



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

CVR-nummer: 13608008

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2018 - 31. december 2018*

(30. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1. februar 2019

Flemming Colberg Olsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 30 / 1 2019

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 2018 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 FSR - danske revisorer's Ethiske 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 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 30 / 1 2019

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
	Telefon: 56 95 72 01 Hjemmeside: www.totalbyg.dk E-mail: info@totalbyg.dk CVR-nr.: 13 60 80 08 Stiftet: 1. oktober 1989 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. 1.307 og efter skat t.kr. 1.104.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 23.486, og en egenkapital på t.kr. 11.579.

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 2019

Der forventes en uændret aktivitet, men forbedret indtjening for regnskabsåret 2019.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Høiers Gaard ApS, c/o Totalbyg for 2018 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

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 administrationsomkostninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 erhvervsejendomme 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 "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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 nominal 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2018

	2018	2017 kr. 1000
2 Nettoomsætning.....	1.823.294	1.770
3 Investeringsjendommenes driftsomkostninger	-461.331	-292
4 Andre eksterne omkostninger.....	-127.342	-159
BRUTTORESULTAT	1.234.621	1.319
5 Personaleomkostninger.....	-178.295	-179
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	1.056.326	1.140
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	345.000	2.158
DRIFTSRESULTAT	1.401.326	3.298
6 Andre finansielle indtægter	200	0
7 Andre finansielle omkostninger	-94.762	-111
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.306.764	3.187
8 Skat af årets resultat.....	-202.797	-696
ÅRETS RESULTAT	1.103.967	2.491
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	1.103.967	2.491
DISPONERET I ALT	1.103.967	2.491

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
9 Ejendomme.....	23.236.500	22.891
Materielle anlægsaktiver.....	23.236.500	22.891
ANLÆGSAKTIVER.....	23.236.500	22.891
Varelager	15.183	16
Varebeholdninger	15.183	16
Andre tilgodehavender	8.304	66
Periodeafgrænsningsposter	16.430	16
Tilgodehavender	24.734	82
Likvide beholdninger	209.881	291
OMSÆTNINGSAKTIVER	249.798	389
AKTIVER	23.486.298	23.280

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Reserve for vedligeholdelse	1.900.664	1.901
Reserve for lejetab.....	34.577	35
Overført resultat.....	11.443.514	10.339
10 EGENKAPITAL.....	13.578.755	12.475
Hensættelse til udskudt skat	509.931	494
HENSATTE FORPLIGTELSER	509.931	494
Prioritetsgæld.....	5.521.942	6.159
11 Langfristede gældsforpligtelser.....	5.521.942	6.159
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	636.916	621
Deposita og forudbetalt husleje	687.624	678
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	31.960	65
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.284.441	2.491
12 Selskabsskat.....	187.273	202
13 Anden gæld.....	47.456	95
Kortfristede gældsforpligtelser	3.875.670	4.152
GÆLDSFORPLIGTELSER	9.397.612	10.311
PASSIVER	23.486.298	23.280
14 Eventualposter mv.		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

2018 2017
kr. 1000

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2018 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

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

Konsekvenserne på ejendommens 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. 21.691
- en ændring til en afkastprocent på 5,5 - 6,5 % vil ændre værdien af ejendommene til t.kr. 25.058

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 Nettoomsætning

Høiers Gaard, boligudlejning	783.060	771
Høiers Gaard, erhvervsudlejning.....	321.795	321
Bredgade 1, boligudlejning	279.120	275
Sveasvej 3-5, erhvervs- og boligudlejning	243.143	238
Andre indtægter	196.176	165
	<hr/>	<hr/>
	1.823.294	1.770
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017 kr. 1000
3 Investeringsejendommernes driftsomkostninger		
Ejendomsskat.....	80.018	79
Forsikring	32.604	32
Renholdelse	46.629	46
Vedligeholdelse elevator incl. alarm	63.581	20
Vedligeholdelse, Høiers Gaard.....	208.745	96
Vedligeholdelse, Alexandersens.....	13.794	11
Vedligeholdelse, Sveasvej.....	16.682	4
Vedligeholdelse driftsplaner.....	7.145	7
Refusion af driftsomkostninger	-22.283	-31
Elektricitet og vand.....	14.416	28
	<u>461.331</u>	<u>292</u>
4 Andre eksterne omkostninger		
Øvrige personaleomkostninger		
Befordringsgodtgørelse	18.575	19
	<u>18.575</u>	<u>19</u>
Administrationsomkostninger		
Kontorudgifter	4.045	23
IT-udgifter m.v.	7.908	9
Telefon.....	10.928	11
Administration og regnskabsassistance	79.091	90
Andre omkostninger	6.795	7
	<u>108.767</u>	<u>140</u>
	<u>127.342</u>	<u>159</u>
5 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	2	2
Lønninger	168.000	168
Andre omkostninger til social sikring	10.295	11
	<u>178.295</u>	<u>179</u>

NOTER

	2018	2017 kr. 1000
6 Andre finansielle indtægter		
Andre renteindtægter	200	0
	<u>200</u>	<u>0</u>
7 Andre finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	198.884	215
Ydelsesstøtte.....	-172.223	-177
Renteudgifter, moderselskab	66.604	73
Renter af restskat, selskaber	1.497	0
	<u>94.762</u>	<u>111</u>
8 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	187.273	202
Regulering af udskudt skat	15.524	494
	<u>202.797</u>	<u>696</u>

NOTER

	Ejendomme
9 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	21.052.076
Tilgang i årets løb.....	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2018	21.052.076
	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.839.424
Årets opskrivninger	345.000
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2018	2.184.424
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	<u>23.236.500</u>

Selskabets investeringsejendomme består af:

- 1) Erhvervs- og boligudlejningsejendom, Høiers Gaard, Allinge
- 2) Boligudlejningsejendom - Alexandersens, Bredgade 1, Sandvig
- 3) Erhvervs- og boligudlejningsejendom, Sveasvej 3 og 5 m.fl., Rønne
- 4) Byggegrund, Snellemark 84, Rønne

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
10 Egenkapital			
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.....	10.339.547	1.103.967	11.443.514
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>12.474.788</u>	<u>1.103.967</u>	<u>13.578.755</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
11 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	6.779.649	6.158.858	636.916	2.805.143
	<u>6.779.649</u>	<u>6.158.858</u>	<u>636.916</u>	<u>2.805.143</u>
12 Selskabsskat			2018	2017 kr. 1000
Selskabsskat, primo			201.913	140
Skat af årets resultat.....			187.273	202
Betalt indkomstskat i regnskabsåret			-201.913	-140
			<u>187.273</u>	<u>202</u>
13 Anden gæld				
Moms og afgifter			38.967	87
Skyldig A-skat m.v.			8.489	8
			<u>47.456</u>	<u>95</u>

14 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Storedalen Holding 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 (Storedalen 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

2018 2017
kr. 1000

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 6.159 i investeringsejendomme, med en bogført værdi pr. 31. december 2018 på t.kr. 14.123.

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.