



**RØNNE REVISION**  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed

*Høiers Gaard ApS, c/o Totalbyg  
Store Torvegade 11  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 13608008*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2019 - 31. december 2019*

*(31. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. januar 2020

Flemming Colberg Olsen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Høiers Gaard ApS, c/o Totalbyg.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

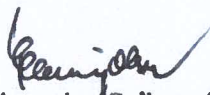
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 28/1 2020

**Direktion**



Flemming Colberg Olsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Høiers Gaard ApS, c/o Totalbyg

Vi har opstillet årsregnskabet for Høiers Gaard ApS, c/o Totalbyg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 28/1 2020

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Ole Bonderup  
registreret revisor  
mne34293  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Høiers Gaard ApS, c/o Totalbyg  
Store Torvegade 11  
3700 Rønne

Hjemmeside: [www.totalbyg.dk](http://www.totalbyg.dk)  
E-mail: [storedalen@gmail.com](mailto:storedalen@gmail.com)  
CVR-nr.: 13 60 80 08  
Stiftet: 1. oktober 1989  
Kommune: Bornholm  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Flemming Colberg Olsen

**Pengeinstitut** Danske Bank A/S  
Store Torv 12  
3700 Rønne

**Revisor** Rønne Revision I/S  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

**Revisorteam** Ole Bonderup  
Jacob Vejdiksen

## 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.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi efter en afkastbaseret model. Målingen foretages på baggrund af ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Værdiansættelse er således præget af en høj grad af skøn. Usikkerheden er beskrevet note 1 til årsregnskabet.

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

Årets resultat før skat udgør t.kr. 2.044 og efter skat t.kr. 1.803.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 28.637, og en egenkapital på t.kr. 15.382.

### **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 2020**

Der forventes en uændret aktivitet og indtjening for regnskabsåret 2020.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Høiers Gaard ApS, c/o Totalbyg for 2019 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, el og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Investeringsejendomme 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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten

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

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 2019

	2019	2018 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.345.583</b>	<b>1.236</b>
2 Personaleomkostninger.....	-179.083	-179
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.166.500</b>	<b>1.057</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	957.364	345
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.123.864</b>	<b>1.402</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-79.861	-95
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.044.003</b>	<b>1.307</b>
Skat af årets resultat.....	-240.650	-203
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.803.353</b>	<b>1.104</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	1.803.353	1.104
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.803.353</b>	<b>1.104</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
 AKTIVER

	2019	2018 kr. 1000
3 Ejendomme.....	24.355.500	23.236
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>24.355.500</b>	<b>23.236</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>24.355.500</b>	<b>23.236</b>
Varelager .....	15.238	15
<b>Varebeholdninger .....</b>	<b>15.238</b>	<b>15</b>
Andre tilgodehavender .....	32.267	8
Periodeafgrænsningsposter.....	16.761	16
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>49.028</b>	<b>24</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>4.216.811</b>	<b>210</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>4.281.077</b>	<b>249</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>28.636.577</b>	<b>23.485</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Reserve for vedligeholdelse .....	1.900.664	1.901
Reserve for lejetab.....	34.577	35
Overført resultat.....	13.246.867	11.444
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>15.382.108</b>	<b>13.580</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	560.223	510
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>560.223</b>	<b>510</b>
Prioritetsgæld.....	4.868.483	5.522
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.868.483</b>	<b>5.522</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	653.460	637
Deposita og forudbetalt husleje .....	699.143	688
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	25.967	29
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.181.408	2.285
Selskabsskat.....	190.358	187
Anden gæld.....	4.075.427	47
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>7.825.763</b>	<b>3.873</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>12.694.246</b>	<b>9.395</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>28.636.577</b>	<b>23.485</b>

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2019	2018
		kr. 1000

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2019 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi udgør 6,0 - 7,0 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstyper m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdi af ændringen i afkastprocenten på ejendommene er som følger:

- en ændring til en afkastprocent på 6,5 - 7,5 % vil ændre værdien af ejendommene til t.kr. 22.728
- en ændring til en afkastprocent på 5,5 - 6,5 % vil ændre værdien af ejendommene til t.kr. 26.275

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau på balancedagen.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

**2 Personaleomkostninger**

Antal personer beskæftiget .....	2	2
Lønninger .....	168.000	168
Andre omkostninger til social sikring .....	11.083	11
	<b>179.083</b>	<b>179</b>
	<b>179.083</b>	<b>179</b>

## NOTER

	Ejendomme
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	21.052.076
Tilgang i årets løb .....	161.636
Afgang i årets løb .....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2019	21.213.712
	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	2.184.424
Årets opskrivninger .....	957.364
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2019	3.141.788
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	0
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b> .....	<b>24.355.500</b>
	<hr/> <hr/>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	6.158.859	5.521.943	653.460	2.081.150
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>6.158.859</b>	<b>5.521.943</b>	<b>653.460</b>	<b>2.081.150</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**5 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Stordalen Holding ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab Stordalen Holding ApS, CVR-nr. 11 97 52 08. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

	2019	2018
		kr. 1000

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 5.522 i investeringsejendomme, med en bogført værdi pr. 31. december 2019 på t.kr. 14.911.

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. Ejerpantebrevene ligger ikke til sikkerhed.

Indeholdt i regnskabsposten likvide beholdninger er kr. 4.000.000 deponeret vedrørende salg af ejendommen Smallesund 84. Købsaftalen er betinget af forhold der på balancedagen endnu ikke er opfyldt.