
Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS

CVR-nr.: 27917372

Droshoved 4
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/07/2025

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: 01/07/2024 - 30/06/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsrapporten 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 11/07/2025

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 105 tkr., hvilket er tilfredsstillende.

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 34.400 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. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		454.198	415.884
Resultat af ordinær primær drift		454.198	415.884
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	300.000
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-322.739	-207.433
Ordinært resultat før skat		131.459	508.451
Skat af årets resultat	2	-26.721	-109.660
Årets resultat		104.738	398.791
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	3.750.000
Overført resultat		104.738	-3.351.209
I alt		104.738	398.791

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		10.000.000	10.000.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		119.764	119.764
Materielle anlægsaktiver i alt	3	10.119.764	10.119.764
Anlægsaktiver i alt		10.119.764	10.119.764
Andre tilgodehavender		12.680	0
Tilgodehavender i alt		12.680	0
Omsætningsaktiver i alt		12.680	0
AKTIVER I ALT		10.132.444	10.119.764

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		145.720	40.982
Forslag til udbytte		0	3.750.000
Egenkapital i alt		445.720	4.090.982
Hensættelse til udskudt skat		1.431.157	1.425.528
Hensatte forpligtelser i alt		1.431.157	1.425.528
Gæld til realkreditinstitutter		3.433.247	3.583.214
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.300.000	600.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	7.733.247	4.183.214
Gæld til realkreditinstitutter		141.425	114.793
Gæld til banker		84.015	22.471
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.688	7.675
Skyldig selskabsskat		21.092	38.031
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.000	3.670
Deposita		227.100	233.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5	522.320	420.040
Gældsforpligtelser i alt		8.255.567	4.603.254
PASSIVER I ALT		10.132.444	10.119.764

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	300.000	40.982	3.750.000	4.090.982
Betalt udbytte	0	0	-3.750.000	-3.750.000
Årets resultat	0	104.738	0	104.738
Egenkapital, ultimo	300.000	145.720	0	445.720

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

Af samlede finansielle omkostninger på 322.739 kr. udgør 179.579 kr. renteudgifter til moderselskabet HCIS Invest ApS.

2. Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	21.092	38.031
Ændring af udskudt skat	5.629	71.629
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	26.721	109.660

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme
	kr.
Kostpris primo	4.301.354
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.301.354
Dagsværdiregulering primo	5.698.646
Årets regulering	0
Dagsværdiregulering ultimo	5.698.646
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.000.000

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 for ejendomme i rigtig god stand og med bedste beliggenhed i Viby J. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	kr.
Kostpris primo	119.764
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	119.764

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	3.574.672	141.425	3.433.247	2.835.828
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.300.000	0	4.300.000	4.300.000
	7.874.672	141.425	7.733.247	7.135.828

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, 3.574.672 kr. er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 10.000.000 kr.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	0