



*Hoiers Gaard ApS  
Store Torvegade 11  
3700 Ronne*

*CVR-nummer: 13 60 80 08*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2015 til 31. december 2015*

*(27. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/1 2016

Flemming Colberg Olsen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Hoiers Gaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 29/12 2016

**Direktion**

  
Flemming Colberg Olsen

### **Revision af årsregnskab**

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

### **Dirigentens noteringer**

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Rønne, den 29/12 2016

**Dirigent**



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejeren af Høiers Gaard ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Høiers Gaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 vor 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

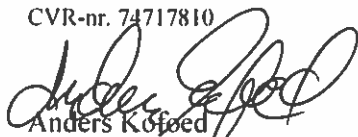
#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Rønne, den 24/1 2016

Rønne Revision

CVR-nr. 74717810



Anders Koføed  
registreret revisor  
FSR - danske revisorer



Ole Bonderup  
registreret revisor  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Hoiers Gaard ApS Store Torvegade 11 3700 Rønne
	Telefon: 56 95 72 01
	Hjemmeside: <a href="http://www.totalbyg.dk">www.totalbyg.dk</a>
	E-mail: <a href="mailto:info@totalbyg.dk">info@totalbyg.dk</a>
	CVR-nr.: 13 60 80 08
	Stiftet: 1. oktober 1989
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Flemming Colberg Olsen
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Store Torv 12 3700 Rønne
<b>Revisor</b>	Rønne Revision Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
<b>Revisorteam</b>	Anders Kofoed Ole Bonderup

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør t.kr. 930, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 17.387, og en egenkapital på t.kr. 5.303.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016**

Der forventes en uændret aktivitet og indtjening for regnskabsåret 2016.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Høiers Gaard ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, el og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Som udtryk for byggegrundes dagsværdi anvendes kostpris.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 kr. 1000
1 Nettoomsætning.....	1.650.179	1.568
2 Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-370.360	-338
3 Andre eksterne omkostninger .....	-185.442	-169
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.094.377</b>	<b>1.061</b>
4 Personaleomkostninger.....	-178.672	-128
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>915.705</b>	<b>933</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	280.000	161
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser .....	35.539	-307
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.231.244</b>	<b>787</b>
5 Andre finansielle indtægter.....	437	14
6 Andre finansielle omkostninger.....	-147.393	-143
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.084.288</b>	<b>658</b>
7 Skat af årets resultat.....	-154.408	-171
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>929.880</b>	<b>487</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført til reserve for lejetab .....	0	5
Overført til reserve for vedligeholdelse .....	0	169
Overført resultat.....	929.880	313
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>929.880</b>	<b>487</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
 AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
8 Investeringsejendomme .....	16.883.860	16.603
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>16.883.860</b>	<b>16.603</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>16.883.860</b>	<b>16.603</b>
Varelager.....	12.239	12
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>12.239</b>	<b>12</b>
Andre tilgodehavender.....	32.958	102
Periodeafgrænsningsposter .....	17.532	22
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>50.490</b>	<b>124</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>440.145</b>	<b>785</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>502.874</b>	<b>921</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>17.386.734</b>	<b>17.524</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	200.000	200
Reserve for lejetab .....	34.577	35
Reserve for vedligeholdelse.....	1.900.664	1.901
Overført resultat.....	3.167.443	2.237
<b>9 EGENKAPITAL.....</b>	<b>5.302.684</b>	<b>4.373</b>
Prioritetsgæld.....	7.609.408	8.234
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>7.609.408</b>	<b>8.234</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	589.760	575
Deposita og forudbetalt husleje .....	664.094	655
Lerandører af varer og tjenesteydelser.....	79.454	32
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.917.836	3.418
11 Selskabsskat.....	154.408	171
12 Anden gæld.....	69.090	66
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.474.642</b>	<b>4.917</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>12.084.050</b>	<b>13.151</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>17.386.734</b>	<b>17.524</b>
13 Eventualposter mv.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2015	2014 kr. 1000
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Høiers Gaard, boligudlejning.....	745.236	736
Bredgade 1, Sandvig.....	266.400	263
Høiers Gaard, erhvervsudlejning.....	320.872	317
Sveasvej 3-5.....	236.084	234
Andre indtægter.....	81.587	18
	<u>1.650.179</u>	<u>1.568</u>
<b>2 Investeringsejendommenes driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskat.....	76.602	74
Forsikring.....	39.702	45
Renholdelse.....	45.569	45
Vedligeholdelse elevator incl. alarm.....	9.679	25
Vedligeholdelse, Høiers Gaard.....	177.143	116
Vedligeholdelse, Alexandersens.....	11.645	33
Vedligeholdelse, Sveasvej.....	4.259	7
Vedligeholdelse driftsplaner.....	7.145	7
Refusion af driftsomkostninger.....	-15.119	-31
Elektricitet.....	13.735	17
	<u>370.360</u>	<u>338</u>
<b>3 Andre eksterne omkostninger</b>		
Øvrige personaleomkostninger		
Personaleomkostninger.....	929	4
Befordringsgodtgørelse.....	23.462	28
	<u>24.391</u>	<u>32</u>
Administrationsomkostninger		
Kontorudgifter.....	21.997	9
IT-udgifter m.v. ....	24.685	18
Telefon.....	14.970	19
Administration og revision.....	87.030	80
Andre omkostninger.....	12.369	11
	<u>161.051</u>	<u>137</u>
	<u>185.442</u>	<u>169</u>

NOTER

	2015	2014 kr. 1000
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger.....	168.000	120
Andre omkostninger til social sikring.....	10.672	8
	<u>178.672</u>	<u>128</u>
<b>5 Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, bankindestående .....	372	2
Renter, obligationer .....	0	11
Andre renteindtægter .....	65	1
	<u>437</u>	<u>14</u>
<b>6 Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteudgifter.....	302	0
Kurstab på obligationer.....	0	1
Prioritetsrenter .....	244.843	259
Ydelsesstøtte .....	-185.823	-223
Renteudgifter, moderselskab .....	88.071	106
	<u>147.393</u>	<u>143</u>
<b>7 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	154.408	171
	<u>154.408</u>	<u>171</u>

NOTER

	Investeringssejendomme
<b>8 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	21.052.076
Tilgang i årets løb .....	0
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	21.052.076
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	161.400
Årets opskrivninger .....	280.000
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2015	441.400
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-4.609.616
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	-4.609.616
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>16.883.860</b>
	<hr/> <hr/>

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>9 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	200.000	0	200.000
Reserve for lejetab .....	34.577	0	34.577
Reserve for vedligeholdelse.....	1.900.664	0	1.900.664
Overført resultat.....	2.237.563	929.880	3.167.443
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>4.372.804</b>	<b>929.880</b>	<b>5.302.684</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	7.974.486	8.199.168	589.760	4.868.482
	<u>7.974.486</u>	<u>8.199.168</u>	<u>589.760</u>	<u>4.868.482</u>
<b>11 Selskabsskat</b>				
Selskabsskat, primo .....			170.973	0
Skat af årets resultat .....			154.408	171
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....			-170.973	0
			<u>154.408</u>	<u>171</u>
<b>12 Anden gæld</b>				
Moms og afgifter .....			61.723	62
Skyldig A-skat m.v. ....			7.367	4
			<u>69.090</u>	<u>66</u>

**13 Eventualposter mv.**

**Eventualaktiver**

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

**Eventualforpligtelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for Storedalen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Herudover påhviler der ikke selskabet forpligtelser ud over, hvad der fremgår af balancen.

**14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 9.528 i investeringsejendomme, med en bogfort værdi pr. 31. december 2015 på t.kr. 16.604.

I ejendommen matr.nr. 195 m.fl. Allinge bygrunde er der udover den i regnskabet viste gæld tinglyst tabslån på kr. 975.000 og 3.900.000 med fuld ydelsesstøtte.

I ejendommen matr.nr. 14 D Allinge-Sandvig markjr. er der udover den i regnskabet viste gæld tinglyst tabslån på kr. 800.000, kr. 660.000 og kr. 149.000 med fuld ydelsesstøtte.

Der er tinglyst ejerpantebreve på kr. 14.000.000 og kr. 720.000 som beror selskabets kontor.

Ejerpantebrevene ligger ikke til sikkerhed.