

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

Høiers Gaard ApS

C/O Totalbyg, Store Torvegade 11, 3700 Rønne
CVR-nr. 13 60 80 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8. februar 2024

Flemming Colberg Olsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Højers 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 8. februar 2024

Direktion

Flemming Colberg Olsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Høiers Gaard ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Høiers Gaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Rønne, den 8. februar 2024

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74 71 78 10

Ole Bonderup
Registreret revisor
MNE-nr. mne34293

Selskabsoplysninger

Selskabet

Høiers Gaard ApS
C/O Totalbyg
Store Torvegade 11
3700 Rønne

CVR-nr.: 13 60 80 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. oktober 1989

Hjemsted: Bornholm

Direktion

Flemming Colberg Olsen, direktør

Revisor

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Store Torvegade 12, 1
3700 Rønne

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Store Torv 12
3700 Rønne

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse af fast ejendom med henblik på modernisering og udlejning og/ eller videresalg heraf. Endvidere har selskabet til formål at udøve alle aktiviteter, der står i naturlig forbindelse med foranstående

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud før skat på kr. 2.678.880 og efter skat på kr. 2.111.381. Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 20.345.973.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høiers Gaard ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i de faktiske tal for året, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.336.385	1.284.269
Personaleomkostninger	1	-120.000	-120.000
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.216.385	1.164.269
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-4.000	-4.000
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.212.385	1.160.269
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.440.000	219.000
Resultat før finansielle poster		2.652.385	1.379.269
Finansielle indtægter		3.115	0
Finansielle omkostninger		23.380	17.563
Resultat før skat		2.678.880	1.396.832
Skat af årets resultat		-567.499	-241.603
Årets resultat		<u>2.111.381</u>	<u>1.155.229</u>
Foreslået udbytte		500.000	0
Overført resultat		1.611.381	1.155.229
		<u>2.111.381</u>	<u>1.155.229</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	24.000.000	22.560.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>5.000</u>	<u>9.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>24.005.000</u>	<u>22.569.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.005.000</u>	<u>22.569.000</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>11.658</u>	<u>16.959</u>
Varebeholdninger		<u>11.658</u>	<u>16.959</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		452	29.761
Periodeafgrænsningsposter		<u>18.238</u>	<u>17.840</u>
Tilgodehavender		<u>18.690</u>	<u>47.601</u>
Likvide beholdninger		<u>790.747</u>	<u>385.773</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>821.095</u>	<u>450.333</u>
Aktiver i alt		<u><u>24.826.095</u></u>	<u><u>23.019.333</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Andre reserver		1.935.241	1.935.241
Overført resultat		17.710.732	16.099.351
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital		<u>20.345.973</u>	<u>18.234.592</u>
Hensættelse til udskudt skat		451.690	134.155
Hensatte forpligtelser i alt		<u>451.690</u>	<u>134.155</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.080.402	2.804.466
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.080.402</u>	<u>2.804.466</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	724.064	705.726
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.896	71.937
Selskabsskat		249.964	234.808
Anden gæld		75.656	54.302
Deposita		822.450	779.347
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.948.030</u>	<u>1.846.120</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.028.432</u>	<u>4.650.586</u>
Passiver i alt		<u><u>24.826.095</u></u>	<u><u>23.019.333</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Andre reserver	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	1.935.241	16.099.351	0	18.234.592
Årets resultat	0	0	1.611.381	500.000	2.111.381
Egenkapital 31. december 2023	200.000	1.935.241	17.710.732	500.000	20.345.973

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		<u>20.456.439</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>20.456.439</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		2.103.561
Årets værdireguleringer		<u>1.440.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>3.543.561</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>24.000.000</u>

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes lejeindtægter i regnskabsåret, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi udgør 6,13 - 7,13 % 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 i afkastprocent på 6,63 - 7,63 % vil ændre værdien af ejendommene til t.kr. 22.230
- en ændring i afkastprocent på 5,63 - 6,63 % vil ændre værdien af ejendommene til t.kr. 26.100

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.

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	20.000
Kostpris 31. december 2023	20.000
Opskrivninger 1. januar 2023	0
Opskrivninger 31. december 2023	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	11.000
Årets nedskrivninger	4.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	15.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	5.000

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.510.192	2.804.466	724.064	300.338
	3.510.192	2.804.466	724.064	300.338

5 Oplysning om dagsværdi Investeringsjendomme

	2023 kr.	2022 kr.
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	1.440.000	219.000
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	24.000.000	22.560.000

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Storedalen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 2.804 i investeringsejendomme, med en bogført værdi pr. 31. december 2023 på t.kr. 20.900.

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 markj. 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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Colberg Olsen

Direktør

ID: 3b5e7c9e-7aba-47dc-b5bc-c9f91271ffa1

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2024 kl.: 13:12:04

Underskrevet med MitID



Ole Bonderup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Bonderup

Revisor

ID: 7a0d25cd-0f71-4a99-8794-93ce3d65b374

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2024 kl.: 13:49:00

Underskrevet med MitID



Flemming Colberg Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Colberg Olsen

Dirigent

ID: 3b5e7c9e-7aba-47dc-b5bc-c9f91271ffa1

Tidspunkt for underskrift: 08-02-2024 kl.: 13:52:24

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 432a0fQWjZP251552636

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.