

Handelsfirmaet Bank & Højer ApS

Dusgårdvej 30, Ammitsbøl, 7100 Vejle
CVR-nr. 25 67 33 36

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

Selskabet

Handelsfirmaet Bank & Højer ApS
Dusgårdvej 30, Ammitsbøl
7100 Vejle
Telefon: 75 86 51 28
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 25 67 33 36
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Karl Børge Henriksen Bank

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 for Handelsfirmaet Bank & Højer ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. april 2019

Direktionen

Karl Børge Henriksen Bank

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Handelsfirmaet Bank & Højer ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Handelsfirmaet Bank & Højer ApS for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 revisors 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 1. april 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Kristensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11678

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og salg samt udlejning og formuepleje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.17 - 30.09.18 udviser et resultat på DKK 245.350 mod DKK 262.523 for tiden 01.10.16 - 30.09.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.111.434.

Selskabets udlejningsejendomme består af ældre boligudlejningsejendomme beliggende i Vejles opland.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Ejendommene er optaget til afkast mellem 6,0 og 7,0 %.

Afkastet er beregnet ud fra sædvanlig rentabilitetsberegning på ejendommene ud fra beliggendehed, lejemålenes sammesætning etc.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets likviditet er stram. Fortsat drift forudsætter, at selskabet generer positive pengestrømme.

Med positiv likviditet fra driften forventer ledelsen, at selskabets likviditet er tilstrækkelig til at dække likviditetsbehovet det kommende år.

Regnskabet er derfor aflagt med forudsætning af fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der udloddet ekstraordinært udbytte på DKK 560.355.

Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste	296.576	272.750
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.650	-27.200
Resultat før dagsværdireguleringer	285.926	245.550
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	130.000	164.001
Resultat af primær drift	415.926	409.551
Finansielle indtægter	28.916	21.080
Finansielle omkostninger	-122.405	-93.631
Resultat før skat	322.437	337.000
² Skat af årets resultat	-77.087	-74.477
Årets resultat	245.350	262.523

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	110.000
Overført resultat	245.350	152.523
I alt	245.350	262.523
Ekstraordinært udbytte udloddet efter balancedagen	560.355	0

AKTIVER		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.351.001	3.221.001
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	110.650
3	Materielle anlægsaktiver i alt	3.351.001	3.331.651
	Anlægsaktiver i alt	3.351.001	3.331.651
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	13.000
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	515.332	103.407
	Tilgodehavender i alt	515.332	116.407
	Likvide beholdninger	0	10.390
	Omsætningsaktiver i alt	515.332	126.797
	Aktiver i alt	3.866.333	3.458.448

	30.09.18	30.09.17
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	0	153.270
Overført resultat	986.434	587.814
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	110.000
Egenkapital i alt	1.111.434	976.084
Hensættelser til udskudt skat	221.859	237.480
Hensatte forpligtelser i alt	221.859	237.480
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.427.409	1.486.383
4 Gæld til øvrige kreditinstitutter	362.105	373.406
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.789.514	1.859.789
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	82.000	95.886
Gæld til øvrige kreditinstitutter	145	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.059	65.862
Deposita	70.500	54.900
Selskabsskat	112.748	77.402
Anden gæld	457.074	86.500
Periodeafgrænsningsposter	0	4.545
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	743.526	385.095
Gældsforpligtelser i alt	2.533.040	2.244.884
Passiver i alt	3.866.333	3.458.448
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.17 - 30.09.18					
Saldo pr. 01.10.17	125.000	153.270	587.814	110.000	976.084
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-153.270	153.270	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-110.000	-110.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	245.350	0	245.350
Saldo pr. 30.09.18	125.000	0	986.434	0	1.111.434

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets likviditet er stram. Fortsat drift forudsætter, at selskabet generer positive pengestrømme.

Med positiv likviditet fra driften forventer ledelsen, at selskabets likviditet er tilstrækkelig til at dække likviditetsbehovet det kommende år.

Regnskabet er derfor aflagt med forudsætning af fortsat drift.

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	92.708	19.558
Årets regulering af udskudt skat	-15.621	54.919
I alt	77.087	74.477

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.10.17	2.342.549	37.765
Afgang i året	0	-3.500
Kostpris pr. 30.09.18	2.342.549	34.265
Opskrivninger pr. 01.10.17	0	196.500
Opskrivninger i året	0	-196.500
Opskrivninger pr. 30.09.18	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.17	0	-123.615
Afskrivninger i året	0	-10.650
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	100.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.18	0	-34.265
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.17	878.451	0
Dagsværdireguleringer i året	130.001	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.18	1.008.452	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	3.351.001	0
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.18	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet afkastkrav på 6,00 - 7,00 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgard, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.18	Gæld i alt 30.09.17
Gæld til realkreditinstitutter	72.000	1.153.409	1.499.409	1.572.269
Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.000	322.105	372.105	383.406
I alt	82.000	1.475.514	1.871.514	1.955.675

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.09.18.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.870 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.351.

Til sikkerhed for pantebreve nom. t.DKK 473 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.258.

7. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.10.17	108.719
Rente	23.604
Indbetalt i årets løb	-108.719
Udbetalt i årets løb	491.728
Kostpris pr. 30.09.18	515.332
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	515.332

Tilgodehavender forrentes med 10,05% p.a.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Vareforbrug**

Vareforbrug og ejendomsomkostninger indeholder det forbrug, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	53

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Andre skatter

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.