

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

CVR-nummer: 13608008

ÅRSRAPPORT
1. januar 2021 - 31. december 2021

(33. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. januar 2022

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 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 28. januar 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. januar 2022

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
E-mail: 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 selskabets 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. 1.682 og efter skat t.kr. 1.476.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 23.007, og en egenkapital på t.kr. 17.579.

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 2022

Der forventes en uændret aktivitet og indtjening for regnskabsåret 2022.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Høiers Gaard ApS, c/o Totalbyg for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering 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 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.

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 2021

	2021	2020 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	1.161.015	1.312
2 Personaleomkostninger.....	-124.308	-151
Af- og nedskrivninger.....	-4.000	-3
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.032.707	1.158
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	644.000	2.088
DRIFTSRESULTAT	1.676.707	3.246
Andre finansielle omkostninger	5.240	-28
RESULTAT FØR SKAT	1.681.947	3.218
Skat af årets resultat.....	-205.553	-647
ÅRETS RESULTAT	1.476.394	2.571
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	1.850
Overført resultat.....	976.394	721
DISPONERET I ALT	1.476.394	2.571

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

	2021	2020 kr. 1000
3 Ejendomme.....	22.341.000	21.697
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	13.000	17
Materielle anlægsaktiver.....	22.354.000	21.714
ANLÆGSAKTIVER.....	22.354.000	21.714
Varelager	13.891	12
Varebeholdninger.....	13.891	12
Andre tilgodehavender	10.534	27
Periodeafgrænsningsposter.....	17.473	17
Tilgodehavender	28.007	44
Likvide beholdninger	611.321	3.252
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	653.219	3.308
AKTIVER	23.007.219	25.022

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Reserve for vedligeholdelse	1.900.664	1.901
Reserve for lejetab.....	34.577	35
Overført resultat.....	14.944.122	13.968
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	1.850
EGENKAPITAL.....	17.579.363	17.954
Hensættelse til udskudt skat	127.360	122
HENSATTE FORPLIGTELSER	127.360	122
Prioritetsgæld.....	3.510.369	4.198
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	3.510.369	4.198
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	687.677	670
Deposita og forudbetalt husleje	741.488	732
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	75.343	125
Selskabsskat.....	200.758	1.085
Anden gæld.....	84.861	136
Kortfristede gældsforpligtelser	1.790.127	2.748
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.300.496	6.946
PASSIVER	23.007.219	25.022
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	200.000	200
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200
Reserve for vedligeholdelse primo	1.900.664	1.901
Reserve for vedligeholdelse ultimo.....	1.900.664	1.901
Reserve for lejetab primo	34.577	35
Reserve for lejetab ultimo.....	34.577	35
Overført resultat, primo	13.967.728	13.247
Årets resultat.....	1.476.394	2.571
Foreslået udbytte	-500.000	-1.850
Overført resultat ultimo.....	14.944.122	13.968
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	1.850.000	0
Foreslået udbytte	500.000	1.850
Udloddet udbytte	-1.850.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	500.000	1.850
EGENKAPITAL.....	17.579.363	17.954

NOTER

	2021	2020 kr. 1000
--	------	------------------

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2021 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes regnskabstal for indeværende 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. 20.652
- en ændring til en afkastprocent på 5,5 - 6,5 % vil ændre værdien af ejendommene til t.kr. 24.333

Alle lejemål er udlejet på balancedagen og der er ved værdiansættelsen forudsat en tomgang på 0.

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	120.000	140
Andre omkostninger til social sikring	4.308	11
	124.308	151
	124.308	151

NOTER

	Ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	20.456.439	20.000
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	20.456.439	20.000
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.240.561	0
Årets opskrivninger	644.000	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	1.884.561	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-3.000
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-4.000
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	0	-7.000
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	22.341.000	13.000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	4.868.482	4.198.046	687.677	583.332
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	4.868.482	4.198.046	687.677	583.332
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Årets dagsværdiregulering vedrørende ejendomme indregnet i resultatopgørelsen.....	644.000
	<hr/>
	644.000
	<hr/>

NOTER

2021 2020
kr. 1000

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Store dalen 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 Store dalen 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 4.198 i investeringsejendomme, med en bogført værdi pr. 31. december 2021 på t.kr. 19.529.

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Flemming Colberg Olsen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-809371420667 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2022 kl.: 09:18:15
Underskrevet med NemID

Ole Bonderup

Som Revisor
RID: 1140170131242 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2022 kl.: 09:20:00
Underskrevet med NemID

Flemming Colberg Olsen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-809371420667 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2022 kl.: 09:25:55
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: c5f131ygzrN246818349

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.