

Handelsfirmaet Bank & Højer ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.03.25

Karl Børge Henriksen Bank
Dirigent

| | |
|---|---------|
| 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 - 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
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 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. 30.09.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. marts 2025

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 01.10.23 - 30.09.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 12. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kevin Mejborn Schøller

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47795

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.23 - 30.09.24 udviser et resultat på DKK 149.358 mod DKK -190.815 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 872.514.

Selskabets ejendomme består af boligudlejningsejendomme i Vejle Kommune. Dagsværdien er udtryk for den pris, som ejendommene kan handles til mellem velinforemerede og villige parter på armslængde vilkår op balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdien medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn, herunder i tilknytning til de af ledelsen fastlagte forudsætninger.

Det er ledelsens vurdering for indeværende år, at det ikke er muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, som følge af, at der ikke findes et aktivt marked for selskabets type af ejendomme, samt at der ikke er direkte sammenlignelige handler. Værdiansættelsen er derfor sket på baggrund af en diskonteringsmodel baseret på ledelsens fastlagte forudsætninger.

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagværdien for investeringsejendomme. Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et forventet afkastkrav 6,00 - 7,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

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

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

| Note | 2023/24 DKK | 2022/23 DKK |
|--|----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 226.205 | 142.889 |
| Resultat før dagsværdireguleringer | 226.205 | 142.889 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 83.000 | -247.950 |
| Resultat af primær drift | 309.205 | -105.061 |
| Finansielle indtægter | 0 | 698 |
| Finansielle omkostninger | -122.853 | -135.193 |
| Resultat før skat | 186.352 | -239.556 |
| ¹ Skat af årets resultat | -36.994 | 48.741 |
| Årets resultat | 149.358 | -190.815 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 149.358 | -190.815 |
| I alt | 149.358 | -190.815 |

| AKTIVER | | 30.09.24 | 30.09.23 |
|----------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | Investeringsejendomme | 3.477.000 | 3.394.000 |
| 2 | Materielle anlægsaktiver i alt | 3.477.000 | 3.394.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 3.477.000 | 3.394.000 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 3.866 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 17.568 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 21.434 | 0 |
| | Likvide beholdninger | 36.338 | 23.376 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 57.772 | 23.376 |
| | Aktiver i alt | 3.534.772 | 3.417.376 |

| PASSIVER | | 30.09.24 | 30.09.23 |
|--|--|------------------|------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 747.514 | 598.156 |
| Egenkapital i alt | | 872.514 | 723.156 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 242.110 | 223.850 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 242.110 | 223.850 |
| 3 | Gæld til realkreditinstitutter | 1.037.297 | 1.094.211 |
| 3 | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 271.391 | 288.286 |
| 3 | Selskabsskat | 20.496 | 5.808 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 1.329.184 | 1.388.305 |
| 3 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 77.000 | 76.500 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 3.474 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 36.107 | 25.000 |
| | Deposita | 69.700 | 69.700 |
| | Selskabsskat | 0 | 22.884 |
| | Anden gæld | 908.157 | 884.507 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 1.090.964 | 1.082.065 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.420.148 | 2.470.370 |
| Passiver i alt | | 3.534.772 | 3.417.376 |

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24 | | | |
| Saldo pr. 01.10.23 | 125.000 | 598.156 | 723.156 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 149.358 | 149.358 |
| Saldo pr. 30.09.24 | 125.000 | 747.514 | 872.514 |

| | 2023/24 | 2022/23 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| | DKK | DKK |
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 23.496 | 5.808 |
| Årets regulering af udskudt skat | 18.260 | -54.549 |
| Regulering af skat fra tidligere år | -4.762 | 0 |
| I alt | 36.994 | -48.741 |

2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|------------------------------------|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.10.23 | 2.376.499 | 12.665 |
| Kostpris pr. 30.09.24 | 2.376.499 | 12.665 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.10.23 | 0 | -12.665 |
| Af- og nedskrivninger pr. 30.09.24 | 0 | -12.665 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.10.23 | 1.017.501 | 0 |
| Dagsværdireguleringer i året | 83.000 | 0 |
| Dagsværdireguleringer pr. 30.09.24 | 1.100.501 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24 | 3.477.000 | 0 |

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi ud fra normalindtjeningsmetoden. For nærmere beskrivelse af ledelens anvendte forudsætninger, henvises til ledelens redegørelse i note 4.

3. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 30.09.24 | Gæld i alt 30.09.23 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 61.000 | 797.604 | 1.098.297 | 1.155.211 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 16.000 | 207.391 | 287.391 | 303.786 |
| Selskabsskat | 0 | 0 | 20.496 | 5.808 |
| I alt | 77.000 | 1.004.995 | 1.406.184 | 1.464.805 |

4. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 30.09.24 | 3.477.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 83.000 |

Selskabets ejendomme består af boligudlejningsejendomme i Vejle Kommune. Dagsværdien er udtryk for den pris, som ejendommene kan handles til mellem velinforemerede og villige parter på armslængde vilkår op balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdien medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn, herunder i tilknytning til de af ledelsen fastlagte forudsætninger.

Det er ledelsens vurdering for indeværende år, at det ikke er muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, som følge af, at der ikke findes et aktivt marked for selskabets type af ejendomme, samt at der ikke er direkte sammenlignelige handler. Værdiansættelsen er derfor sket på baggrund af en diskonteringsmodel baseret på ledelsens fastlagte forudsætninger.

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagværdien for investeringsejendomme. Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et forventet afkastkrav 6,00 - 7,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

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

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.09.24.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.416 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.477.

Til sikkerhed for pantebreve på nominelt t.DKK 473 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.356.

7. 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 lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og 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 | 0 |

Investeringsejendomme afskrives ikke.

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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.