

HCIS INVEST ApS

Droshoved 4
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/09/2019

Henning Siersbæk
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

HCIS INVEST ApS

Droshoved 4

7120 Vejle Øst

CVR-nr: 21493449

Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for HCIS INVEST ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, 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 14/09/2019

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 som investerer i udlejningsejendomme og foretager administration og drift af udlejningsejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 administrationsselskab 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

Materielle anlægsaktiver

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 på under 13.800 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 associerede 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende 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. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		607.323	601.161
Personaleomkostninger	1	-114.167	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		168.165	341.995
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.188.264	462.930
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		450.000	300.000
Andre finansielle indtægter	2	413.209	270.732
Øvrige finansielle omkostninger	3	-312.934	-453.660
Ordinært resultat før skat		2.399.860	1.523.158
Skat af årets resultat	4	-229.565	-152.592
Årets resultat		2.170.295	1.370.566
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	105.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.356.429	804.925
Overført resultat		613.866	459.841
I alt		2.170.295	1.370.566

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		12.750.000	12.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	5	12.750.000	12.300.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.319.342	2.751.177
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.959.371	771.107
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		500.000	500.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	3.778.713	4.022.284
Anlægsaktiver i alt		16.528.713	16.322.284
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.500.000	5.300.000
Andre tilgodehavender		3.009	2.977
Tilgodehavender i alt		7.503.009	5.302.977
Omsætningsaktiver i alt		7.503.009	5.302.977
Aktiver i alt		24.031.722	21.625.261

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		1.778.856	422.427
Overført resultat		7.138.195	6.524.329
Forslag til udbytte		200.000	105.800
Egenkapital i alt		9.243.051	7.178.556
Hensættelse til udskudt skat		1.722.805	1.607.200
Hensatte forpligtelser i alt		1.722.805	1.607.200
Gæld til realkreditinstitutter		9.762.198	9.002.285
Ansvarlig lånekapital		1.500.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	11.262.198	10.002.285
Gæld til realkreditinstitutter		236.875	202.529
Gæld til banker		892.639	650.521
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.854	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	1.500.000
Skyldig selskabsskat		168.168	96.248
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		216.068	104.496
Deposita		281.064	283.426
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8	1.803.668	2.837.220
Gældsforpligtelser i alt		13.065.866	12.839.505
Passiver i alt		24.031.722	21.625.261

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	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	126.000	422.427	6.524.329	105.800	7.178.556
Betalt udbytte	0	0	0	-105.800	-105.800
Årets resultat	0	1.356.429	613.866	200.000	2.170.295
Egenkapital, ultimo	126.000	1.778.856	7.138.195	200.000	9.243.051

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Løn og gager	114.167	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	114.167	0

2. Andre finansielle indtægter

	2017/18	2017/17
	kr.	kr.
Renter ansvarlig lånekapital	50.000	33.375
Renter associerede virksomheder	363.209	237.357
Renter øvrige	0	0
	413.209	270.732

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Renter prioritetsgæld	143.543	150.689
Renter bankgæld	10.029	10.848
Renter SKAT	197	0
Renter ansvarlig lånekapital	104.658	46.667
Renter tilknyttede virksomheder	9.000	51.525
Renter øvrige	9.027	4.960
Omkostninger og kurstab	36.480	188.971
	312.934	453.660

4. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	113.960	109.208
Ændring af udskudt skat	115.605	-8.800
Regulering vedrørende tidligere år	0	52.184
	229.565	152.592

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.	Driftsmateriel kr.
Kostpris primo	6.736.251	38.725
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	6.736.251	38.725
Dagsværdiregulering primo	5.563.749	0
Årets opskrivning	450.000	0
Dagsværdiregulering ultimo	6.013.749	0
Afskrivning primo	0	-38.725
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Afskrivning ultimo	0	-38.725
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.750.000	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	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	3.050.478	50.000
Nettoopskrivninger primo	-299.301	721.107
Andel i årets resultat jf. note	168.165	1.188.264
Udloddet udbytte	-1.600.000	0
Nettoopskrivninger ultimo	-1.731.136	1.909.371
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.319.342	1.959.371

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.999.073	236.875	9.762.198	8.732.666
	9.999.073	236.875	9.762.198	8.732.666

8. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

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 241 tkr. pr. balancedagen.

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 9.999 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 12.750 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 49.455 tkr. i Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS og for 26.209 tkr. i Siersbo ApS.

Selskabet har givet tilbagetrædelseserklæring på 7.000 tkr. for lån til Siersbo ApS.

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0