

HCIS INVEST ApS

Droshoved 4
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. juli 2020 - 30. juni 2021

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

20/09/2021

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: 01/07/2020 - 30/06/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2020 - 30. juni 2021 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 20/09/2021

Direktion

Henning Siersbæk

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Derudover har selskabet anpartar i GodtBo ApS, DamBo ApS og PlagBo ApS som investerer i udlejningsejendomme, hvor administration og drift er outsourcet til SiersBo ApS. De to sidstnævnte selskaber er stiftet hhv. d. 1. august 2020 og 1. december 2020.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Den aktivitetsmæssige og økonomiske udvikling er gået helt som forventet.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige eller særlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning, men det kan nævnes, at selskabet i juli 2021 har købt ejendommen Oddervej 57 i Højbjerg via 100% ejerskab af selskabet Oddervej 57 ApS.

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 renteindtægter og omkostninger samt låneomkostninger.

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 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 på under 30.700 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger 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. 2020 - 30. jun. 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		421.978	619.457
Personaleomkostninger	1	-180.000	-120.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		754.705	550.132
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.344.883	1.250.508
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		413.399	450.000
Andre finansielle indtægter	2	800.467	611.167
Øvrige finansielle omkostninger	3	-319.464	-429.807
Ordinært resultat før skat		3.235.968	2.931.457
Skat af årets resultat	4	-206.237	-249.549
Årets resultat		3.029.731	2.681.908
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.099.589	1.695.554
Overført resultat		730.142	786.354
I alt		3.029.731	2.681.908

Balance 30. juni 2021

Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		13.700.000	13.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	5	13.700.000	13.200.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.519.094	1.764.388
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.000	100.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.754.762	3.209.879
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.000.000	8.000.000
Kapitalinteresser		100.000	100.000
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		300.000	300.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	17.723.856	13.474.267
Anlægsaktiver i alt		31.423.856	26.674.267
Andre tilgodehavender		9.347	6.760
Tilgodehavender i alt		9.347	6.760
Likvide beholdninger		1.666.780	0
Omsætningsaktiver i alt		1.676.127	6.760
AKTIVER I ALT		33.099.983	26.681.027

Balance 30. juni 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.973.378	1.873.789
Overført resultat		10.255.312	9.525.170
Forslag til udbytte		200.000	200.000
Egenkapital i alt		14.628.690	11.798.959
Hensættelse til udskudt skat		1.937.075	1.865.500
Hensatte forpligtelser i alt		1.937.075	1.865.500
Gæld til realkreditinstitutter		9.372.373	9.611.341
Ansvarlig lånekapital		6.060.000	2.460.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	15.432.373	12.071.341
Gæld til realkreditinstitutter		238.488	236.855
Gæld til banker		0	57.336
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.100	0
Skyldig selskabsskat		89.054	53.034
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		469.111	307.831
Deposita		303.092	290.171
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.101.845	945.227
Gældsforpligtelser i alt		16.534.218	13.016.568
PASSIVER I ALT		33.099.983	26.681.027

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2020 - 30. jun. 2021

	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	1.873.789	9.525.170	200.000	11.798.959
Betalt udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	2.099.589	730.142	200.000	3.029.731
Egenkapital, ultimo	200.000	3.973.378	10.255.312	200.000	14.628.690

Noter

1. Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Løn og gager	180.000	120.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>180.000</u>	<u>120.000</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Renter tilknyttede virksomheder	10.717	750
Renter associerede virksomheder	774.750	603.125
Renter øvrige	15.000	7.292
	<u>800.467</u>	<u>611.167</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Renter prioritetsgæld	109.877	138.664
Renter bankgæld	3.166	15.610
Renter SKAT	988	3.283
Renter ansvarlig lånekapital	191.062	176.000
Renter øvrige	14.371	10.416
Omkostninger og kurstab	0	85.834
	<u>319.464</u>	<u>429.807</u>

4. Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	134.640	106.854
Ændring af udskudt skat	71.575	142.695
Regulering vedrørende tidligere år	22	0
	<u>206.237</u>	<u>249.549</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme	Driftsmateriel
	kr.	kr.
Kostpris primo	6.736.251	38.725
Tilgang	86.601	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	6.822.852	38.725
Dagsværdiregulering primo	6.463.749	0
Årets opskrivning	413.399	0
Dagsværdiregulering ultimo	6.877.148	0
Afskrivning primo	0	-38.725
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Afskrivning ultimo	0	-38.725
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.700.000	0

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen

Investeringsejendommen er, jvf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi og ved anvendelse af et afkast på 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	50.000
Tilgang	0	200.000
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	3.050.478	250.000
Nettoopskrivning primo	-1.286.090	3.159.879
Andel i årets resultat jf. note	754.706	1.344.883
Udloddet udbytte	0	0
Nettoopskrivning ultimo	-531.384	4.504.762
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.519.094	4.754.762

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.610.861	238.488	9.372.373	8.188.574
Ansvarlig anpartshaverlån	6.060.000	0	6.060.000	6.060.000
	15.670.861	238.488	15.432.373	14.248.574

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 133 tkr. pr. balancedagen.

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 9.611 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 13.700 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 4.946 tkr. i Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS og for 47.536 tkr. i SiersBo ApS.

Selskabet har givet tilbagetrædelseserklæring på 7.300 tkr. for lån til SiersBo ApS og GodtBo ApS.

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2020/21
	1