

Handelsfirmaet Bank & Højer ApS

Dusgårdvej 30, Ammitsbøl

7100 Vejle

CVR-nr. 25 67 33 36

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 15/3 2017

Karl Børge Henriksen Bank
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance pr. 30. september	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Handelsfirmaet Bank & Højer ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15. marts 2017

Direktion

Karl Børge Henriksen Bank

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Handelsfirmaet Bank & Højer ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Handelsfirmaet Bank & Højer ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 15. marts 2017

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Handelsfirmaet Bank & Højer ApS
Dusgårdvej 30, Ammitsbøl
7100 Vejle
CVR-nr.: 25 67 33 36
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Hjemsted: Vejle

Direktion Karl Børge Henriksen Bank

Revision Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Kokholm 1B
6000 Kolding

Ledelsesberetning**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er køb og salg samt udlejning og formuepleje.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 194.524, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 713.561.

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, at det 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 og 8%.

Afkastet er beregnet ud fra sædvanlig rentabilitetsberegning på ejendommene ud fra beliggenhed, lejemålenes sammensætning etc.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Handelsfirmaet Bank & Højer ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

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 med fradrag af omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Vareforbrug og ejendomsomkostninger

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, reklame, administration, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi.

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

Dagsværdien opgøres derfor med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast. Afkastprocenten er fastlagt ud fra ejendommens beliggenhed, størrelse og vedligeholdelsesstand.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger (indgår i bruttofortjenesten).

Investeringsejendomme har, som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	53 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Prioritetsgæld, bankgæld m.m. vedrørende investeringsejendommene er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		200.484	423.176
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-27.200	-21.550
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		164.270	-368.698
Resultat før finansielle poster		337.554	32.928
Finansielle omkostninger		-87.828	-97.803
Resultat før skat		249.726	-64.875
Skat af årets resultat	1	-55.202	21.410
Årets resultat		194.524	-43.465
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		194.524	-43.465
		194.524	-43.465

Balance pr. 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	2		
Investeringsejendomme	3	3.057.000	2.766.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>137.850</u>	<u>165.050</u>
		<u>3.194.850</u>	<u>2.931.050</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.194.850</u>	<u>2.931.050</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.023
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	28.277
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2.987</u>
		<u>0</u>	<u>37.287</u>
Likvide beholdninger		<u>266</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>266</u>	<u>37.287</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.195.116</u>	<u>2.968.337</u>

Balance pr. 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	5		
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		153.270	153.270
Overført resultat		435.291	240.767
Egenkapital i alt		713.561	519.037
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		182.561	151.515
Hensatte forpligtelser i alt		182.561	151.515
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		1.575.980	1.635.928
Andre kreditinstitutter		384.026	395.009
		1.960.006	2.030.937
Kortfristede gældsforpligtelser			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		74.000	77.000
Banker		0	10.335
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	55.076
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		30.613	0
Selskabsskat		57.023	31.725
Anden gæld		116.852	41.212
Deposita		43.500	51.500
		338.988	266.848
Gældsforpligtelser i alt		2.298.994	2.297.785
PASSIVER I ALT		3.195.116	2.968.337
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	24.156	31.725
Årets udskudte skat	31.046	-53.135
	<u>55.202</u>	<u>-21.410</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. oktober 2015		47.765
Tilgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 30. september 2016		<u>47.765</u>
Opskrivninger 1. oktober 2015		<u>196.500</u>
Opskrivninger 30. september 2016		<u>196.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015		79.215
Årets afskrivninger		<u>27.200</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016		<u>106.415</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		<u>137.850</u>
		<u>124.125</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger		<u>124.125</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016 før opskrivning		<u>13.725</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2015	2.216.924
Tilgang i årets løb	135.625
Afgang i årets løb	<u>-10.000</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>2.342.549</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	549.076
Årets værdireguleringer	<u>165.375</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>714.451</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u><u>3.057.000</u></u>

	2016	2015
	kr.	kr.
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>28.277</u>
Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen		
Direktion		
Udestående gæld	0	28.277

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	153.270	240.767	519.037
Årets resultat	0	0	194.524	194.524
Egenkapital 30. september 2016	125.000	153.270	435.291	713.561

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.703.928	1.639.980	64.000	1.302.000
Andre kreditinstitutter	404.009	394.026	10.000	344.000
	2.107.937	2.034.006	74.000	1.646.000

7 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 30. september 2016.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der afgivet realkreditpantebreve med nom. DKK 1.869.685 i ejendommene, der i årsrapporten er indregnet med DKK 3.057.000

I ovenstående ejendomme er der endvidere, til sikkerhed for pantebreve afgivet pantebreve nom. DKK 473.000., der i årsrapport er indregnet med DKK 1.311.000.