
HCIS Invest ApS

CVR-nr.: 21493449

Droshoved 4
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024

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

28/02/2025

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: 01/07/2023 - 30/06/2024
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 2023 - 30. juni 2024 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 28/02/2025

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 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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.

Fredericia, den 28/02/2025

MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 14119507
Mogens Lykkegård Petersen, mne9642
Statsautoriseret 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 3.050 tkr., hvilket er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtrådt væsentlige eller særlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Der er ikke foretaget udvidet gennemgang af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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, 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 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 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.

BALANCEN

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 33.100 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.

Forudbetalinger

Forudbetalinger opført som forpligtigelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		728.758	547.450
Personaleomkostninger	1	-696.896	-400.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-60.000	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		714.928	2.724.793
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.027.284	2.505.173
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.000.000
Andre finansielle indtægter	2	1.247.357	1.353.301
Øvrige finansielle omkostninger	3	-827.662	-657.949
Ordinært resultat før skat		3.133.769	7.072.768
Skat af årets resultat	4	-84.002	-403.340
Årets resultat		3.049.767	6.669.428
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.742.212	5.229.966
Overført resultat		107.555	1.239.462
I alt		3.049.767	6.669.428

Balance 30. juni 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		16.000.000	16.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		430.000	490.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	16.430.000	16.490.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.918.806	5.203.878
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.250.000	9.350.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		10.864.737	8.937.453
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.250.000	10.000.000
Kapitalinteresser		100.000	100.000
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		290.632	287.044
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	32.674.175	33.878.375
Anlægsaktiver i alt		49.104.175	50.368.375
Andre tilgodehavender		1.133.166	405.583
Tilgodehavender i alt		1.133.166	405.583
Likvide beholdninger		189.950	0
Omsætningsaktiver i alt		1.323.116	405.583
AKTIVER I ALT		50.427.291	50.773.958

Balance 30. juni 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		13.318.360	11.576.148
Overført resultat		14.554.678	13.447.123
Forslag til udbytte		200.000	200.000
Egenkapital i alt		28.273.038	25.423.271
Hensættelse til udskudt skat		2.523.829	2.504.497
Hensatte forpligtelser i alt		2.523.829	2.504.497
Gæld til realkreditinstitutter		7.659.768	9.266.775
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	1.000.000
Ansvarlig lånekapital		10.000.000	10.060.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	17.659.768	20.326.775
Gæld til realkreditinstitutter		118.967	269.791
Gæld til banker		0	435.388
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.928	6.150
Skyldig selskabsskat		13.670	124.251
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.431.252	1.378.936
Ansvarlig lånekapital		60.000	0
Deposita		323.839	304.899
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.970.656	2.519.415
Gældsforpligtelser i alt		19.630.424	22.846.190
PASSIVER I ALT		50.427.291	50.773.958

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

	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	11.576.148	13.447.123	200.000	25.423.271
Betalt udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	2.742.212	107.555	200.000	3.049.767
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-700.000	700.000	0	0
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-300.000	300.000	0	0
Egenkapital, ultimo	200.000	13.318.360	14.554.678	200.000	28.273.038

Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder på 700 tkr. vedrører tidligere år og 200 tkr. af de 300 tkr. udloddet udloddet udbytte fra associerede virksomheder vedrører tidligere år (korrektion af egenkapital primo).

Noter

1. Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Løn	696.896	400.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	696.896	400.000

2. Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Renter tilknyttede virksomheder	494.325	470.507
Renter associerede virksomheder	705.646	868.750
Renter øvrige	47.386	14.044
	1.247.357	1.353.301

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Renter prioritetsgæld	170.601	111.072
Renter bankgæld	19.057	9.059
Renter SKAT	271	4
Renter ansvarlig lånekapital	606.000	493.208
Renter øvrige	28.883	44.606
Omkostninger og kurstab	2.850	0
	827.662	657.949

4. Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	64.670	159.374
Ændring af udskudt skat	19.332	243.966
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	84.002	403.340

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	-48.725
Årets afskrivning	0	-60.000
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Afskrivning ultimo	0	-108.725
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.000.000	430.000

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. 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	1.988.695	8.687.453
Andel i årets resultat jf. note	714.928	2.027.284
Udloddet udbytte	0	-100.000
Nettoopskrivning ultimo	2.703.623	10.614.737
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.918.806	10.864.737

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.778.735	118.967	7.659.768	7.139.450
Ansvarlig lånekapital	10.060.000	60.000	10.000.000	10.000.000
	17.838.735	178.967	17.659.768	17.139.450

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 41 tkr. pr. balancedagen.

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 7.779 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 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 3.721 tkr. i Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS, 10.015 tkr. i Oddervej 57 ApS, 6.174 tkr. i Oddervej 61 ApS og for 44.057 tkr. i SiersBo ApS.

Selskabet har givet tilbagetrædelseserklæring på 11.480 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 224 tkr.

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023/24
Gennemsnitligt antal ansatte	1