

EJENDOMSSELSKABET SKANDERBORGVEJ 209 ApS

Droshoved 4
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. juli 2020 - 30. juni 2021

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

01/07/2021

Henning Siersbæk
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET SKANDERBORGVEJ 209 ApS
Droshoved 4
7120 Vejle Øst

CVR-nr: 27917372
Regnskabsår: 01/07/2020 - 30/06/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2020 - 30. juni 2021 for EJENDOMSELSKABET 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vejle, den 01/07/2021

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.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

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.

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

Bruttoresultat

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. 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 låneomkostninger.

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 administrationsselskab 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 investeringsejendomme i det omfang salg heraf til bogført værdi vil udløse skat.

Balance

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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 ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene 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 30.000 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.

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 forpligtelser.

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 grunde og bygninger forbundne finansielle forpligtelser måles til nominel værdi. Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2020 - 30. jun. 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		252.493	225.272
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		800.000	750.000
Øvrige finansielle omkostninger	1	-84.940	-269.978
Ordinært resultat før skat		967.553	705.294
Skat af årets resultat	2	-212.848	-155.162
Årets resultat		754.705	550.132
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		700.000	0
Overført resultat		54.705	550.132
I alt		754.705	550.132

Balance 30. juni 2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		8.800.000	8.000.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		105.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	8.905.000	8.000.000
Anlægsaktiver i alt		8.905.000	8.000.000
AKTIVER I ALT		8.905.000	8.000.000

Balance 30. juni 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		1.519.094	1.464.389
Forslag til udbytte		700.000	0
Egenkapital i alt		2.519.094	1.764.389
Hensættelse til udskudt skat		1.147.804	964.216
Hensatte forpligtelser i alt		1.147.804	964.216
Gæld til realkreditinstitutter		4.840.757	4.906.953
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.840.757	4.906.953
Gæld til realkreditinstitutter		75.550	84.439
Gæld til banker		29.322	33.050
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		50.000	100.000
Skyldig selskabsskat		43.846	43.406
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.357	422
Deposita		194.270	103.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5	397.345	364.442
Gældsforpligtelser i alt		5.238.102	5.271.395
PASSIVER I ALT		8.905.000	8.000.000

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2020 - 30. jun. 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	300.000	1.464.389	0	1.764.389
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	54.705	700.000	754.705
Egenkapital, ultimo	300.000	1.519.094	700.000	2.519.094

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

Af samlede finansielle omkostninger på 84.940 kr. udgør 10.717 kr. renteudgifter til moderselskabet HCIS Invest ApS.

2. Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Aktuel skat	29.260	14.586
Ændring af udskudt skat	183.588	140.576
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	212.848	155.162

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	4.301.354
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.301.354
Dagsværdiregulering primo	3.698.646
Årets regulering	800.000
Dagsværdiregulering ultimo	4.498.646
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.800.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsjendommen

Investeringsjendommen 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.

	Materielle anlægs-
	aktiver under
	udførelse
	kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	105.000
Afgang	0
Kostpris ultimo	105.000

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

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	4.916.307	75.550	4.840.757	4.540.243
	4.916.307	75.550	4.840.757	4.540.243

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, 4.916.307 kr. er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 8.800.000 kr.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020/21
Gennemsnitligt antal ansatte	0