
HCIS INVEST ApS

CVR-nr.: 21493449

Droshoved 4
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

13/10/2023

Henning Siersbæk
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden HCIS INVEST ApS
Droshoved 4
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 21493449
Regnskabsår: 01/07/2022 - 30/06/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 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.

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 13/10/2023

Direktion

Henning Siersbæk

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet ejer en udlejningsejendom, og har anparter i: Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS som ejer og driver ejendommen Skanderborgvej 209 i Viby J, Oddervej 57 ApS som ejer og driver udlejningsejendommen Oddervej 57 i Højbjerg, Oddervej 61 ApS, som ejer og driver udlejningsejendommen Oddervej 61 i Højbjerg samt selskabet SiersBo ApS som investerer i udlejningsejendomme og foretager administration og drift af udlejningsejendomme.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften er forløbet som planlagt.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret udviser et overskud på 6,7 mio. kr. mod et overskud sidste år på 4,5 mio. kr., hvilket er tilfredsstillende. Forøgelsen af resultatet skyldes bl.a. gevinst ifm. konvertering af realkreditlån.

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 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 under 32.000 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. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		547.450	606.385
Personaleomkostninger	1	-400.000	-300.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.724.793	495.286
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.505.173	1.877.518
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.000	1.300.000
Andre finansielle indtægter	2	1.353.301	1.624.709
Øvrige finansielle omkostninger	3	-657.949	-474.503
Ordinært resultat før skat		7.072.768	5.129.395
Skat af årets resultat	4	-403.340	-604.242
Årets resultat		6.669.428	4.525.153
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.229.966	2.372.804
Overført resultat		1.239.462	1.952.349
I alt		6.669.428	4.525.153

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		16.000.000	15.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		490.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	5	16.490.000	15.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.203.878	2.479.085
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.350.000	9.550.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		8.937.453	6.532.280
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.000.000	10.000.000
Kapitalinteresser		100.000	100.000
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		287.044	280.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	33.878.375	28.941.365
Anlægsaktiver i alt		50.368.375	43.941.365
Andre tilgodehavender		405.583	3.010
Tilgodehavender i alt		405.583	3.010
Omsætningsaktiver i alt		405.583	3.010
AKTIVER I ALT		50.773.958	43.944.375

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.576.148	6.346.182
Overført resultat		13.447.123	12.207.661
Forslag til udbytte		200.000	200.000
Egenkapital i alt		25.423.271	18.953.843
Hensættelse til udskudt skat		2.504.497	2.260.531
Hensatte forpligtelser i alt		2.504.497	2.260.531
Gæld til realkreditinstitutter		9.266.775	9.512.896
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.000.000	2.000.000
Ansvarlig lånekapital		10.060.000	8.460.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	20.326.775	19.972.896
Gæld til realkreditinstitutter		269.791	315.492
Gæld til banker		435.388	502.119
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.150	7.725
Skyldig selskabsskat		124.251	217.526
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.378.936	1.414.940
Deposita		304.899	299.303
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.519.415	2.757.105
Gældsforpligtelser i alt		22.846.190	22.730.001
PASSIVER I ALT		50.773.958	43.944.375

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	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	6.346.182	12.207.661	200.000	18.953.843
Betalt udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	5.229.966	1.239.462	200.000	6.669.428
Egenkapital, ultimo	200.000	11.576.148	13.447.123	200.000	25.423.271

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Løn og gager	400.000	300.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	400.000	300.000

2. Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renter tilknyttede virksomheder	470.507	289.632
Renter associerede virksomheder	868.750	864.688
Renter øvrige	14.044	24.638
Gevinst ifm. omkonvertering	0	445.751
	1.353.301	1.624.709

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renter prioritetsgæld	111.072	90.657
Renter bankgæld	9.059	22.303
Renter SKAT	4	22
Renter ansvarlig lånekapital	493.208	343.733
Renter øvrige	44.606	17.788
Omkostninger og kurstab	0	0
	657.949	474.503

4. Skat af årets resultat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktuel skat	159.374	280.786
Ændring af udskudt skat	243.966	323.456
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	403.340	604.242

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Driftsmateriel kr.
Kostpris primo	6.822.852	38.725
Tilgang	0	500.000
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	6.822.852	538.725
Dagsværdiregulering primo	8.177.148	0
Årets opskrivning	1.000.000	0
Dagsværdiregulering ultimo	9.177.148	0
Afskrivning primo	0	-38.725
Årets afskrivning	0	-10.000
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Afskrivning ultimo	0	-48.725
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.000.000	490.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen

Investerings-ejendommen 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 kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	3.215.183	250.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	3.215.183	250.000
Nettoopskrivning primo	-736.098	6.282.280
Andel i årets resultat jf. note	2.724.793	2.505.173
Udloddet udbytte	0	-100.000
Nettoopskrivning ultimo	1.988.695	8.687.453
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.203.878	8.937.453

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.536.566	269.791	9.266.775	8.319.673
Anden gæld	2.000.000	1.000.000	1.000.000	0
Ansvarlig anpartshaverlån	10.060.000	0	10.060.000	10.060.000
	21.596.566	1.269.791	20.326.775	18.379.673

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning, hvor selskabet er administrationsselskabet. 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 416 tkr. pr. balancedagen.

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 9.536.566 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 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 3.934 tkr. i Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS, 10.153 tkr. i Oddervej 57 ApS, 6.301 tkr. i Oddervej 61 ApS og for 43.038 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

	2022/23
Gennemsnitligt antal ansatte	1