

# HCIS INVEST ApS

Droshoved 4  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/10/2017**

---

**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

<b>Virksomheden</b>	HCIS INVEST ApS Droshoved 4 7120 Vejle Øst
	e-mailadresse: hsiersbaek@me.com
	CVR-nr: 21493449
	Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit bank

# Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for HCIS Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 08/10/2017

## Direktion

Henning Siersbæk

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision af årsrapporten er fravalgt for dette regnskabsår og fravælges også for kommende regnskabsår, idet betingelserne for at kunne fravælge revision er opfyldt.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet ejer en udlejningsejendom samt anpartar i Siersbo ApS som investerer i udlejningsejendomme og foretager administration og drift af udlejningsejendomme. Derudover er der i regnskabsåret foretaget tilkøb af Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS, som ejer en udlejningsejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Såvel 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for HCIS Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående 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

I medfør af årsregnskabslovens § 32 har selskabet af konkurrencemæssige hensyn undladt oplysning om nettoomsætningens størrelse, der omfatter salg ved udlejning, opgjort efter faktureringsprincippet. Bruttoresultatet er et sammendrag af posterne huslejeindtægt, driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### 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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter skat under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter skat under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle 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. Beløbet er fragået i Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.

## 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 13.200 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede 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.

Tilknyttede 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.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i 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.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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 investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til dagsværdi.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Under henvisning til overgangsbekendtgørelse af 11. oktober 2002 anvendes ovenstående regnskabspraksis udelukkende for transaktioner og begivenheder, der indtræffer efter 1. juli 2002.

De finansielle forpligtelser der indgik i balancen pr. 1. juli 2002 måles til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>567.561</b>	<b>500.098</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>567.561</b>	<b>500.098</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		4.239	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		232.900	25.277
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		2.500.000	500.000
Andre finansielle indtægter .....	1	78.909	41.919
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-160.903	-116.784
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>3.222.706</b>	<b>950.510</b>
Skat af årets resultat .....	3	-656.856	-209.282
<b>Årets resultat</b> .....		<b>2.565.850</b>	<b>741.228</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		103.400	101.200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		1.950.000	390.000
Overført resultat .....		512.450	250.028
<b>I alt</b> .....		<b>2.565.850</b>	<b>741.228</b>

# Balance 30. juni 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme .....		12.000.000	9.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>12.000.000</b>	<b>9.500.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		2.409.803	0
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		308.177	75.277
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>2.717.980</b>	<b>75.277</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.717.980</b>	<b>9.575.277</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		1.275.000	1.025.000
Andre tilgodehavender .....		0	68.049
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.275.000</b>	<b>1.093.049</b>
Likvide beholdninger .....		98.505	305.432
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.373.505</b>	<b>1.398.481</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>16.091.485</b>	<b>10.973.758</b>

# Balance 30. juni 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		126.000	126.000
Andre reserver .....		4.105.724	2.155.724
Overført resultat .....		1.576.885	1.064.435
Forslag til udbytte .....		103.400	101.200
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.912.009</b>	<b>3.447.359</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.616.000	991.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.616.000</b>	<b>991.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.505.581	5.702.315
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>5.505.581</b>	<b>5.702.315</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		196.737	195.988
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.375.000	0
Skyldig selskabsskat .....		13.856	62.782
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		190.659	67.279
Ansvarlig lånekapital .....		1.000.000	200.000
Deposita .....		281.643	307.035
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.057.895</b>	<b>833.084</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.563.476</b>	<b>6.535.399</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>16.091.485</b>	<b>10.973.758</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	126.000	2.155.724	1.064.435	101.200	3.447.359
Betalt udbytte .....	0	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat .....	0	1.950.000	512.450	103.400	2.565.850
Egenkapital, ultimo .....	126.000	4.105.724	1.576.885	103.400	5.912.009

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter ansvarlig lånekapital	20.875	11.950
Renter associerede virksomheder	56.159	28.875
Renter øvrige	1.875	1.094
	<b>78.909</b>	<b>41.919</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter prioritetsgæld	73.800	71.848
Renter bankgæld	12.380	2.241
Renter SKAT	0	144
Renter ansvarlig lånekapital	47.658	4.375
Renter tilknyttede virksomheder	13.966	0
Renter øvrige	5.439	1.039
Omkostninger og kurstab	7.660	37.137
	<b>160.903</b>	<b>116.784</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	31.856	78.782
Ændring af udskudt skat	625.000	130.500
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>656.856</b>	<b>209.282</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.	Driftsmateriel kr.
Kostpris primo	6.736.251	38.725
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.736.251</b>	<b>38.725</b>
Opskrivninger primo	2.763.749	0
Årets opskrivning	2.500.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.263.749</b>	<b>0</b>
Afskrivning primo	0	-38.725
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Afskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-38.725</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.000.000</b>	<b>0</b>

## 5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	0	50.000
Tilgang	3.050.478	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.050.478</b>	<b>50.000</b>
Nettoopskrivninger primo	0	25.277
Andel i årets resultat jf. note	4.239	232.900
Udloddet udbytte	-644.914	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>-640.675</b>	<b>258.177</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.409.803</b>	<b>75.277</b>

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS, Århus kommune	100%	2.409.803	4.239
Siersbo ApS, Nordfyns kommune	50%	616.354	465.800

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	5.702.318	196.737	5.505.581	4.711.440
	<b>5.702.318</b>	<b>196.737</b>	<b>5.505.581</b>	<b>4.711.440</b>

## **7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 5.702 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 12.000 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 5.113 tkr. i Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS og for 5.988 tkr. i Siersbo ApS.