

Bangfeldhus A/S

Bjørnemosevej 22, 5700 Svendborg

CVR-nr. 28 47 79 88

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. september 2021

Svend Erik Agerfeld
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 2. september 2021

Direktion

Lars Bang-Nielsen

Bestyrelse

Svend Erik Agerfeld
Formand

Lars Bang-Nielsen

Birgitte Agerfeld

Simone Cecilie Lægteskov

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Bangfeldhus A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Bangfeldhus A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 2. september 2021

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Ørnfeldt Thomsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne6513

Selskabsoplysninger

| | |
|------------|--|
| Selskabet | Bangfeldhus A/S Bjørnemosevej 22 5700 Svendborg CVR-nr.: 28 47 79 88 Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 Stiftet: 27. januar 2005 Hjemsted: Svendborg |
| 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 4,82 %. 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 2020/21 udviser et overskud på kr. 2.480.611, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 15.462.434.

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 | 2020/21 | 2019/20 |
|--|------|------------------|--------------|
| | | kr. | t.kr. |
| Bruttofortjeneste | | 1.186.901 | 1.544 |
| Personaleomkostninger | 1 | -248.188 | -256 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | 938.713 | 1.288 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | 1.873.000 | 449 |
| Resultat før finansielle poster | | 2.811.713 | 1.737 |
| Finansielle indtægter | | 604.968 | 917 |
| Finansielle omkostninger | | -407.116 | -350 |
| Resultat før skat | | 3.009.565 | 2.304 |
| Skat af årets resultat | 3 | -528.954 | -306 |
| Årets resultat | | 2.480.611 | 1.998 |
| Foreslået udbytte | | 350.000 | 300 |
| Overført resultat | | 2.130.611 | 1.698 |
| | | 2.480.611 | 1.998 |

Balance 30. juni

| | Note | 2020/21 | 2019/20 |
|--|------|-------------------|---------------|
| | | kr. | t.kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsjendomme | 4 | 34.481.000 | 32.608 |
| Materielle anlægsaktiver | | 34.481.000 | 32.608 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 5.861.520 | 5.257 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 5.861.520 | 5.257 |
| Anlægsaktiver i alt | | 40.342.520 | 37.865 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 57.074 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 2.601 | 10 |
| Selskabsskat | | 0 | 71 |
| Tilgodehavender | | 59.675 | 81 |
| Likvide beholdninger | | 350.143 | 824 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 409.818 | 905 |
| Aktiver i alt | | 40.752.338 | 38.770 |

Balance 30. juni

| | Note | 2020/21 | 2019/20 |
|--|------|-------------------|---------------|
| | | kr. | t.kr. |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500 |
| Overført resultat | | 14.612.434 | 12.481 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 350.000 | 300 |
| Egenkapital | | 15.462.434 | 13.281 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 3.194.000 | 2.790 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 3.194.000 | 2.790 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 20.536.959 | 20.975 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 20.536.959 | 20.975 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 496.856 | 495 |
| Pengeinstitutter | | 48.459 | 190 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 0 | 1 |
| Selskabsskat | | 124.938 | 193 |
| Anden gæld | | 888.692 | 845 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.558.945 | 1.724 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 22.095.904 | 22.699 |
| Passiver i alt | | 40.752.338 | 38.770 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 6 | | |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------|---|-------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. juli | 500.000 | 12.481.823 | 300.000 | 13.281.823 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -300.000 | -300.000 |
| Årets resultat | 0 | 2.130.611 | 350.000 | 2.480.611 |
| Egenkapital 30. juni | 500.000 | 14.612.434 | 350.000 | 15.462.434 |

Noter

| | 2020/21 kr. | 2019/20 t.kr. |
|---|------------------|------------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Lønninger | 232.756 | 234 |
| Andre personaleomkostninger | 15.432 | 22 |
| | 248.188 | 256 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |
| | | |
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 1.873.000 | 449 |
| Værdiregulering investeringsejendomme | 1.873.000 | 449 |
| | 1.873.000 | 449 |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 124.938 | 193 |
| Årets udskudte skat | 404.000 | 113 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 16 | 0 |
| | 528.954 | 306 |

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme kr. |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris 1. juli | 20.778.889 |
| Kostpris 30. juni | 20.778.889 |
| Værdireguleringer 1. juli | 11.829.111 |
| Årets værdireguleringer | 1.873.000 |
| Værdireguleringer 30. juni | 13.702.111 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 34.481.000 |

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme består af to udlejningsejendomme i Svendborg, som er 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. 1.662 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 %
- Boligejendom beliggende i Svendborg, bedste 4,8 %

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,82 %. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,8-5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Svendborg.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2021 er der anvendt intervallet 4,80% -5,00 %.

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 | 4,32 | 4,82 | 5,32 |
| Dagsværdi | 38.469.178 | 34.481.000 | 31.242.070 |
| Ændring i dagsværdi | 3.988.178 | 0 | -3.238.930 |

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli | Gæld 30. juni | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | 21.468.509 | 21.033.815 | 496.856 | 18.621.288 |
| | 21.468.509 | 21.033.815 | 496.856 | 18.621.288 |

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 ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommens afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 4,82 %. 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

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SEAG Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 21.119 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2021 udgør t.kr. 34.481

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 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Som indtægtkriterium 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 finansielle aktiver og forpligtelser 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

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 4,8-5,0%. 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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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