

HCIS INVEST ApS

Droshoved 4
7120 Vejle Øst

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/09/2018

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: 01/07/2017 - 30/06/2018

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 01/09/2018

Direktion

Henning Siersbæk

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet ejer en udlejningsejendom, samt anparter i Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 Aps som ejer og driver ejendommen Skanderborgvej 209 i Viby J, samt anparter 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 13.500 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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		601.161	567.561
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		341.995	4.239
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		462.930	232.900
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	2.500.000
Andre finansielle indtægter	1	270.732	78.909
Øvrige finansielle omkostninger	2	-453.660	-160.903
Ordinært resultat før skat		1.523.158	3.222.706
Skat af årets resultat	3	-152.592	-656.856
Årets resultat		1.370.566	2.565.850
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		105.800	103.400
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		804.925	1.950.000
Overført resultat		459.841	512.450
I alt		1.370.566	2.565.850

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		12.300.000	12.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4	12.300.000	12.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.751.177	2.409.803
Kapitalandele i associerede virksomheder		771.107	308.177
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		500.000	275.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	4.022.284	2.992.980
Anlægsaktiver i alt		16.322.284	14.992.980
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.300.000	1.000.000
Andre tilgodehavender		2.977	0
Tilgodehavender i alt		5.302.977	1.000.000
Likvide beholdninger		0	98.505
Omsætningsaktiver i alt		5.302.977	1.098.505
Aktiver i alt		21.625.261	16.091.485

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		422.427	4.105.724
Overført resultat		6.524.329	1.576.885
Forslag til udbytte		105.800	103.400
Egenkapital i alt		7.178.556	5.912.009
Hensættelse til udskudt skat		1.607.200	1.616.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.607.200	1.616.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.002.285	5.505.581
Ansvarlig lånekapital		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	10.002.285	6.505.581
Gæld til realkreditinstitutter		202.529	196.737
Gæld til banker		650.521	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.500.000	1.375.000
Skyldig selskabsskat		96.248	13.856
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		104.496	190.659
Deposita		283.426	281.643
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7	2.837.220	2.057.895
Gældsforpligtelser i alt		12.839.505	8.563.476
Passiver i alt		21.625.261	16.091.485

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	126.000	4.105.724	1.576.887	103.400	5.912.011
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som korrektion af fejl	0	0	-621	0	-621
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer	0	-4.488.222	4.488.222	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	804.925	459.841	105.800	1.370.566
Egenkapital, ultimo	126.000	422.427	6.524.329	105.800	7.178.556

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Renter ansvarlig lånekapital	33.375	20.875
Renter associerede virksomheder	237.357	56.159
Renter øvrige	0	1.875
	270.732	78.909

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Renter prioritetsgæld	150.689	73.800
Renter bankgæld	10.848	12.380
Renter SKAT	0	0
Renter ansvarlig lånekapital	46.667	47.658
Renter tilknyttede virksomheder	51.525	13.966
Renter øvrige	4.960	5.439
Omkostninger og kurstab	188.971	7.660
	453.660	160.903

3. Skat af årets resultat

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Aktuel skat	109.208	31.856
Ændring af udskudt skat	-8.800	625.000
Regulering vedrørende tidligere år	52.184	0
	152.592	656.856

4. 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	5.263.749	0
Årets opskrivning	300.000	0
Dagsværdiregulering ultimo	5.563.749	0
Afskrivning primo	0	-38.725
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Afskrivning ultimo	0	-38.725
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.300.000	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.

5. 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	-640.675	258.177
Andel i årets resultat jf. note	341.995	462.930
Udloddet udbytte	0	0
Nettoopskrivninger ultimo	-298.680	721.107
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.751.798	771.107

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	9.204.814	202.529	9.002.285	8.192.051
	9.204.814	202.529	9.002.285	8.192.051

7. 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 125 tkr. pr. balancedagen.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 9.205 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 12.300 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 5.018 tkr. i Ejendomsselskabet Skanderborgvej 209 ApS og for 26.209 tkr. i Siersbo ApS.