

## **Bangfeldhus A/S**

**Bjørnemosevej 22, 5700 Svendborg**

**CVR-nr. 28 47 79 88**

**Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26. september 2022

---

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

9

Anvendt regnskabspraksis

13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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. september 2022

### 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 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 20. september 2022

### **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 2021 - 30. juni 2022 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 5%. 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 2021/22 udviser et overskud på kr. 527.575, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 15.340.009.

### 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	2021/22	2020/21
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.374.978</b>	<b>1.187</b>
Personaleomkostninger	1	-252.262	-248
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.122.716</b>	<b>939</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-710.000	1.873
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>412.716</b>	<b>2.812</b>
Finansielle indtægter		422.602	605
Finansielle omkostninger		-277.895	-407
<b>Resultat før skat</b>		<b>557.423</b>	<b>3.010</b>
Skat af årets resultat	3	-29.848	-529
<b>Årets resultat</b>		<b>527.575</b>	<b>2.481</b>
Foreslået udbytte		50.000	350
Ekstraordinært udbytte		300.000	0
Overført resultat		177.575	2.131
		<b>527.575</b>	<b>2.481</b>

## Balance 30. juni

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	33.771.000	34.481
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>33.771.000</b>	<b>34.481</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.284.122	5.862
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.284.122</b>	<b>5.862</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>40.055.122</b>	<b>40.343</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		52.869	57
Andre tilgodehavender		3.383	3
<b>Tilgodehavender</b>		<b>56.252</b>	<b>60</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>876</b>	<b>350</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>57.128</b>	<b>410</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>40.112.250</b>	<b>40.753</b>



## Balance 30. juni

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		14.790.009	14.613
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	350
<b>Egenkapital</b>		<b>15.340.009</b>	<b>15.463</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.035.000	3.194
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.035.000</b>	<b>3.194</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.065.877	20.538
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>20.065.877</b>	<b>20.538</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	473.349	497
Banker		140.027	48
Gæld til associerede virksomheder		7.251	0
Selskabsskat		188.848	125
Anden gæld		861.889	888
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.671.364</b>	<b>1.558</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>21.737.241</b>	<b>22.096</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>40.112.250</b>	<b>40.753</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om dagsværdi	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Foreslået ekstraordinær t udbytte	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	500.000	14.612.434	350.000	0	15.462.434
Betalt ordinært udbytte	0	0	-350.000	-300.000	-650.000
Årets resultat	0	177.575	50.000	300.000	527.575
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>500.000</b>	<b>14.790.009</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>15.340.009</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	231.780	233
Andre personaleomkostninger	20.482	15
	<u><b>252.262</b></u>	<u><b>248</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-710.000</u>	1.873
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>-710.000</b></u>	<u><b>1.873</b></u>
	<u><b>-710.000</b></u>	<u><b>1.873</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	188.848	125
Årets udskudte skat	<u>-159.000</u>	404
	<u><b>29.848</b></u>	<u><b>529</b></u>

## 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	13.702.111
Årets værdireguleringer	-710.000
Værdireguleringer 30. juni	12.992.111
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>33.771.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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. 1.689 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 5%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5%. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 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 2022 er der anvendt afkastkrav på 5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi	37.523.241	33.771.000	30.700.970
Ændring i dagsværdi	3.752.241	0	-3.070.030

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	21.033.815	20.539.226	473.349	18.217.438
	<b>21.033.815</b>	<b>20.539.226</b>	<b>473.349</b>	<b>18.217.438</b>

### 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. ejendommenes afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5%. 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

	<u>2021/22</u> kr.
<b>7 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele</b>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>5.861.520</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>422.602</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>6.284.122</u>

## 8 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.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.621 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2022 udgør t.kr. 33.771

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 2021/22 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 på 5%. 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

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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