

HCIS INVEST ApS

CVR-nr.: 21493449

Droshoved 4
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. juli 2021 - 30. juni 2022

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

20/12/2022

Henning Siersbæk
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden HCIS INVEST ApS
Droshoved 4
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 21493449
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 HCIS INVEST 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 20/12/2022

Direktion

Henning Siersbæk

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet ejer en udlejningsejendom, og anpartner i Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS som ejer og driver ejendommen Skanderborgvej 209 i Viby J, samt anpartner i SiersBo ApS som investerer i udlejningsejendomme og foretager administration og drift af udlejningsejendomme.

Derudover har selskabet anpartner i GodtBo ApS, DamBo ApS og PlagBo ApS som investerer i udlejningsejendomme, hvor administration og drift er outsourcet til SiersBo ApS.

Der er i regnskabsåret endvidere anskaffet Oddervej 57 ApS, som ejer udlejningsejendom Oddervej 57 i Højbjerg samt stiftet selskabet Oddervej 61 ApS, som ejer udlejningsejendom Oddervej 61 i Højbjerg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Den aktivitetsmæssige og økonomiske udvikling er gået helt som forventet.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet 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 sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

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

Nettoomsætning

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

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 rente- indtægter og omkostninger samt låne- omkostninger og gevinster.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter skat under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning og indgår i sambeskatningen med datterselskabet Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 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 investeringsejendomme i det omfang salg heraf til bogført værdi vil udløse skat.

BALANCEN

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes i anskaffelsesåret til kostpris og i efterfølgende år til dagsværdi, som opgøres med udgangspunkt i ejendommenes 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 under 31.000 kr. pr. enhed indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr. Har moderselskabet en retslig eller faktisk forpligtigelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtigelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes resterende beløb under hensatte forpligtigelser, i det omfang modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtigelse til at dække underbalancen.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, indregnet under anlægsaktiver, er anparter i Godtbo ApS, som måles til kostpris.

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 samt for betalte acontoskatter.

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 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		606.385	421.978
Personaleomkostninger	1	-300.000	-180.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		495.286	754.705
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.877.518	1.344.883
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.300.000	413.399
Andre finansielle indtægter	2	1.624.709	800.467
Øvrige finansielle omkostninger	3	-474.503	-319.464
Ordinært resultat før skat		5.129.395	3.235.968
Skat af årets resultat	4	-604.242	-206.237
Årets resultat		4.525.153	3.029.731
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.372.804	2.099.589
Overført resultat		1.952.349	730.142
I alt		4.525.153	3.029.731

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		15.000.000	13.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	5	15.000.000	13.700.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.479.085	2.519.094
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.550.000	50.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		6.532.280	4.754.762
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.000.000	10.000.000
Kapitalinteresser		100.000	100.000
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		280.000	300.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	28.941.365	17.723.856
Anlægsaktiver i alt		43.941.365	31.423.856
Andre tilgodehavender		3.010	9.347
Tilgodehavender i alt		3.010	9.347
Likvide beholdninger		0	1.666.780
Omsætningsaktiver i alt		3.010	1.676.127
AKTIVER I ALT		43.944.375	33.099.983

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.346.182	3.973.378
Overført resultat		12.207.661	10.255.312
Forslag til udbytte		200.000	200.000
Egenkapital i alt		18.953.843	14.628.690
Hensættelse til udskudt skat		2.260.531	1.937.075
Hensatte forpligtelser i alt		2.260.531	1.937.075
Gæld til realkreditinstitutter		9.512.896	9.372.373
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.000.000	0
Ansvarlig lånekapital		8.460.000	6.060.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	19.972.896	15.432.373
Gæld til realkreditinstitutter		315.492	238.488
Gæld til banker		502.119	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.725	2.100
Skyldig selskabsskat		217.526	89.054
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.414.940	469.111
Deposita		299.303	303.092
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.757.105	1.101.845
Gældsforpligtelser i alt		22.730.001	16.534.218
PASSIVER I ALT		43.944.375	33.099.983

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

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	3.973.378	10.255.312	200.000	14.628.690
Betalt udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	2.372.804	1.952.349	200.000	4.525.153
Egenkapital, ultimo	200.000	6.346.182	12.207.661	200.000	18.953.843

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Løn og gager	300.000	180.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>300.000</u>	<u>180.000</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Renter tilknyttede virksomheder	289.632	10.717
Renter associerede virksomheder	864.688	774.750
Renter øvrige	24.638	15.000
Gevinst ifm. omkonvertering	445.751	0
	<u>1.624.709</u>	<u>800.467</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Renter prioritetsgæld	90.657	109.877
Renter bankgæld	22.303	3.166
Renter SKAT	22	988
Renter ansvarlig lånekapital	343.733	191.062
Renter øvrige	17.788	14.371
Omkostninger og kurstab	0	0
	<u>474.503</u>	<u>319.464</u>

4. Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	280.786	134.640
Ændring af udskudt skat	323.456	71.575
Regulering vedrørende tidligere år	0	22
	<u>604.242</u>	<u>206.237</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme	Driftsmateriel
	kr.	kr.
Kostpris primo	6.822.852	38.725
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	6.822.852	38.725
Dagsværdiregulering primo	6.877.148	0
Årets opskrivning	1.300.000	0
Dagsværdiregulering ultimo	8.177.148	0
Afskrivning primo	0	-38.725
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Afskrivning ultimo	0	-38.725
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.000.000	0

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen

Investeringssejendommen 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.

6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
	kr.	kr.
Kostpris primo	3.050.478	250.000
Tilgang	164.705	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	3.215.183	250.000
Nettoopskrivning primo	-531.384	4.504.762
Andel i årets resultat jf. note	495.286	1.877.518
Udloddet udbytte	-700.000	-100.000
Nettoopskrivning ultimo	-736.098	6.282.280
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.479.085	6.532.280

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.828.388	315.492	9.512.896	8.363.706
Anden gæld	3.000.000	1.000.000	2.000.000	0
Ansvarlig anpartshaverlån	8.460.000	0	8.460.000	8.460.000
	21.288.388	1.315.492	19.972.896	16.823.706

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning, hvor selskabet er administrationselskabet. 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 udgør 295 tkr. pr. balancedagen.

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 9.828 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 15.000 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har kautioneret for gæld af enhver art til realkreditinstitutter og bankforbindelser for 4.904 tkr. i Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS, 11.535 tkr. i Oddervej 57 ApS, 6.235 tkr. i Oddervej 61 ApS og for 45.084 tkr. i SiersBo ApS.

Selskabet har givet tilbagetrædelseserklæring på 14.230 tkr. for lån til Oddervej 57 ApS, Oddervej 61 ApS, SiersBo ApS og GodtBo ApS.

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	1