

## **Bangfeldhus A/S**

**Bjørnemosevej 22, 5700 Svendborg**

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

**Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 10. oktober 2023

---

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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 29. september 2023

### 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 2022 - 30. juni 2023 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 29. september 2023

### **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 2022 - 30. juni 2023 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 5,28%. I den udstrækning markedsrenten, en investors rentekrav eller ejendommens øvrige forhold ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Den henvises desuden til note 5 og note 7.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 385.063, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 14.754.946.

### 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	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.464.196</b>	<b>1.376</b>
Personaleomkostninger	1	-241.924	-252
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.222.272</b>	<b>1.124</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-1.390.000	-710
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-167.728</b>	<b>414</b>
Finansielle indtægter		194.518	423
Finansielle omkostninger		-545.596	-279
<b>Resultat før skat</b>		<b>-518.806</b>	<b>558</b>
Skat af årets resultat	4	133.743	-30
<b>Årets resultat</b>		<b>-385.063</b>	<b>528</b>
Foreslået udbytte		100.000	50
Ekstraordinært udbytte		150.000	300
Overført resultat		-635.063	178
		<b>-385.063</b>	<b>528</b>

## Balance 30. juni

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	5	32.381.000	33.771
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>32.381.000</b>	<b>33.771</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.329.400	6.284
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.329.400</b>	<b>6.284</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>38.710.400</b>	<b>40.055</b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	53
Andre tilgodehavender		20.380	3
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.380</b>	<b>56</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>120.235</b>	<b>1</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>140.615</b>	<b>57</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>38.851.015</b>	<b>40.112</b>



## Balance 30. juni

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		14.154.946	14.790
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	50
<b>Egenkapital</b>		<b>14.754.946</b>	<b>15.340</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.729.677	3.035
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.729.677</b>	<b>3.035</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.730.326	20.066
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>19.730.326</b>	<b>20.066</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	377.166	473
Banker		0	140
Gæld til kapitalinteresser		135.979	0
Gæld til associerede virksomheder		0	7
Selskabsskat		138.747	189
Anden gæld		984.174	862
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.636.066</b>	<b>1.671</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>21.366.392</b>	<b>21.737</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>38.851.015</b>	<b>40.112</b>
Oplysning om dagsværdi	2		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## 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	14.790.009	50.000	0	15.340.009
Betalt ordinært udbytte	0	0	-50.000	-150.000	-200.000
Årets resultat	0	-635.063	100.000	150.000	-385.063
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>500.000</b>	<b>14.154.946</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>14.754.946</b>

## Noter

	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	226.025	232
Andre personaleomkostninger	15.899	20
	<u><b>241.924</b></u>	<u><b>252</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
		<u>2022/23</u> kr.
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo		<u>6.284.122</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>45.278</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>6.329.400</u>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-1.390.000</u>	<u>-710</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>-1.390.000</b></u>	<u><b>-710</b></u>
	<u><b>-1.390.000</b></u>	<u><b>-710</b></u>

## Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	t.kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	171.580	189
Årets udskudte skat	-305.323	-159
	<b>-133.743</b>	<b>30</b>

**5 Aktiver der måles til dagsværdi**

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. juli	20.778.889
Kostpris 30. juni	20.778.889
Værdireguleringer 1. juli	12.992.111
Årets værdireguleringer	-1.390.000
Værdireguleringer 30. juni	11.602.111
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>32.381.000</b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### 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. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Driftsafkastet vurderes at udgøre tkr. 1.709 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 5,25 - 5,50%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,28%. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,28% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Svendborg.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt afkastkrav på 5,28%.

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% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,78	5,28	5,78
Dagsværdi	35.769.153	32.381.000	29.579.178
Ændring i dagsværdi	3.388.153	0	-2.801.822

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	20.539.226	20.107.492	377.166	18.193.348
	<b>20.539.226</b>	<b>20.107.492</b>	<b>377.166</b>	<b>18.193.348</b>

### 7 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 5,28%. Vi henviser til note 5 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.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SEAG Holding ApS (Administrationsselskab) 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. 20.186 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2023 udgør t.kr. 32.381

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 2022/23 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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 anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger tilknyttet til anskaffelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien måles ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmode. I modellen indgår bl.a. ejendommens driftsresultat og et af selskabet fastsat afkastkrav på 5,28%. Afkastkravet fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene og renteutviklingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter porteføljeaktier, der måles til dagsværdi

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.