



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

CVR-nummer: 13608008

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016*

(28. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/2 2017

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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Høiers Gaard ApS, c/o Totalbyg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 17/2 2017

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 2016 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 17/2 2017

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810

Ole Bonderup
registreret revisor
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.

Efter flere år med lav aktivitet på ejendomsmarkedet på Bornholm, er der sket en voldsom stigning i interessen for udlejningsejendomme, særligt i Allinge-Sandvig. Det er ledelsens opfattelse at markedet i Allinge-Sandvig området er i kraftig stigning. Udviklingen i dette område medfører en øget usikkerhed ved fastlæggelse af afkastprocenten. Det er ledelsens vurdering at afkastkravet i Allinge-Sandvig området også efter balancedagen har været faldende.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør t.kr. 4.596 og efter skat t.kr. 4.456, hvilket anses for tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 20.883, og en egenkapital på t.kr. 9.983.

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 2017

Der forventes en uændret aktivitet, men lavere indtjening for regnskabsåret 2017.

GENERELT

Årsregnskabet for Høiers Gaard ApS, c/o Totalbyg for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Prioritetsgæld, som tidligere har været indregnet til dagsværdi, indregnes som følge af den nye årsregnskabslov (ÅRL § 38) fremadrettet til amortiseret kostpris.

Den ændrede regnskabspraksis er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet i sammenligningstallene.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. note 9. Ændringen medfører en reduktion af årets resultat i sammenligningstallene med t.kr. 36 og en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2015 på t.kr. 225.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en reduktion af årets resultat i 2016 på tkr. 33. Praksisændringen har ingen skattemæssig virkning. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med tkr. 191.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

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.

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
2 Nettoomsætning.....	1.641.170	1.650
3 Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-453.977	-371
4 Andre eksterne omkostninger	-135.011	-186
BRUTTORESULTAT	1.052.182	1.093
5 Personalemkostninger.....	-178.667	-178
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	873.515	915
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	3.849.600	280
DRIFTSRESULTAT	4.723.115	1.195
6 Andre finansielle omkostninger.....	-127.539	-147
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	4.595.576	1.048
7 Skat af årets resultat.....	-139.524	-154
ÅRETS RESULTAT	4.456.052	894
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	4.456.052	894
DISPONERET I ALT	4.456.052	894

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
8 Ejendomme	20.733.460	16.883
Materielle anlægsaktiver	20.733.460	16.883
ANLÆGSAKTIVER	20.733.460	16.883
Varelager.....	14.634	12
Varebeholdninger	14.634	12
Andre tilgodehavender.....	40.268	33
Periodeafgrænsningsposter	16.008	18
Tilgodehavender	56.276	51
Likvide beholdninger.....	79.097	440
OMSÆTNINGSAKTIVER	150.007	503
AKTIVER.....	20.883.467	17.386

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital	200.000	200
Reserve for lejetab	34.577	35
Reserve for vedligeholdelse.....	1.900.664	1.901
Overført resultat.....	7.848.177	3.392
9 EGENKAPITAL.....	9.983.418	5.528
Prioritetsgæld	6.794.966	7.384
10 Langfristede gældsforpligtelser	6.794.966	7.384
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	589.760	590
Deposita og forudbetalt husleje	668.219	664
Lerandører af varer og tjenesteydelser.....	34.323	79
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.617.836	2.918
11 Selskabsskat.....	139.524	154
12 Anden gæld.....	55.421	69
Kortfristede gældsforpligtelser.....	4.105.083	4.474
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	10.900.049	11.858
PASSIVER.....	20.883.467	17.386
13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

2016 2015
kr. 1000

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2016 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 - 7 % 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. 19.225
- en ændring til en afkastprocent på 5,5 - 6,5 % vil ændre værdien af ejendommene til t.kr. 22.509

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.....	766.983	745
Høiers Gaard, erhvervsudlejning.....	320.916	321
Bredgade 1, boligudlejning.....	270.240	266
Sveasvej 3-5, erhvervs- og boligudlejning	237.687	236
Andre indtægter	45.344	82
	<hr/>	<hr/>
	1.641.170	1.650
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015 kr. 1000
3 Investeringsejendommenes driftsomkostninger		
Ejendomsskat.....	78.232	77
Forsikring.....	33.540	40
Renholdelse.....	48.945	46
Vedligeholdelse elevator incl. alarm	12.520	9
Vedligeholdelse, Høiers Gaard	239.393	177
Vedligeholdelse, Alexandersens.....	25.838	12
Vedligeholdelse, Sveasvej	6.086	4
Vedligeholdelse driftsplaner	7.145	7
Refusion af driftsomkostninger	-14.057	-15
Elektricitet.....	16.335	14
	<u>453.977</u>	<u>371</u>
4 Andre eksterne omkostninger		
Øvrige personaleomkostninger		
Personaleomkostninger.....	0	1
Befordringsgodtgørelse.....	20.339	23
	<u>20.339</u>	<u>24</u>
Administrationsomkostninger		
Kontorudgifter	851	23
IT-udgifter m.v.	8.103	25
Telefon.....	11.577	15
Administration og regnskabsassistance	84.641	87
Andre omkostninger	9.500	12
	<u>114.672</u>	<u>162</u>
	<u>135.011</u>	<u>186</u>
5 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	2	2
Lønninger.....	168.000	168
Andre omkostninger til social sikring.....	10.667	10
	<u>178.667</u>	<u>178</u>

NOTER

	2016	2015 kr. 1000
6 Andre finansielle omkostninger		
Andre renteudgifter.....	264	0
Prioritetsrenter	229.916	245
Ydelsesstøtte	-181.750	-186
Renteudgifter, moderselskab	79.109	88
	<u>127.539</u>	<u>147</u>
7 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	139.524	154
	<u>139.524</u>	<u>154</u>
8 Materielle anlægsaktiver		Ejendomme
Kostpris, primo		21.052.076
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb.....		0
		<u>21.052.076</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>21.052.076</u>
Af-/nedskrivninger, primo		-4.168.216
Korrektion af tidligere nedskrivning.....		3.849.600
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger		0
		<u>-318.616</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		<u>-318.616</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		<u><u>20.733.460</u></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 (kostpris kr. 810.460)

NOTER

	Primo	Overførsel	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
9 Egenkapital				
Virksomhedskapital	200.000	0	0	200.000
Reserve for lejetab	34.577	0	0	34.577
Reserve for vedligeholdelse	1.900.664	0	0	1.900.664
Overført resultat	3.131.904	260.221	4.456.052	7.848.177
Ændring i regnskabspraksis	260.221	-260.221	0	0
	<u>5.527.366</u>	<u>0</u>	<u>4.456.052</u>	<u>9.983.418</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

	Restgæld 31/12 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
10 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	7.384.726	589.760	4.198.046
	<u>7.384.726</u>	<u>589.760</u>	<u>4.198.046</u>
		2016	2015 kr. 1000
11 Selskabsskat			
Selskabsskat, primo		154.408	171
Skat af årets resultat		139.524	154
Betalt indkomstskat i regnskabsåret		-154.408	-171
		<u>139.524</u>	<u>154</u>
12 Anden gæld			
Moms og afgifter		47.329	62
Skyldig A-skat m.v.		8.092	7
		<u>55.421</u>	<u>69</u>

NOTER

2016 2015
kr. 1000

13 Kontraktlige forpligtelser og 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 Store dalen Holding ApS, der er administrations selskab 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. 7.385 i investeringsejendomme, med en bogført værdi pr. 31. december 2016 på t.kr. 17.460.

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.