.164
Forsikring	11.853	12.554
Vedligeholdelse.....	1.736	545
Varme	52.588	38.932
El, vand og gas	37.127	13.579
Antenne	6.880	0
Diverse	5.859	17.887
Internet annoncering.....	0	3.051
Periodisering.....	9.032	500-
Kursregulering gæld.....	25.760-	9.780-
	<u>121.511</u>	<u>98.432</u>
Investeringsejendommens driftsomkostninger i alt		
3 Andre eksterne udgifter		
Porto	1-	3-
Revisorhonorar	17.732	15.565
Rådgivning og administration	0	1.017
	<u>17.731</u>	<u>16.579</u>
Andre eksterne udgifter i alt		
4 Personalemkostninger		
Lønninger	37.250	72.000
	<u>37.250</u>	<u>72.000</u>
Personalemkostninger i alt		
5 Indtægter af andre kapitalandele mv.		
Kursgevinster på lån, lagerprincip.....	0	3.557
	<u>0</u>	<u>3.557</u>
Indtægter af andre kapitalandele mv. i alt.....		

NOTER

	2012	2011
6 Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	0	372
Andre finansielle indtægter i alt.....	0	372
7 Andre finansielle omkostninger		
Renter, Danske Bank KK	667	452
Gebyrer mv.....	580	726
Gebyrer mv., ikke skattemæssigt fradrag	0	400
Renter, kreditorer	147	173
Renter, lån valutalån 6932R	72.555	133.958
Renter, lån valutalån 72953.....	12.801	0
Kurstab på lån, lagerprincip, valutalån.....	3.143	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	150.562	167.456
Periodisering, andre.....	8.697-	5.160
Andre finansielle omkostninger i alt.....	231.758	308.325
8 Ekstraordinære indtægter		
Ekstraordinære indtægter	3.375	0
Ekstraordinære indtægter i alt	3.375	0
9 Ekstraordinære udgifter		
Udgifter tidl. år/Tab salg ejendom	0	19.326
Ekstraordinære udgifter i alt	0	19.326
10 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	64.250-	58.200-
Skat af årets resultat i alt.....	64.250-	58.200-

NOTER

	Investeringsejendomme
11 Materielle anlægsaktiver	
Anskaffelsessum, primo	6.458.969
Tilgang i årets løb.....	341.031
	<hr/>
Anskaffelsessum 31. december 2012	6.800.000
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	6.800.000
	<hr/> <hr/>

	2012	2011
12 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter.....	0	9.032
	<hr/>	<hr/>
Periodeafgrænsningsposter i alt.....	0	9.032
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
13 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat	1.924.735-	167.005-	2.091.740-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.799.735-	167.005-	1.966.740-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Restgæld 31/12 2012	Dagsværdi 31/12 2012	Restgæld efter 5 år
14 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	5.443.057	5.443.057	0
Kreditinstitutter	2.025.017	2.025.017	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	7.468.074	7.468.074	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		2012	2011

NOTER

	2012	2011
15 Kreditinstitutter		
Danske Bank 3701206347 KK.....	5	599-
Kreditinstitutter i alt.....	5	599-
16 Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Depositum lejere	94.826	91.126
Modtagne forudbetalinger fra kunder i alt.....	94.826	91.126
17 Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer	22.754	0
Leverandører af tjenesteydelser.....	11.579	3.375
Revisorhonorar	11.000	5.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt.....	45.333	8.375
18 Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning Brdr. Iversen ApS	344.521	254.106
Mellemregning Ejendomsselskabet Brdr. Iversen ApS.....	105.601	79.615
Mellemregning Brdr. Iversen Holding ApS	7.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	457.122	333.721
19 Gæld til associerede virksomheder		
Mellemregning Løt og Iversen.....	10.107	10.107
Gæld til associerede virksomheder i alt	10.107	10.107
20 Anden gæld		
Moms og afgifter	2.039-	9.449
Andre skyldige omkostninger	41.356	42.954
Anden gæld i alt.....	39.317	52.403
21 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter.....	0	8.697
Periodeafgrænsningsposter i alt.....	0	8.697

NOTER

	2012	2011
22 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Mellemregning Morten Bangsgaard.....	522.500	522.500
Mellemregning Ove Iversen.....	584.881	495.600
	<hr/>	<hr/>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	1.107.381	1.018.100
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
23 Eventualforpligtelser		
Der er ingen eventualforpligtelser ud over det bogførte.		
24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ejendommene er pantsat til sikkerhed for lån i kreditforening og bank.		
25 Ejerforhold		
Selskabet ejes 100% af		
MHB Invest ApS og		
Brdr. Iversen Holding ApS		
med 50 % til hver.		