

---

# Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS

**CVR-nr.: 27917372**

Droshoved 4  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**26/07/2023**

---

**Henning Siersbæk**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS  
Droshoved 4  
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 27917372  
Regnskabsår: 01/07/2022 - 30/06/2023

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vejle, den 26/07/2023

## Direktion

Henning Siersbæk

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse og drift af ejendommen Skanderborgvej 209, 8260 Viby J.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften er forløbet som planlagt.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret udviser et overskud på 1.521 tkr. mod et overskud sidste år på 353 tkr., hvilket er tilfredsstillende. Forøgelsen af resultatet skyldes hovedsaglig gevinst ifm. konvertering af realkreditlån.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtrådt væsentlige eller særlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

### Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

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.

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

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger til posten "Bruttofortjeneste", jf. årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes eksklusiv moms, acontobidrag til vand og varme o.lign.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder indtægter ifm. istandsættelse af lejligheder samt rådgivning om forhold relateret til administration og drift af udlejningsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommens drift og selskabets administration.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt lånegevinster og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning og indgår i sambeskatningen med moderselskabet HCIS Invest ApS fra det tidspunkt, hvor moderselskabet har overtaget anparterne med 100% ejerskab. HCIS Invest ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som består af årets aktuelle sambeskatningsbidrag 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.

Der er hensat udskudt skat på opskrivninger af investeringsejendommen i det omfang salg heraf til bogført værdi vil udløse skat.

## **Balance**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendommen indregnes i anskaffelsesåret til kostpris og i efterfølgende år til dagsværdi, som opgøres med udgangspunkt i ejendommens forventede afkast.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendommen til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommen antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

### **Driftsmateriel**

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiver med en kostpris på under 32.000 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Forudbetalinger**

Forudbetalinger opført som forpligtigelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

De med investeringsejendommen forbundne finansielle forpligtelser måles til nominel værdi. Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

|  | Note | 2022/23<br>kr.   | 2021/22<br>kr. |
|--|------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>           |      | <b>421.240</b>   | <b>358.291</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 700.000          | 200.000        |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 913.582          | 0              |
| Øvrige finansielle omkostninger              | 1    | -136.060         | -106.437       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>            |      | <b>1.898.762</b> | <b>451.854</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | -378.128         | -99.391        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>1.520.634</b> | <b>352.463</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                |
| Overført resultat                            |      | 1.520.634        | 352.463        |
| <b>I alt</b>                                 |      | <b>1.520.634</b> | <b>352.463</b> |

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

|  | Note     | 2022/23          | 2021/22          |
|--|----------|------------------|------------------|
|  |          | kr.              | kr.              |
| Investeringsjendomme   |          | 9.700.000        | 9.000.000        |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver |          | 119.764          | 113.361          |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>  | <b>3</b> | <b>9.819.764</b> | <b>9.113.361</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>   |          | <b>9.819.764</b> | <b>9.113.361</b> |
| Andre tilgodehavender  |          | 0                | 7.264            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>   |          | <b>0</b>         | <b>7.264</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>   |          | <b>0</b>         | <b>7.264</b>     |
| <b>AKTIVER I ALT</b>   |          | <b>9.819.764</b> | <b>9.120.625</b> |

## Balance 30. juni 2023

### Passiver

|   | Note     | 2022/23          | 2021/22          |
|---|----------|------------------|------------------|
|   |          | kr.              | kr.              |
| Registreret kapital mv.   |          | 300.000          | 300.000          |
| Overført resultat   |          | 3.392.191        | 1.871.557        |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |          | <b>3.692.191</b> | <b>2.171.557</b> |
| Hensættelse til udskudt skat  |          | 1.353.899        | 1.199.392        |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   |          | <b>1.353.899</b> | <b>1.199.392</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 3.695.188        | 4.766.479        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                | <b>4</b> | <b>3.695.188</b> | <b>4.766.479</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 110.640          | 74.052           |
| Gæld til banker   |          | 128.076          | 63.076           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |          | 15.400           | 0                |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder                             |          | 400.000          | 550.000          |
| Skyldig selskabsskat  |          | 223.621          | 77.066           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |          | 7.817            | 6.000            |
| Deposita  |          | 192.932          | 213.003          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                | <b>5</b> | <b>1.078.486</b> | <b>983.197</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |          | <b>4.773.674</b> | <b>5.749.676</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |          | <b>9.819.764</b> | <b>9.120.625</b> |

## Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

|                     | <b>Registreret<br/>kapital mv.</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b> |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------|
|                     | kr.                                | kr.                          | kr.          |
| Egenkapital, primo  | 300.000                            | 1.871.557                    | 2.171.557    |
| Årets resultat      | 0                                  | 1.520.634                    | 1.520.634    |
| Egenkapital, ultimo | 300.000                            | 3.392.191                    | 3.692.191    |

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

Af samlede finansielle omkostninger på 136.060 kr. udgør 23.479 kr. renteudgifter til moderselskabet HCIS Invest ApS.

### 2. Skat af årets resultat

|                                    | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Aktuel skat                        | 223.621        | 47.803         |
| Ændring af udskudt skat            | 191.907        | 51.588         |
| Regulering vedrørende tidligere år | -37.400        | 0              |
|                                    | <b>378.128</b> | <b>99.391</b>  |

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | <b>Investeringsejendomme</b> |
|-------------------------------------|------------------------------|
|                                     | <b>kr.</b>                   |
| Kostpris primo                      | 4.301.354                    |
| Tilgang                             | 0                            |
| Afgang                              | 0                            |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>4.301.354</b>             |
| Dagsværdiregulering primo           | 4.698.646                    |
| Årets regulering                    | 700.000                      |
| <b>Dagsværdiregulering ultimo</b>   | <b>5.398.646</b>             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>9.700.000</b>             |

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen

Investeringsejendommen er, jvf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi og ved anvendelse af et afkast på 4,5%.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

|                        | <b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b> |
|------------------------|---|
|                        | <b>kr.</b>                                      |
| Kostpris primo         | 113.361   |
| Tilgang                | 6.403   |
| Afgang                 | 0   |
| <b>Kostpris ultimo</b> | <b>119.764</b>                                  |

Tilgangen vedrører byggesagsgebyr ifm. ansøgning om ombygning af loftsetage til bolig.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                | <b>Gæld i alt ultimo</b> | <b>Afdrag næste år</b> | <b>Langfristet andel</b> | <b>Restgæld efter 5 år</b> |
|----------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|
|                | <b>kr.</b>               | <b>kr.</b>             | <b>kr.</b>               | <b>kr.</b>                 |
| Prioritetsgæld | 3.805.828                | 110.640                | 3.695.188                | 3.208.594                  |
|                | <b>3.805.828</b>         | <b>110.640</b>         | <b>3.695.188</b>         | <b>3.208.594</b>           |

## 5. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

### Sambeskatning

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med HCIS Invest ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter for koncernens selskabsskatter mv. i henhold til Selskabsskattelovens regler herom samt for eventuel indeholdte kildeskatter på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Koncernens skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for HCIS Invest ApS.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut, 3.805.828 kr. er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 9.700.000 kr.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
|                              | <b>2022/23</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0              |