
HCIS Invest ApS

CVR-nr.: 21493449

Droshoved 4
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

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

07/11/2025

Henning Siersbæk
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | HCIS Invest ApS Droshoved 4 7120 Vejle Øst |
| | CVR-nr.: 21493449 Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025 |
| Revisor | MP REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Vesterballevej 22 7000 Fredericia DK Danmark |
| | CVR-nr.: 14119507 P-enhed: 1000683332 |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 for HCIS Invest 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.

Vejle, den 07/11/2025

Direktion

Henning Siersbæk

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HCIS Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HCIS Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Fredericia, den 07/11/2025

MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 14119507
Mogens Lykkegård Petersen, mne9642
Statusautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver boligudlejningsvirksomhed samt tilknyttede aktiviteter, og har anparter i selskaber som driver tilsvarende boligudlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften er forløbet som planlagt.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret udviser et overskud på 2.760 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 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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne Nettoomsætning, Andre driftsindtægter og Andre eksterne omkostninger til posten "Bruttofortjeneste" 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 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og andre lønrelaterede omkostninger.

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.

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 tilknyttede virksomheder 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 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

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.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Driftsmateriel afskrives over 5 år.

Aktiver med en kostpris under 34.400 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.

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser, indregnet under anlægsaktiver, 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 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. 2024 - 30. jun. 2025

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 518.351 | 728.758 |
| Personaleomkostninger | 1 | -477.366 | -696.896 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -60.000 | -60.000 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -19.015 | -28.138 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 168.727 | 714.928 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 2.246.880 | 2.027.284 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 1.373.954 | 1.247.357 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3 | -915.363 | -827.662 |
| Ordinært resultat før skat | | 2.855.183 | 3.133.769 |
| Skat af årets resultat | 4 | -95.458 | -84.002 |
| Årets resultat | | 2.759.725 | 3.049.767 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 200.000 | 200.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 2.415.607 | 2.742.212 |
| Overført resultat | | 144.118 | 107.555 |
| I alt | | 2.759.725 | 3.049.767 |

Balance 30. juni 2025

Aktiver

| | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Investeringsejendomme | | 16.000.000 | 16.000.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 370.000 | 430.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 5 | 16.370.000 | 16.430.000 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 837.533 | 5.918.806 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 15.386.807 | 10.250.000 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 13.396.618 | 10.864.737 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 6.300.000 | 5.250.000 |
| Kapitalinteresser | | 100.000 | 100.000 |
| Tilgodehavender hos kapitalinteresser | | 340.000 | 290.632 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 6 | 36.360.958 | 32.674.175 |
| Anlægsaktiver i alt | | 52.730.958 | 49.104.175 |
| Tilgodehavende skat | | 4.455 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 561.498 | 1.133.166 |
| Tilgodehavender i alt | | 565.953 | 1.133.166 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 189.950 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 565.953 | 1.323.116 |
| AKTIVER I ALT | | 53.296.911 | 50.427.291 |

Balance 30. juni 2025

Passiver

| | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 200.000 | 200.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 10.383.967 | 13.318.360 |
| Overført resultat | | 20.048.796 | 14.554.678 |
| Forslag til udbytte | | 200.000 | 200.000 |
| Egenkapital i alt | | 30.832.763 | 28.273.038 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.536.213 | 2.523.829 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 2.536.213 | 2.523.829 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.511.292 | 7.659.768 |
| Ansvarlig lånekapital | | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 7 | 17.511.292 | 17.659.768 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 141.590 | 118.967 |
| Gæld til banker | | 349.113 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 5.175 | 22.928 |
| Gældsforpligtelser til associerede virksomheder | | 500.000 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 13.670 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 1.088.586 | 1.431.252 |
| Ansvarlig lånekapital | | 0 | 60.000 |
| Deposita | | 332.179 | 323.839 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.416.643 | 1.970.656 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 19.927.935 | 19.630.424 |
| PASSIVER I ALT | | 53.296.911 | 50.427.291 |

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

| | 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 | 13.318.360 | 14.554.678 | 200.000 | 28.273.038 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -200.000 | -200.000 |
| Årets resultat | 0 | 2.415.607 | 144.118 | 200.000 | 2.759.725 |
| Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder | 0 | -5.250.000 | 5.250.000 | 0 | 0 |
| Udloddet udbytte fra associerede virksomheder | 0 | -100.000 | 100.000 | 0 | 0 |
| Egenkapital, ultimo | 200.000 | 10.383.967 | 20.048.796 | 200.000 | 30.832.763 |

Noter

1. Personalemkostninger

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Løn | 477.366 | 696.896 |
| Andre omkostninger til social sikring | 0 | 0 |
| | <u>477.366</u> | <u>696.896</u> |

2. Andre finansielle indtægter

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Renter tilknyttede virksomheder | 721.760 | 494.325 |
| Renter associerede virksomheder | 581.667 | 705.646 |
| Renter øvrige | 70.527 | 47.386 |
| | <u>1.373.954</u> | <u>1.247.357</u> |

3. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Renter ansvarlig lånekapital | 500.500 | 606.000 |
| Renter associerede virksomheder | 10.412 | 0 |
| Øvrige | 404.451 | 221.662 |
| | <u>915.363</u> | <u>827.662</u> |

4. Skat af årets resultat

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat | 83.455 | 64.670 |
| Ændring af udskudt skat | 12.384 | 19.332 |
| Regulering vedrørende tidligere år | -381 | 0 |
| | <u>95.458</u> | <u>84.002</u> |

5. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Investerings- ejendomme | Driftsmateriel |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| | kr. | kr. |
| Kostpris primo | 6.822.852 | 538.725 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | 6.822.852 | 538.725 |
| Dagsværdiregulering primo | 9.177.148 | 0 |
| Årets opskrivning | 0 | 0 |
| Dagsværdiregulering ultimo | 9.177.148 | 0 |
| Afskrivning primo | 0 | -108.725 |
| Årets afskrivning | 0 | -60.000 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | 0 |
| Afskrivning ultimo | 0 | -168.725 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 16.000.000 | 370.000 |

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 . Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

6. Finansielle anlægsaktiver i alt

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. | Kapitalandele i associerede virksomheder kr. |
|-------------------------------------|---|---|
| Kostpris primo | 3.215.183 | 250.000 |
| Tilgang | 0 | 385.000 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | 3.215.183 | 635.000 |
| Nettoopskrivning primo | 2.703.623 | 10.614.738 |
| Andel i årets resultat jf. note | 168.727 | 2.246.880 |
| Udloddet udbytte | -5.250.000 | -100.000 |
| Nettoopskrivning ultimo | -2.377.650 | 12.761.618 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 837.533 | 13.396.618 |

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 7.652.882 | 141.590 | 7.511.292 | 6.906.819 |
| Ansvarlig lånekapital | 10.000.000 | 0 | 10.000.000 | 10.000.000 |
| | 17.652.882 | 141.590 | 17.511.292 | 16.906.819 |

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 og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Koncernens skyldige selskabsskat udgør -5 tkr. pr. balancedagen, dvs. der er netto et tilgodehavende.

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 7.653 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 16.000 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 3.659 tkr. i Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS, 10.002 tkr. i Oddervej 57 ApS, 6.165 tkr. i Oddervej 61 ApS, 11.282 i HCIS Ejendomme ApS og for 51.224 tkr. i SiersBo ApS.

Selskabet har givet tilbagetrædelseserklæring på 13.530 tkr. for lån til Oddervej 57 ApS, Oddervej 61 ApS, PlagBo ApS, SiersBo ApS og GodtBo ApS.

Til sikkerhed for gældsbrev, er der givet pant i anparter i tilknyttet virksomhed med bogført værdi på 284 tkr.

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2024/25 |
|------------------------------|---------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1 |