

Handelsfirmaet Bank & Højer ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.03.20

Karl Børge Henriksen Bank
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

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 01.10.18 - 30.09.19 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. 30.09.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16. marts 2020

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 01.10.18 - 30.09.19 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 16. marts 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Kristensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11678

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg samt udlejning og formuepleje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.18 - 30.09.19 udviser et resultat på DKK 221.032 mod DKK 245.350 for tiden 01.10.17 - 30.09.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 772.112.

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 beliggenhed, lejemålenes sammensætning 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 ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste	139.559	296.576
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-10.650
Resultat før dagsværdireguleringer	139.559	285.926
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	220.000	130.000
Resultat af primær drift	359.559	415.926
Finansielle indtægter	23.726	28.916
Finansielle omkostninger	-97.507	-122.405
Resultat før skat	285.778	322.437
² Skat af årets resultat	-64.746	-77.087
Årets resultat	221.032	245.350

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	560.355	0
Overført resultat	-339.323	245.350
I alt	221.032	245.350

AKTIVER		30.09.19	30.09.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.571.000	3.351.001
3	Materielle anlægsaktiver i alt	3.571.000	3.351.001
	Anlægsaktiver i alt	3.571.000	3.351.001
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	0	515.332
	Tilgodehavender i alt	0	515.332
	Likvide beholdninger	24.883	0
	Omsætningsaktiver i alt	24.883	515.332
	Aktiver i alt	3.595.883	3.866.333

	30.09.19	30.09.18
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	647.112	986.435
Egenkapital i alt	772.112	1.111.435
Hensættelser til udskudt skat	270.259	221.859
Hensatte forpligtelser i alt	270.259	221.859
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.352.321	1.427.409
4 Gæld til øvrige kreditinstitutter	348.081	362.105
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.700.402	1.789.514
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	81.000	82.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	145
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.850	21.059
Deposita	65.500	70.500
Selskabsskat	91.773	112.748
Anden gæld	513.987	457.073
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	853.110	743.525
Gældsforpligtelser i alt	2.553.512	2.533.039
Passiver i alt	3.595.883	3.866.333

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.18 - 30.09.19					
Saldo pr. 01.10.18	125.000	0	986.435	0	1.111.435
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-560.355	0	-560.355
Forslag til resultatdisponering	0	0	221.032	0	221.032
Saldo pr. 30.09.19	125.000	0	647.112	0	772.112

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	16.346	92.708
Årets regulering af udskudt skat	48.400	-15.621
I alt	64.746	77.087

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.10.18	2.342.549	34.265
Afgang i året	0	-21.600
Kostpris pr. 30.09.19	2.342.549	12.665
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.18	0	-34.265
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	21.600
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.19	0	-12.665
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.18	1.008.451	0
Dagsværdireguleringer i året	220.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.19	1.228.451	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.19	3.571.000	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

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 udlejningsgrad, 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 30.09.19	Gæld i alt 30.09.18
Gæld til realkreditinstitutter	69.000	1.110.735	1.421.321	1.499.409
Gæld til øvrige kreditinstitutter	12.000	30.081	360.081	372.105
I alt	81.000	1.140.816	1.781.402	1.871.514

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.09.19.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.816 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.571.

Til sikkerhed for pantebreve nom. t.DKK 473 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.433.

7. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.10.18	538.981
Rente	23.681
Indbetalt i årets løb	-752.239
Udbetalt i årets løb	62.779
Kostpris pr. 30.09.19	-126.798

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Vareforbrug

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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:

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

Investeringsjendomme 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.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 indreg-

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes 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.

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.