

EJENDOMSSELSKABET SKANDERBORGVEJ 209 ApS

CVR-nr.: 27917372

Droshoved 4
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. juli 2021 - 30. juni 2022

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

02/07/2022

**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: 01/07/2021 - 30/06/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2021 - 30. juni 2022 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 02/07/2022

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 30.700 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. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		358.291	252.493
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	800.000
Øvrige finansielle omkostninger	1	-106.437	-84.940
Ordinært resultat før skat		451.854	967.553
Skat af årets resultat	2	-99.391	-212.848
Årets resultat		352.463	754.705
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	700.000
Overført resultat		352.463	54.705
I alt		352.463	754.705

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		9.000.000	8.800.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		113.361	105.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	9.113.361	8.905.000
Anlægsaktiver i alt		9.113.361	8.905.000
Andre tilgodehavender		7.264	0
Tilgodehavender i alt		7.264	0
Omsætningsaktiver i alt		7.264	0
AKTIVER I ALT		9.120.625	8.905.000

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		1.871.557	1.519.094
Forslag til udbytte		0	700.000
Egenkapital i alt		2.171.557	2.519.094
Hensættelse til udskudt skat		1.199.392	1.147.804
Hensatte forpligtelser i alt		1.199.392	1.147.804
Gæld til realkreditinstitutter		4.766.479	4.840.757
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.766.479	4.840.757
Gæld til realkreditinstitutter		74.052	75.550
Gæld til banker		63.076	29.322
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		550.000	50.000
Skyldig selskabsskat		77.066	43.846
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.000	4.357
Deposita		213.003	194.270
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5	983.197	397.345
Gældsforpligtelser i alt		5.749.676	5.238.102
PASSIVER I ALT		9.120.625	8.905.000

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2021 - 30. jun. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	300.000	1.519.094	700.000	2.519.094
Betalt udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	0	352.463	0	352.463
Egenkapital, ultimo	300.000	1.871.557	0	2.171.557

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

Af samlede finansielle omkostninger på 106.437 kr. udgør 33.217 kr. renteudgifter til moderselskabet HCIS Invest ApS.

2. Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	47.803	29.260
Ændring af udskudt skat	51.588	183.588
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	99.391	212.848

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	4.301.354
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.301.354
Dagsværdiregulering primo	4.498.646
Årets regulering	200.000
Dagsværdiregulering ultimo	4.698.646
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen

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	105.000
Tilgang	8.361
Afgang	0
Kostpris ultimo	113.361

Tilgangen vedrører byggesagsgebyr 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	4.840.531	74.052	4.766.479	4.470.052
	4.840.531	74.052	4.766.479	4.470.052

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, 4.840.531 kr. er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 9.000.000 kr.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	0